



CDT-004 第四期

Da Tang
品大
格唐

Character

Life of the same status Service for the same stratum



大唐特讯

奥巴马总统亲切接见美国大唐集团总裁李善杰博士

视界·经典

One Thousand Museum
——迈阿密地平线上的
动感艺术建筑

品味·格调

巴菲特和他的“黄金搭档”
查理·芒格

July 2015 \$19.95 USA



ISSN: 2374-3115



Brickell Flatiron
迈阿密城里的一片绿洲



编辑出版：美国大唐集团
出版时间：2015年7月
ISSN国际标准期刊编号：2374-3115

出版人：李善杰
执行出版人：David Ju
主编：彭哲晖
采编：郑方园
艺术设计：李瑞伦
艺术指导：徐贝妮
市场策划：赵毅

美国区联系方式：
地址：6800 Jericho Turnpike, Suite 110E, Syosset, NY 11791
电话：518-631-5166

中国区联系方式：
地址：辽宁省沈阳市浑南新区浑南中路9-5号4门
电话：400-0611-801

咨询：info@americandatang.com
订阅：info@americandatang.com
集团网站：www.americandatang.com
季刊网址：www.characterdatang.com

Editing Publisher: American Da Tang Group
Publication Date: July, 2015
ISSN: 2374-3115

Publisher: Shanjie Li
Executive Publisher: David Ju
Chief Editor: Zhehui Peng
Reporter and Editor: Fangyuan Zheng
Art Designer: Ruilun Li
Art Director: Beini Xu
Marketing Planner: Yi Zhao

Contact Information in U.S.
Add: 6800 Jericho Turnpike, Suite 110E, Syosset, NY 11791
Phone: 518-631-5166

Contact Information in China
Add: Hunnan Middle Road NO. 9-5 Door 4, Hunnan New District, Shenyang, Liaoning Province, China
Phone: 400-0611-801

General Inquiries: info@americandatang.com
Subscription: info@americandatang.com
Group Website: www.americandatang.com
Magazine Website: www.characterdatang.com



08 大唐特讯

奥巴马总统亲切接见美国大唐集团总裁李善杰博士及佛罗里达区域总经理徐贝妮女士

资讯·前沿 News Frontier

04 中国保险机构成欧美置地主要买家

中国两家最大的保险公司被曝将首次投资美国商业房地产，这是今年中国保险公司再次成为全球房地产投资的重要力量。

04 美国参议院提出投资移民EB-5改革议案

一张美国绿卡的价值是多少？6月4日下午，参议院高级参议员Patrick J. Leahy公布一张美国绿卡要价值500万人民币的消息。

10 李善杰博士实地考察佛罗里达州Double Pines狩猎庄园

2015年4月，美国大唐集团总裁李善杰博士应邀到佛罗里达州Double Pines狩猎庄园进行实地考察，本次考察的主要目的是让更多的美国大唐集团会员及华人精英阶层能够更好地了解美国的狩猎娱乐项目。

视界·经典 Vision Classics

16 One Thousand Museum ——迈阿密地平线上的动感艺术建筑

强健的外部框架美感四溢的曲线和玻璃楼面下水晶般的玻璃装璜之间的对比，形成了One Thousand Museum的一大显著特征。这座享有盛名的高层住宅大厦，看起来好像从门厅平台到楼顶，不断延绵成为一幅当代艺术雕刻作品。



视界·经典 Vision Classics

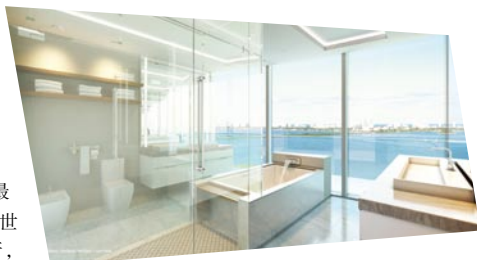
22 Brickell Flatiron
迈阿密城里的一片绿洲

“每一幢房产都是一个创造美的机会。从建筑外形到室内的设计工艺，每个选择，每个细节都是在创造高品质的生活。”

——Ugo Colombo（CMC集团创始人）

28 Aria on the Bay
——艺术娱乐区的华丽之作

Aria on the Bay拥有良好的交通条件和配套设施。附近的迈阿密港口是美洲的货船通路，每年为当地和州经济贡献27亿美元，区域内的SKYRISE，即将建成为佛罗里达州最高的建筑，观景台上设有世界级餐厅和休息娱乐场所，BRICKELL CITY CENTRE则是世界顶级办公、零售和居住场所，每年为当地创造12亿美元的经济效益。

32 Gran Paraiso
俯瞰海湾 尽享海景

Gran Paraiso项目位于迈阿密艺术文化中心的中心，相邻迈阿密金融中心、迈阿密市中心以及迈阿密文化设计街区。距离迈阿密热火队主场、迈阿密艺术科学博物馆、Bayside户外购物中心，迈阿密Adrienne Arsht艺术表演中心（芭蕾舞、歌舞剧场）都在步行范围之内。俯瞰迈阿密比斯坎湾，拥有不可遮挡的无限海景



品味·格调 Taste Style

42 巴菲特和他的“黄金搭档” 查理·芒格

在二人合作和合伙期间，巴菲特与芒格这对黄金搭档创造了一系列有史以来最优秀的投资纪录。过去40年里，伯克夏股票以年均24%的增速突飞猛进，目前市值达1300亿美元，拥有并运营着超过65家企业。



44 一个长岛富人家庭女孩的朴素金钱观

《纽约时报》每年公开号召学生写出有关金钱、职业和社会阶层方面的大学申请陈述，并且在报纸上予以发表。自本期起，本刊将陆续选刊部分优秀文章。



广告索引 GIndustry Information

封二、P1	Miami Brickell Flatiron
P12、13	大唐房产销售公司介绍
P52、封三	100% Capri
封底	大唐私房菜

资讯



中国保险机构成欧美置地主要买家

中国两家最大的保险公司被曝将首次投资美国商业地产，购买波士顿一个5亿美元项目的多数权益。继2014年中国保险企业多项大手笔海外收购房地产项目后，今年中国保险公司再次成为全球房地产投资的重要力量。

随着相关监管政策的放松，中国保险资金正积极寻求海外投资机会，并不断增加房地产投资占其整体投资的比重。数据显示，截至目前，2015年中资保险公司已购买了25亿美元的国外房地产，超过往年购买规模的总和。

根据公开报道，2014年，中国保险公司达成多项大手笔海外收购。2014年6月，中国人寿保险和主权财富基金卡塔尔控股以7.95亿英镑收购伦敦金丝雀码头的办公楼；同年11月，中国阳光保险集团以4.63亿澳元收购澳大利亚悉尼的喜来登公园酒店。2014年10月，中国安邦保险集团则以19.5亿美元的天价收购纽约华尔道夫酒店，创下美国酒店业史上最高成交价记录。

分析中国保险机构海外置业热情高涨的原因，分析人士认为，欧美房地产市场已经发育成熟，市场比较规范，风险相对较小，尤其是受金融危机影响，一些地区房地产市场经历了一段时期的价格低谷，吸引了中国一大批有实力的保险机构投资者。同时，中国内地一线房地产市场土地和房价连年飞涨，房地产开发企业的利润已受到影响，以及受宏观调控的影响，为分散市场投资风险等考虑，也吸引了这些保险机构的海外试水。商

(摘自《新浪海外地产综合》)

资讯



美国参议院提出投资移民EB-5改革议案

一张美国绿卡的价值是多少？恐怕从2015年的10月1日开始，一张美国绿卡要价值500万人民币了。6月4日下午，参议院高级参议员Patrick J. Leahy公布这一消息。

6月4日下午，美国参议院委员会司法委员会主席Charles E. Grassley和参议院高级参议员Patrick J. Leahy，共同提出投资移民EB-5改革议案。主要包括：（1）提高最低投资金额到80万美金，部分地区最低投资金额提高到120万美金；（2）区域中心法案延长5年（到2020年9月30日）；（3）修改TEA（目标就业区）定义；（4）要求有相关从业人员。对投资项目有更严格的监控，并且对开发商进行背景调查。相关移民专家认为，作为共和党和民主党的两位代表人物，在投资移民议案中意见一致，实属罕见。也从某种意义上讲，投资移民改革提案通过已成定局。

目前，美国EB-5的最低投资标准为50万美金，名额为每年10,000个名额，中国投资者占9成。由于中国投资移民人数较多，2014年8月23日曾出现排期停滞。2015年4月13日下午，美国国务院签证办公室宣布，EB5投资移民项目将于5月正式开始排期。这意味着所有I-526绿卡资格申请已经被批准的人都需要等待可用的绿卡名额，才可以申请调整身份或移民签证，获得临时绿卡。5月开始的排期为2013年5月1日。

相关移民专家建议，对美国投资移民感兴趣的投资人要及时评估个人申请条件，密切关注相关消息更新，与专业律师合理规划移民方案。若确定投资，应尽早收集材料，争取在9月30日法案生效前递交申请，免受新政策的影响。商

(摘自搜狐网)

资 讯



美华裔金融行业缺乏中文从业者

尽管财政顾问对华裔群体很感兴趣，但据全美广播公司财经频道（CNBC）报道，华裔人群在美国仍是高度缺少金融服务的群体。与此相反的是，华裔群体通常拥有大量潜在金融业务需求。而这其中存在各种因素的沟通障碍也许是金融公司很难与华裔群体接触到的原因。对于那些敢于跨越障碍的人来说，美国华裔市场充满了机遇。

根据普查数据显示，超过30%的华裔家庭平均收入高于美国人口平均收入，超过一半的华人至少拥有学士以上学位，美籍华裔开办的公司数量越来越多。并且华裔人群是一个努力工作、拥有丰厚储蓄的群体。

报道称，随着华裔人群数量的不断增长，华裔群体收入也在不断攀升。特别是越来越多的中国富人选择来美投资，约有60%的中国富人有移民的打算。

从某种程度来说，美籍华人也许并不是金融咨询公司的理想客户。但是，关注这个群体并“抓住”他们会有一个额外的好处，那就是，这个人群有很高的潜在盈利能力。波士顿咨询公司Cerulli Associates最近的一项研究发现，只有15%的美国金融服务公司关注美籍华裔人群，而关注华裔群体的资产顾问占总顾问数量的29%。

尽管华裔金融市场存在着明显的机遇，但由于不会中文等原因很多金融顾问不得不放弃了这些机会。这其中，最大的难题就是缺乏懂中文的金融专业人士，而这个问题直接导致了金融顾问无法与华人沟通，取得华裔群体的信赖。商

（摘自全美广播公司财经频道）

资 讯



四类美国投资移民项目将受热捧

自2013财年，中国申请美国投资移民人数达到了美国EB-5申请的80%以上。那么，如何选择项目成为投资者最关注的问题，大唐移民专家预测，2015年以下四大类美国投资移民将呈受热捧新常态：

第一类是有严格资金释放监管条件的EB-5项目。EB-5法案确保投资者在I-526申请批准之前的投资资金是安全的。具体的做法就是设立EB-5资金监管账户，投资者在递交移民申请之前，把投资资金汇入监管账户。监管协议须规定只有在投资者的I-526申请获批之后才能释放投资款，如果I-526申请被拒就要全额退款。毫无疑问，未来投资者会首先选择有安全真实的监管账户的EB-5项目。

第二类是已获美国移民局预先批准的项目。自2014年5月美国移民局出台遵从政策后，已获美国移民局预先批准项目受到投资者的追捧。如一个项目在I-924阶段获得美国移民局预批，那么接下来在I-526、I-829阶段，美国移民局都会对先期的批复加以遵从，显然这种项目会大大降低移民申请的风险。

第三类是州一级政府直接借款还款的真正政府项目。真正的政府项目是由美国州政府100%拥有、投资、管理、运营、借款、还款的EB-5项目。州政府有较强的公信力和还款能力，并且透明度更高，受到政府内部的监督审计系统的监督，以及议会和反对党、新闻媒体的监督。宾州高速公路项目就是EB-5市场上政府承担还款责任的政府项目，其一期、二期推出后出现抢购局面，无疑就是最好的例证。

第四类是有优秀信用等级的EB-5项目。从1990年美国投资移民EB-5法案立法以来，有信用等级的项目极少。如宾州高速公路项目方宾州高速公路管理局拥有A+级信用评级，高过所有中国国有银行信用评级，甚至日本政府的债务信用评级，所以十分抢手。商

报 告



研究显示：美国房市处于14年来最稳健时期

最新数据显示，美国房地产市场进入14年以来最稳健的时期。

总部设于俄亥俄州哥伦布市的美国全国保险公司进行的调查显示，美国国内住房市场环境目前为2001年以来最好，全国健康房地产市场的领先指标2014年第四季度上涨至109.8，该数据高于100表示产业健康发展。该指数使用373个带动房地产市场的统计城区的当地数据。包括改善就业的措施，人口统计以及抵押市场。此前，全国保险公司在预测2005年泡沫破裂提出了准确的信号。

报告显示，匹兹堡、克利夫兰与费城被列为健康城市之首。最末尾的是北达科塔州首府俾斯麦。虽然，俾斯麦当地市场蓬勃发展大部分归功于良好的经济基础。不过，该地区人口稀少的状况和支柱产业石油开采的不景气，都使得当地房价难以进一步上涨。

但专家目前主要担心的是，房价继续大幅上涨而使大多数人供不起房子。自从经济扩张以来，工资涨幅停滞不前成了美国经济发展中的一根刺，但最新数据显示薪酬增长已经达到自2009年金融海啸风波逐渐平息后的平均水平。相关专家表示，由于2014年下半年全美就业水平稳步上升，薪酬水平很快会水涨船高，预计将带动房价走强。▲

(摘自新浪海外地产综合)

报 告



亚裔渐成美国主流消费群体

最近尼尔森(Nielsen)公司出具的亚裔在美消费习惯报告，详尽列出了亚裔人群在美购买倾向和居住生活习惯，并针对不同事项为商家提出建议。

报告内容显示，在过去的一年里，亚裔美国人购买力增长了7%，达到7700亿美元，预计将于2018年达到1万亿美元。据此，亚裔美国人有更多理由维持自己的文化根基，并宣扬自己的消费喜好。

从区域上来看，尽管很多亚裔美国人仍然偏爱居住在西海岸和美国东北部的大城市里，不过选择住在郊区、美国中部和南部的人数正在不断增加。从居住生活习惯来看，亚裔美国人更喜爱与整个家族生活在一起，比起美国房屋的平均居住人数2.7，亚裔美国人的房屋平局居住人数为3.1。在亚裔美国人购买商品时，他们更会从整个家庭的预算中综合考虑，以购买大宗商品。

在过去的12年里，亚裔美国人数数量增长了46%，这一人群成为在美国增长速度最快的种族人群。根据美国人口统计部门的研究结果，亚裔美国人在2025年增幅将达到150%。从购买力来看，亚裔美国人从2000年开始购买力增长了180%，购买金额7700亿美元，这一数字为美国青壮年人口购买力的4倍。

尼尔森公司特别为广大商家针对亚裔人群消费特点提出营销策略修改意见。意见指出：市场经营者应该充分意识到亚裔这一消费人群，由于绝大多数的成年亚裔美国人都是移民，因此，商家在制定营销策略时，应该充分考虑到这一人群的文化及语言习惯，他们的购物体验与所受到的服务将会直接分享给其他亚裔美国人。此外，由于亚裔美国人居住得较为分散，因此商家在建立商业版图时应该同时兼顾到经营范围的全国性及地域性。▲

(摘自美国《侨报》)

报 告



一季度中国每周诞生一位亿万富豪

根据瑞银和普华永道5月26日发布的2015年亿万富豪报告《亿万富豪：超级财富和持久传承的缔造者》，今年第一季度，中国几乎每周诞生一位新的亿万富豪。

普华永道中国金融行业管理咨询主管合伙人张立钧表示，去年移动互联网的发展和今年资本市场的上升，是富豪激增的主要原因。随着中国高科技行业的发展，以及“互联网+”概念的深入，大数据、云计算等与传统产业的跨界整合，也将会加速新富豪的诞生。

数据显示，过去五年间，财富创造正从美国向亚洲，特别是向中国转移，中国已成为全球超级财富的创造中心。在中国打造多元化资本市场的背景下，A股市场、中小板、新三板等，为企业家和创业者提供了更多的变现机会。

报告显示，在美国，金融服务业的亿万富豪最多，占总量的30%，但平均身家45亿美元，不及科技行业的78亿美元。相比之下，亚洲白手起家的富豪主要来自消费品行业，占20%，平均拥有财富32亿美元；房地产行业的排第二，占12.9%，平均拥有财富27亿美元。

报告还显示，在白手起家的亿万富豪中，82%的人拥有大学学历；23%的人在30岁前创建了自己的第一家企业，68%的在40岁前创业。在年龄分布上，亚洲亿万富豪的平均年龄为57岁，且他们中有四分之一的人在贫穷的环境中长大。

(摘自中国《财新网》)

报 告



调查报告：四成中国富豪海外投资流向地产

胡润研究院2015年4月27日发布《海外置业趋势报告》，高达80%的受访高净值人群表示在未来有海外投资需求，超过半数已有海外投资经验。而地产成为最为热衷的海外投资标的，占海外投资最大比重，超过4成。

根据胡润研究院数据，中国个人总资产超1000万元的高净值人群已达109万人，个人总资产超1亿元的高净值人群约6.7万人，个人总资产超5亿元的超高净值人群约1.7万人。这些中国富豪里，高达80%的受访者表示在未来有海外投资需求，超过半数具有海外投资(企业及个人)经验。1/3的受访富豪对海外投资回报率非常有信心。

随着国内房地产市场放慢速度，海外置业日益升温。地产成为最为热衷的海外投资标的，占海外投资项目最大比重，超过4成。其次是固定收益和股票。如王健林、许荣茂、郭广昌、陈丽华、严彬、潘石屹和张欣等企业家均有海外投资动向。

从投资地区上来看，北美地区最为热门。洛杉矶、旧金山和温哥华是高净值人群最青睐的海外置业城市，前十大最受欢迎的海外置业地中有7个城市源自北美。

胡润百富董事长兼首席调研员胡润表示：“今年海外置业投资趋势很明显，主要原因包括人民币强势，国内一线城市房价相对较高，以及国内房地产市场空间这几年看起来受限。”

调查显示，资产配置及分散风险是富豪海外投资的最大原因，占19.8%，仅次于此的是子女教育原因，占比19.4%。

大唐特讯



奥巴马总统亲切接见美国大唐集团总裁李善杰博士 及佛罗里达区域总经理徐贝妮女士

2015年5月27日下午四点半，美国总统奥巴马在迈阿密亲切接见了美国大唐集团总裁李善杰博士和美国大唐集团佛罗里达区域总经理徐贝妮女士，双方亲切交谈并合影留念。

这是一次小型且私密的总统见面会，来自美国多个州共二十位各届精英人士参加该见面会。在近一个小时的座谈会上，每位代表都竞相提问发言：有的是关于气候变暖的问题；有的是委内瑞拉的经济下滑问题；有的是从伊拉克撤军的问题；有的是医疗保险问题；有的是军队同性婚姻问题等等。奥巴马总统认真听每个问题并逐一解答说明。美国大唐集团总裁李善杰博士是第五位提问者，他的提问针对中国EB5投资移民在移民过程中遇到的投资项目诈骗等问题，他表示希望奥巴马总统关注这些问题并加强监管，以尽快解决临时绿卡被无限延期的状况，让投资移民在美国生活地安心和舒心。奥巴马总统回答说非常重视移民们面临的问题而且他已经起草制定了移民改革方案，但国会迟迟没有通过；中国移民在美国为中美经济发展和两国文化交流贡献了很多力量，因此关于李善杰博士提到的具体项目他会格外加强关注。同时，李善杰博士将他起

草的投资移民项目问题汇报及建议以书面形式当面递交给奥巴马总统。

总统见面会后，大家相互握手祝福，随后共进晚餐。

（本刊记者 郑方圆）



大唐特讯



迈阿密戴德郡郡长Carlos A. Gimenez亲切会见李善杰博士

2015年6月，美国佛罗里达州迈阿密戴德郡郡长Carlos A. Gimenez友好会见了美国大唐集团总裁李善杰博士，两人亲切交谈并共进午餐。

Gimenez郡长管理着25000名员工以及超过60亿美元的预算，他主要负责迈阿密戴德郡各项基础设施建设的开发，其中包括机场、码头等重要城市规划方案。

在与Gimenez郡长的会面中，李善杰博士从迈阿密现今作为连接中南美洲桥梁的中枢地位开始，积极介绍中国本土的航空、船舶、运输、与物流产业取得的长足进步，并大力推荐和推进这些中国企业在迈阿密乃至中南美洲地区的发展。

Gimenez郡长对中国企业的潜力表示肯定，并订于今年9月协同佛罗里达州州长一同前往中国进行考察，进一步推进迈阿密与中国大陆的友好合作关系。

(本刊记者 郑方圆)

大唐特讯



海钓



游艇



高尔夫俱乐部

美国大唐集团会员乐享迈阿密

2015年入夏以来，美国大唐集团会员相继到迈阿密休闲度假，真切地体会这座“世界的三亚”的独特魅力：转角可见的沙滩、世界顶级的豪华别墅、收获喜人的深海垂钓、豪华游轮和游艇、私人飞机、全球闻名的高尔夫天堂以及充满异域风情的漂亮姑娘……



出海观光

大唐特讯



美国大唐集团董事李央到迈阿密考察工作

2015年4月，美国大唐集团董事李央先生到迈阿密考察工作，全面细致地了解迈阿密房地产市场。李央先生先后对迈阿密Downtown Doral房地产项目、川普高尔夫球场以及迈阿密最顶级的豪华公寓Jade Signature进行了考察和调研，并对美国大唐集团在迈阿密的工作进展做了高度评价并就下一步战略做了指导。📍



大唐特讯



李善杰博士实地考察佛罗里达州Double Pines狩猎庄园

2015年4月，美国大唐集团总裁李善杰博士应邀到佛罗里达州Double Pines狩猎庄园进行实地考察，本次考察的主要目的是让更多的美国大唐集团会员及华人精英阶层能够更好地了解美国的狩猎娱乐项目。

该狩猎庄园为顶级富豪打造了一个可以远离都市喧嚣的休闲娱乐中心，集狩猎运动、游猎文化体验、餐饮娱乐、休闲度假于一体。由于会员名额有限，在这里可以遇见平时只有在新闻媒体中才能见到的富豪名流。其中庄园级别墅 38 栋，每栋别墅占地 40 英亩，设计豪华，风景绝伦。设有俱乐部、枪械与红酒仓储窖、各种大小型狩猎车、直升飞机停机坪等，使富豪们可以在这里享受无与伦比的放松、刺激和愉悦，同时这里也是招待客人和进行商务交流的绝佳场所。📍



大唐特讯



李善杰博士会见迈阿密大学建筑学院院长Rodolphe El-khoury

李善杰博士应邀会见迈阿密大学副校长并考察建筑学院

2015年4月，美国大唐集团CEO兼首席经济学家李善杰博士应邀访问迈阿密大学，并与迈阿密大学副校长William Green以及迈阿密大学建筑学院院长Rodolphe El-khoury见面座谈。

作为社会宏观经济学家，李善杰博士与迈阿密大学副校长William Green就中美经济的合作共赢进行了广泛的探讨，同时李善杰博士代表美国大唐集团表示愿意出资为迈阿密大学的优秀学子提供进行经济学领域的创新研究和科学实践的机会。作为迈阿密知名房地产开发商的代表，李善杰博士与迈阿密大学建筑学院院长Rodolphe El-khoury就迈阿密的房地产开发和房地产建筑进行了深入的交流，并接受邀请成为迈阿密大学建筑学院的导师，还表示将通过提供实习机会支持和帮助建筑学院的学生发展和就业。📌

(本刊记者 郑方圆)



李善杰博士与迈阿密大学副校长William Green见面座谈

大唐特讯



李善杰博士与佛罗里达国际大学校长Mark B. Rosenberg见面座谈

李善杰博士应邀参观佛罗里达国际大学并与校长座谈

2015年3月，美国大唐集团CEO兼首席经济学家李善杰博士应佛罗里达国际大学校长Mark B. Rosenberg的邀请，参观佛罗里达国际大学（FIU, Florida International University）并在校长的里根官邸见面座谈。就中美两国的地区教育合作，以及就共同关心的养老产业的人才培养进行了广泛的交流。李善杰博士代表美国大唐集团愿意出资帮助中国优秀学生到佛罗里达国际大学学习，并接受校长邀请给FIU学生开设中国社会宏观经济学公开课和房地产专业公开课。📌

(本刊记者 郑方圆)



李善杰博士代表美国大唐集团向Rosenberg校长赠送唐韵手绘丝巾

- 选择一个居住城市
- 选一个好的房产经纪人
- 选一个好的家政服务团队
- 生活在迈阿密
- 养生在迈阿密
- 投资在迈阿密



American Da Tang Group
美国大唐集团

大唐迈阿密房地产销售公司
竭诚为华人精英提供
全程美国购房安家服务



服务项目

1. 根据客户的要求，大唐为您预约配送家政服务。
2. 大唐私房菜餐厅的点餐外送服务保证您在家也能享受地道、精致的大唐中餐。
3. 大唐为您的健康提供综合性的服务。除了邀请哈佛名医为您就诊外，大唐在迈阿密聘请的中文医师为您提供日常的保健、保养意见。
4. 大唐为会员提供的养生产品还包括阿拉斯加海参和美国野山参制品等，保证您的健康指数。
5. 大唐游艇俱乐部安排的各种海上娱乐活动让您进一步享受迈阿密蔚蓝的海洋，进一步亲近迈阿密美丽的自然环境。
6. 大唐高尔夫俱乐部以Doral高尔夫球场为服务核心，为您安排著名高尔夫教练，为您提供完善的高尔夫服务。
7. 大唐为您安排适合您家庭、适合您身份的周围岛国的旅游套餐。
8. 根据您的要求，大唐在您居住在迈阿密期间为您安排私人助理，私人翻译，陪您游玩迈阿密，享受迈阿密最地道的美食。
9. 大唐尽可能满足会员在迈阿密的其他要求。

购房流程

1. 雇佣买方经纪人

佛罗里达州法律规定买方经纪人一定要代表买方的最大利益。经纪人都有经过严格的考试获得执照。他们有各州房地产经纪法律的管理，而且有各种行会的约束，是房地产行业的专门人才。所以一般客人对经纪人服务的满意度是很高的。买方不用付佣金。按南佛州惯例卖方负责经纪人的佣金。

2. 经纪人介绍选房

大唐经纪人会根据客人的购房要求量身选择合适的房源，直到客人满意为止。

3. 签订买房出价合约书，商定价格，定下最终合同

大唐经纪人会帮助与卖方协商价格，填写出价合同书，为买方争取最好价格并定下最终合同。

4. 雇佣第三方交易机构、定金存入第三方公证托管账户

美国的房屋买卖要通过第三方交易机构完成，该交易机构包含专业律师。负责调查房屋所有权的历史记录，避免房屋交接中产权不清问题。南佛州惯例定金数额为购房价格的10%，买方将定金存放在第三方公证托管账户在交易当天作为购房房款的一部分。现金交易情况下，房屋交易的所有的税费为购房价格的2%到2.5%，贷款交易情况下，房屋交易的所有税费为购房价格的3%至3.5%。

5. 第三方做房屋检查

按照南佛州惯例，检查房屋期限为合同签订后的10天至15天。买方需要在该期限内聘请专业的房屋检查公司来检查购买的房产，等待检查报告。房屋检查费为400美金左右（收费一般根据房屋的面积计算）。如果检查有任何问题，可在检查房屋期限内与卖方协商修理或取消购买合同（检查期限内取消合同不用承担任何法律责任，押金全数退还。如若在检查期限后取消合同，买方可能将失去全部押金）。关于修理的问题，需经买卖双方同意。如卖方不同意维修，买方仍愿意购买，买方需承担修理费用。

6. 交易前房屋检查

买方检查，确保屋况和屋内设施和最初购买时无区别。

7. 房产交易

在交易之前，交易律师将双方所有费用罗列也叫HUD STATEMENT，其中包括房屋交易价格，双方所有税费等在交易当天划分清楚，双方看过HUD STATEMENT同意之后签字。

在交易日当天或之前前，买方把余款转入交易律师的托管账户。

交易当天，律师将先把房产所有权从卖方的名下转到买方的名下，而后交易律师将购房余额从托管账户转至卖方账户。交易结束时候律师将双方签署房产转让等资料呈交到政府进行过户登记。

买方将在交易日后的60-90天左右收到TITLE INSURANCE POLICY（房产权保险）以及房产权证明。随后也可以在MIAMIDADE.GOV上查询到房产权已经过户的资料。

8. 房产税的征收

房产税对于当地居民和国外购房者的税率是一样的，房产税从当年11月至来年1月开始征收，迈阿密的平均房产税税率为2%。房产税以政府对房产的估价作为征收基准，一般政府估价为当年房产成交价的65%至70%。也就是说，假设今年购入了75万美金的房产，当年11月开始征收的房产税约为\$750,000 X 67.5% X 2%=\$10,125。

专家团队



Philip J. Spiegelman

Principal
International Sales Group



Carlos Rosso

Executive Vice
PresidentThe Related
Group



Walter Defortuna

Chairman
Fortune International
Realty



Peng Lu

Associate Provost for
International Programs
Florida International
University



Seth Gordon

Managing PartnerThe Seth
Gordon Initiatives

服务团队



徐贝妮

为您在迈阿密的生活提供全方位的服务



林文璐

为您在迈阿密提供全方位的安家服务

管家助手



美国大唐集团是您迈阿密生活的依赖和助手！

美国大唐热线电话 **400-0611-801**

Add: 1221 Brickell Ave, Suite 900, Miami, FL 3333

Tel: +1(305)377-8788

Email: Miami@americandatang.com



迈阿密：世界的三亚

如果说，三亚是中国的三亚，那么，迈阿密，堪为世界的三亚……

迈阿密位于美国佛罗里达州东南角比斯坎湾、佛罗里达大沼泽地和大西洋之间，是佛罗里达州仅次于杰克逊维尔的第二大城市。迈阿密之名源于印第安语，词意为“甜水”，恰如其分地形容了这座由海湾沼泽演变、成长而来的美丽城市。了解迈阿密的人，往往脱口就能说出这座城市的经典形象：光洁如镜的天空，高高大大的棕榈，密密麻麻的游艇，火辣的比基尼女郎、帅气的冲浪型男，应接不暇的各色名车，发达的金融和商业网络，多元的城市移民文化气息，充满诗意的个性建筑……置身这样的城市，你能切身地感觉到，她就是享乐主义者和艺术爱好者的天堂。

International

为迎接国际投资商, Investment

迈阿密已做好充分准备

——专访迈阿密前市长Mayor Manny Diaz

文/郑方圆

迈阿密作为迅速崛起的国际海滨都市，是南美和北美的商业枢纽和交通要塞，被誉为美国南部华尔街，是首屈一指的中国富豪国际投资置业的目的地。

为了创造一个安全宜居的互动生存空间和追求财富机遇的优越经济环境，迈阿密推出了怎样的发展计划？实施过哪些卓有成效或影响深远的开发项目？它将以怎样的风貌展现在国际友人的面前？将对国际投资商有怎样的期待和建议？为此《品格大唐》记者采访了迈阿密前市长Manny Diaz。

对于迈阿密近年来的发展，Diaz市长说，自2001年以来，迈阿密在经济、安全、教育、文化、艺术、人力资源、交通等领域都取得了突飞猛进的提升。在他任职期间，迈阿密市政府对基础建设的投资超过100亿美金，并成功开发和建设完成一百三十多个房地产项目。目前迈阿密的代表项目有香港太古公司的Brickell Citi Center、迈阿密World Center、云顶集团的国际度假胜地、迈阿密国际机场改建扩张、巴拿马运河拓宽工程、海底隧道工程等。这些国际新建项目的数量之多，使迈阿密遥遥领先于其他所有美国城市。

2014年在美国大唐集团的全面参与下，中国城市建设控股集团在迈阿密顺利完成首次土地交易。对此，Diaz市长表示，该交易所收购的土地地理位置极佳、发展前景空前广阔，他期待中国投资商在该地址建成迈阿密新的地标性建筑，在为迈阿密增添繁荣的同时，能够增强中国文化在迈阿密的影响力，并收获理想的经济收益。

另外，作为一名古巴裔美国政治家，Diaz市长本人即是杰出移民的代表，他对于到迈阿密投资的华人表示衷心的感谢和热烈的期待：“文化是城市精神的精髓所在，迈阿密的多样文化带给这个城市亮丽的国际外形。希望中国投资友人和华裔移民能够将博大精深的中国文化带到迈阿密，融合成为迈阿密别

具一格的组成部分，同时能够快乐且顺利地融入到迈阿密这个兼容并蓄的移民之都。

本次专访中，Diaz市长对于迈阿密由衷的热爱与投入、对于国际投资商的赞许与期待、以及对于中国投资友人和华裔移民的友好与热情溢于言表。可以肯定，为了迎接越来越多的国际公司、投资商和移民精英，迈阿密已做好充分准备。✎

> 美国大唐集团记者
专访迈阿密前市长
Manny Diaz



专访人物介绍：Manny Diaz于2001年-2009年担任迈阿密市长，拥有迈阿密大学法学博士学位。在任期间，对迈阿密成功进行巨大变革，为迈阿密带来金融稳定、健康的财政储备、持续减税和华尔街A+债券评级。作为对其贡献和成就的回报，Diaz市长已经荣获一百多个奖项和名誉，包括肯尼迪政治学院授予的“美国最杰出领导人”荣誉称号、宾夕法尼亚大学城市研究学院授予的“城市领袖奖”、美国市长会议“总统奖”、美国公民与移民服务中心授予的“杰出美国人”称号、以及哈佛大学政治学院常驻会员资格。

One Thousand Museum

迈阿密地平线上的动感艺术建筑

强健的外部框架美感四溢的曲线和玻璃楼面下水晶般的玻璃装璜之间的对比，形成了One Thousand Museum的一大显著特征。这座享有盛名的高层住宅大厦，看起来好像从门厅平台到楼顶，不断延绵成为一幅当代艺术雕刻作品。外形与功能的完美结合，高楼的流线感，放大了比斯堪湾和大西洋景观，以及迈阿密地平线动感景观的惊险体验，是对迈阿密地平线中央地带在建筑创新的大胆表现。





One Thousand Museum 是由佛罗里达和全美一流的住宅和商业物业团队——1000 Biscayne Tower LLC 投资、开发和管理，为确保这一项目最高品质的设计，该公司的管理团队保持了在建筑、工程和设计，以及法律咨询、契约服务、销售代理等多领域的领导专业服务。项目的设计，则由扎哈·哈迪德建筑事务所完成，该事务所的创办人扎哈·哈迪德已进入历史上最著名的建筑师之列，曾荣获普利茨克建筑奖（2004）、斯特林奖（2011），并因对建筑业的服务获得了英国帝国勋章（2002）。

One Thousand Museum地处迈阿密黄金地带，四周环绕着迈阿密最好的艺术、文化、娱乐和商业中心，如博物馆公园（Museum Park）、Adrienne Arsht表演艺术中心，距南海滨和布瑞肯也仅几分钟之遥。未来几年，1000 Biscayne Tower LLC将通过100多亿美元的投资，提升周边的初级零售、酒店、娱乐，打造成为迈阿密的新地标。

One Thousand Museum是当下迈阿密人十分期待的全新当代建筑艺术作品，这座享有盛名的高层住宅大厦，看起来好像从门厅平台到楼顶，不断延绵成为一幅当代艺术雕刻作品。强健的外部框架和玻璃楼下水晶般的玻璃装璜之间的对比，形成了它的一大显著特征。另一显著特征是其外形与功能的完善结合。高楼的流线感反映了其内部组织结构，从门厅平台到便利设施所在的楼层，上方的住宅楼层，及一个楼层两倍高度的剧院空间。

白色外部框架在凹陷玻璃楼面上的投影强化了高楼垂直性和阳台的水平线。在最高层，设有布满整个楼层的顶层公寓和楼顶便利空间，高楼每个角落的分割设计显示着玻璃元素。在阳光下，沿角落玻璃的反射显示出这栋建筑内精雕细刻的宝石效果。

One Thousand Museum在格外优雅的私人住宅大厦中创建了一种六星级的生活方式，超过30,000平方英尺的设计精美的游泳池，是享受阳光、交际、健身和餐饮的最佳场地，仅供不超过100家住宅享用，住户完全可以尽享充裕空间之奢华。在门厅里，热心细致的工作人员可满足入住者的各种需求，包括看门和随从停车以及专业的保安人员服务，更有工作人员进行所有便利设施的恰当管理和应入住者要求进行照护。

One Thousand Museum的门厅平台能够进入车辆的超宽大门可提供从闹中取静的隐私感和与高楼同在的抵达和谐家园的



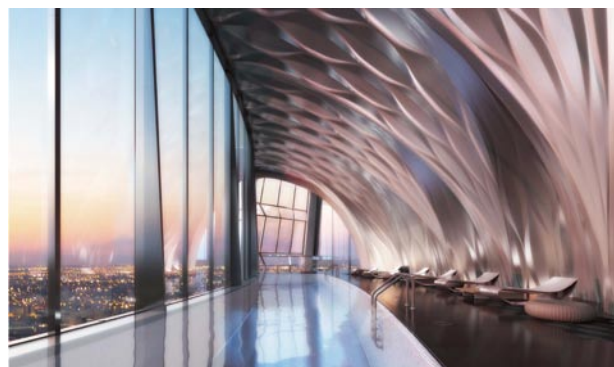
极好感觉，停车随从和看门人员照护着住户的车辆和包裹，而门房服务可满足业主的各种需求，可通过安全高速电梯从门厅进入私人住宅，电梯配设有目标楼层输送智能技术。

优雅的当代居住环境还锦上添花，所有内部设施空间，包括门厅、健身和温泉楼层，水上活动中心和空中酒阁，都会布满12.29芳香顾问的特色香味，这些微妙的环境香味安排，灵感来自扎哈·哈迪德的建筑想象以及迈阿密最著名新住宅建筑中的生活方式。应要求，可额外付费给住户定制香味和进行洒香，也可由12.29设计一种独特的新香味。

同样，One Thousand Museum的特色框架的灵感，将来自扎哈·哈迪德富有想象力的设计，带入日光浴与游泳露台。大厦建筑的雕刻式延伸结构创造了一天当中围绕有机形状池移动的阳光和阴凉组合区域。

在门厅平台之上，健身和温泉设施占据了两个整体楼层，其中布满灯光，鸟瞰着日光浴和游泳平台并向其敞开。宽敞的健身中心配备有技术先进的体力与心脏训练设备，它也可作为动作训练提供专用室内区域并可为其他健身活动延伸到可体验各种风景的室外区域。在二楼，温泉浴场设有用于按摩和美容治疗、蒸汽桑拿房、跳水池和放松休闲室的私密房间。二楼还提供了用于私人观赏电影、演讲和演示的多媒体影院。

在One Thousand Museum的顶部，水上活动中心设有一处





充满新意的室内泳池，而空中酒廊则为私人活动提供了一处硕大的场地。扎哈·哈迪德建筑事务所的水滴图案增强了贯穿这些空间拱形内墙的雕刻质量，而双倍高度的玻璃外观更提升了比斯堪湾、大西洋景观和迈阿密地平线之上的全景体验。

One Thousand Museum在其楼顶设计了迈阿密第一个住宅硕大楼顶的私人直升机场，为住户提供了按其自己的时间安全出发和到达的便利。根据美国联邦航空管理局及其他必要的批准，此直升机场将使附近岛屿、私人商业机场和私人游艇可以在日夜任何时间出入。

One Thousand Museum其独特位置决定其可提供十分安全的居住环境，楼宇设有功能上整合在一起的安全程序，不仅致力于保护其住户，而且专注于他们的客人和个人财产。世界一流的安全顾问公司与开发团队的密切合作，以借助专业的安保人员找出从建筑结构本身到复杂监视系统的问题所在，并且在





不损失物业的优雅自然美的前提下，在获得安全的居住环境方面特别下功夫。银行级质量的地下室为每位住户设有坚不可摧的保险箱，并为住户现场提供存储贵重物品的便利服务。

One Thousand Museum的住宅放大了比斯堪湾和大西洋景观，以及迈阿密地平线动感景观的惊险体验。客厅、卧室和娱乐空间都设计成从东到西的贯通走向，以将这一迷人的全景尽收眼底。大尺寸露台将居住空间向外延伸到新鲜空气和热带阳光之中。博物馆级的内部结构用最精美的装饰来完成，并配以精锐的设计师团队，包括灯泡艺术家和住宅技术专家。

One Thousand Museum的门厅平台正面硕大而坚固，并与内部停车场构成了可让车辆出入的宏伟大门的物理结构。随着大厦的升高，外部框架变成了单一要素结构，跟随着超大尺寸露台的独特形状，而露台则为每个住宅创建了多个室外场所。大厦可分为几大截然不同的住宅区：位于10至14楼的复式联排高级公寓，位于15-49楼的全层高楼住宅和一处复式顶楼高级公寓。 窗





Brickell Flatiron

迈阿密城里的一片绿洲

“每一幢房产都是一个创造美的机会。从建筑外型结构到室内的设计工艺，每个选择，每个细节都是在创造高品质生活。”

——Ugo Colombo（CMC 集团创始人）

布里克尔玻璃城（Brickell Flatiron）坐落在迈阿密繁华中心地带，是由CMC集团投资开发，雷韦尔塔国际设计公司精心设计，携手共同打造的迈阿密新地标和全新住宅典范。布里克尔玻璃城可谓称得上是迈阿密的一片城市绿洲，拔地而起的玻璃城矗立云端，蜿蜒的建筑曲线重塑迈阿密城市天际线，更加凸显其文艺复兴时期的室内设计风格，为整个建筑增添一份浪漫。

商业与文化的完美融合

作为迈阿密的金融中心，布里克尔区拥有独特的社区文化氛围。不仅汇聚了迈阿密的顶尖商业精英，也吸引了越来越多的时髦且具有创意的人群驻足于此。

步行之内尽享愉悦

雄踞于迈阿密市中心，布里克尔玻璃城拥有无可比拟的优越地理位置，附近有著名旅游景点布里克尔村和高档购物中布里克尔城市中心，皆步行即可抵达，路边别致的咖啡馆，高档餐厅和购物中心，热闹的集市以及户外各项文艺活动，应有尽有，为居民带来极大的生活便利，尽享风尚生活。





生动的流线型设计

布里克尔玻璃城独具匠心的楼体曲线设计提供了宽敞的楼层空间。这栋高耸入云700多英尺的玻璃城共有64层，轻而易举地将繁华市中心的城景和比斯坎湾的海景尽收眼底。

设计与创新的完美结合

身处高耸入云700多英尺的布里克尔玻璃城上，可将迈阿密繁华市中心的车水马龙和比斯坎湾上的波光粼粼都尽收眼底。除此之外，布里克尔玻璃城拥有世界顶级的配套服务设施，为住户提供超出想象的美好体验。

室内设计

由世界顶级的雷韦尔塔国际建筑公司和享誉盛名的公共区域设计师朱利安·施纳贝尔联合打造的布里克尔玻璃城不仅严格注重细节，还统一采用业内顶级的建筑材料，致力于为高端住户提供完美居住体验。房屋内部及半圆形阳台均采用意大利制造精选奢华瓷砖，真正满足住户拎包即可入住的愿望。商





布里克尔玻璃城第一层

- > 布里克尔玻璃城咖啡厅，厅内外皆可就坐
- > 遛狗及宠物休闲区
- > 高档零售店和餐厅

第 18 层配套设施

- > 配备专用泳道的泳池
- > 世界一流的商业中心和会议室
- > 儿童的游乐园和游戏室





- > 住户专用电影院
- > 私人活动场地和休闲室

屋顶泳池、温泉和健身中心

> 站在 64 层高楼的屋顶露天泳池台上远眺，整个迈阿密城的美景和广阔的海岸线一览无遗。顶层配备豪华舒适的躺椅供住户小憩，让您尽情沐浴在迈阿密的阳光中，尽享愉悦。

> 此处可俯瞰比斯坎湾和迈阿密全城，在繁忙都市中终于找到可以栖息的一角，一切旨在让住户在精神和物质上极尽奢华体验。

> 屋顶水疗中心提供私人蒸汽桑拿房和储物柜，为您提供独特的服务。健身中心专门配备治疗心血管疾病的高科技健身仪器和负荷训练设备，以及普拉提、瑜伽和有氧运动中心，让您随时随地感受到至高的生活品质。

机械与电气设计

- > 每户都配备节能空调和供暖系统
- > 集中式供水系统为每家每户提供无限量热水
- > 充足的外墙保温，确保最大限度隔音，超出行业标准

先进的科技与安保系统

- > 整栋建筑包括室外设施在内皆可连接无线网 Wi-Fi
- > 内置光纤提供高速上网
- > 电控智能入口
- > “布里克尔玻璃城通讯系统”-全体住户都可享用的综合性数字化礼宾服务

综合性数字化礼宾服务

- > 蜂窝天线系统扩大整个建筑的移动通讯覆盖范围
- > 小区所有入口和一般活动区域提供24小时全天候视频监控，住户安全更有保障

特别的便利设施

- > 24 小时泊车服务
- > 全封闭停车场中指定的自助停车位
- > 额外自行车存放处
- > 6 个智能可控超高速电梯和一个独立的专用服务电梯
- > 安全私密的住户个人储存空间
- > 电动车辆充电站



American Da Tang Group
美国大唐集团

美国大唐集团中国区热线电话
400-0611-801

Add: 1221 Brickell Ave, Suite 900,
Miami, FL 3333
Tel: +1(305)377-8788
Email: Miami@americandatang.com

www.americandatang.com



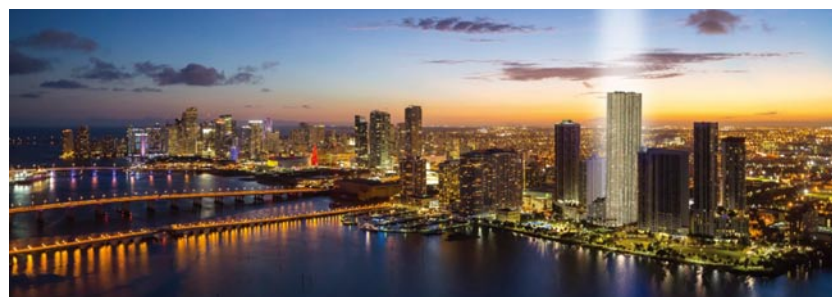
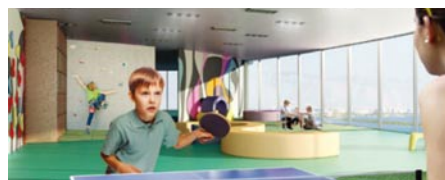
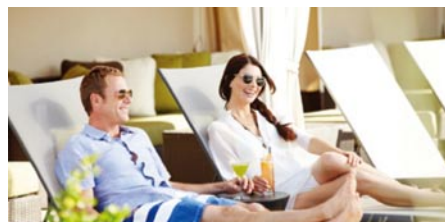
Aria on the Bay

艺术娱乐区的
华丽之作





ARTIST'S RENDERING. FINISHED PRODUCT MAY VARY.



Melo集团是一家父子合营公司，专注于高品质的建筑。自2001年起，受到父亲Jose Luis Melo 50年专业经验启示，儿子Carlos和Martin Melo为在迈阿密比斯坎走廊地带和布里克尔地区建设高品质的建筑而不断努力。有着10个在建项目的Melo集团，目前是迈阿密滨海东区住宅楼的主要建筑商，更多项目正在进行中。

Melo集团对于迈阿密的繁荣发展及选址有着敏锐的洞察力，使得Bay House Miami广为人知。Bay House Miami是位于滨海东区的艺术设计区的奢华建筑。Bay House Miami公寓楼有着独特的海景视角，该选址位于迈阿密城市公寓开发的核心位置，那里同时还有正在开发的餐饮、娱乐和购物项目。迈阿密未来住宅聚集区是一个文化艺术繁荣的地区，这也将是Melo集团的建设发展方向。

Aria on the Bay是由Melo集团投资，总部位于迈阿密的

Arquitectonica规划设计。自1977年起，Arquitectonica因其富有特征的设计而获得过200多个奖项，其创始人Fort-Brescia先生获得了1998年美国建筑师协会优秀设计银奖，1999年进驻室内设计名人堂。

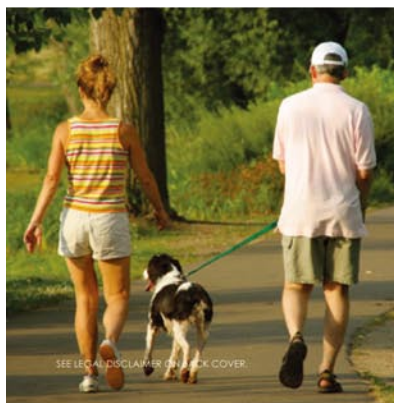
Aria on the Bay拥有良好的交通条件和配套设施。附近的迈阿密港口是美洲的货船通路，每年为当地和州经济贡献27亿美元，区域内的SKYRISE，即将建成为佛罗里达州最高的建筑，观景台上设有世界级餐厅和休息娱乐场所，BRICKELL CITY CENTRE则是世界顶级办公、零售和居住场所，每年为当地创造12亿美元的经济效益。

Aria on the Bay拟投资60亿美元，建成后，将可以为迈阿密创造12万新的就业岗位，每年的经济效益估计可超过10亿美元，成为艺术娱乐区的华丽之作。建成后，华丽的住宅、惊艳的建筑，令人艳羡的滨海选址，将造就ARIA ON THE BAY

的与众不同，非同凡响。

超过21,000平方英尺的公寓会所，拥有游戏室、图书馆、小剧场、游泳池、美容SPA、会议中心、健身房、瑜伽室、青少年活动室以及儿童乐园，建成后，Aria on the Bay将满足人们的所有期待，这里的所有设施将达到登峰造极的水准：

- > 三个弧形日出/日落泳池
- > 儿童泳池
- > 俯瞰比斯坎湾的温泉池
- > 室内/户外社交空间
- > 宽敞的日光露台和休闲区
- > 临街商铺和办公区
- > 社交空间内的高速无线网络
- > 24小时前台服务及监控
- > 固定车位及带有门禁的车库
- > 代客泊车
- > 配有先进器械的健身房和瑜伽室
- > 带有个性座椅的户外篝火
- > 带有夏季厨房的烧烤区
- > 配有台球桌和平板电视的社交娱乐间
- > 私人水疗和按摩区
- > 游戏间和图书馆
- > 剧院
- > 青少年活动中心和儿童娱乐区
- > 带有会议室和办公室的商务中心



Gran Paraiso

俯瞰海湾 尽享海景

Gran Paraiso项目位于迈阿密艺术文化中心的中心，相邻迈阿密金融中心、迈阿密市中心以及迈阿密文化设计街区。距离迈阿密热火队主场、迈阿密艺术科学博物馆、Bayside户外购物中心，迈阿密Adrienne Arsht艺术表演中心（芭蕾舞、歌舞剧场）都在步行范围之内。俯瞰迈阿密比斯坎湾，拥有不可遮挡的无限海景。

Paraiso 是一个占地10英亩包含4座住宅的海景期房项目。是Edgewater区域乃至迈阿密市中心中心城区海岸线上最大的一个高档海景住宅项目。每座大楼都享有独立的游泳池、网球场、健身房、桑拿房等物业设施。

Gran Paraiso作为Paraiso 开发项目中最奢华的项目，邀请

到了五星级酒店的御用内部设计师Piero Lissoni。为大楼打造符合客户最贵身份的室内装修以及物业设施设计。

Gran Paraiso 所有户型东西通透，既能俯瞰比斯坎湾的湛蓝海景，又能饱览西面迈阿密中心城区的灯火阑珊。让您在迈阿密文化中心的中心，尽情享受大海带给您的美与享受。

项目共有317套公寓，每套公寓，地板、厨房与浴室都将装修完毕，地板配置由开发商为客户提供选项。0.59美金/平方英尺物业费，其中覆盖了网络/电视、房产外部保险、房屋屋顶的维护、水费、外墙的维护以及各种物业设施的维护等，房子预计2016底至2017年初封顶，2018年初房产交割。





American Da Tang Group
美国大唐集团

美国大唐集团中国区热线电话

400-0611-801

Add: 1221 Brickell Ave, Suite 900, Miami, FL 3333

Tel: +1(305)377-8788

Email: Miami@americandatang.com

www.americandatang.com



U.S.A.

赴美读高中：High School 一年30万元值不值？

U. S. A.

近年来，出国读高中的学生越来越多。根据2014年11月中国与全球化智库（CCG）发布的《中国留学发展报告（2014）》，中国留学发展呈现出明显的“低龄化”趋势，高中生已经成为继研究生、本科生之后的第三大出国留学人群。

数据显示，加拿大是最受中国高中留学生欢迎的留学目的国，有近三分之一（32%）的中国学生选择在加拿大就读高中。美国、澳大利亚和英国则分别位居第二、第三和第四名。在美国公立和私立中学中持F-1签证的中国留学生数量10年来增长了60多倍，从2003至2004学年的433人增长到2012至2013学年的26919人。

从最受欢迎程度来看，在过去7年里，最受男生受欢迎的高中留学目的国首先是美国（33%），最受女生受欢迎的高中留学目的国首先是加拿大（34%）。

“希望孩子去美国读私立高中，然后考上美国知名大学”，目前，通过一些留学机构了解到，这是很多家长的想法。在他们看来，去美国读高中，孩子上好大学的几率更高。

那么，到美国上高中有些什么要求？掷重金送中学生留学值不值？

大唐留学专家指出，美国许多顶尖高中都是寄宿学校，因所在区域不同，学费有所差异，寄宿制高中每年学费平均在30万元人民币左右，再加上其他消费，有的学生在美国读一年高中要花50万人民币。收费昂贵的原因在于，这些私立寄宿高中通常是独立管理运营，有自主招生权，其最大的特色就是作为大学预备学校，都拥有很好的大学录取成绩，非常注重学术教育，发掘学生的个人潜力，从艺术、体育和道德等方面培养学生申请大学的竞争力。

实际上，学生成绩若不好，去美国读好高中也不容易。像美国顶尖私立高中招收国际学生，都要求学生托福成绩在100



分以上、英语学习和交流无障碍、在SSAT考试中成绩排名前80%左右的学生。同时，对学生的社会时间、个人特长、独立能力也有要求。据统计，美国私立高中毕业生成功进入哈佛、耶鲁、普林斯顿三所常青藤顶尖大学的比例，远远高于来自公立高中的学生，部分私立高中考入美国前30名大学的学生在80%以上。

另外，从中学生的个体成长特点来看，出国留学也要因人而异。此前中国国内就曾出现过一些学生成功申请到国外读高中，但不能适应学习节奏和管理，完不成学业的案例。所以，出国一定要慎重，家庭有一定的经济基础，有比较强的生活自理能力和学习能力的学生更适合。

大唐留学专家建议，计划送子女赴美就读私立高中的家长，应该在孩子初二时开始申请。要提前做好语言的学习，尽量多参加几次SSAT考试，取最好的一次成绩申请。还要强化其性格的塑造，包括培养自主学习意识、独立学习和生活能力，鼓励孩子多参加集体活动、多交美国朋友。商

Investor

投资者必读: US Green Card

维持美国绿卡的8条建议

绿卡，是美国永久居留身份的证明。从美国政府角度上，发放绿卡，就是给那些要在美国长期永居的外籍人士。但在来自新永久居民的抱怨声中，我们最常能听到的是，当他们在国外居住时间超过6个月再返回美国后，往往会受到来自移民局官员的质疑。移民官可能会觉得那些在国外逗留超过六个月的永久居民是在滥用他们的绿卡，并且不是诚心在美国永久居住。

那么，如何向移民官展示在美维持永久居留权的诚意，把重新进入美国国土后的麻烦减到最小？美国大唐集团特约移民顾问就此列出以下8条建议。

- ① 保留和使用美国储蓄和活期存款账户。仅仅拥有一个银行账户是远远不够的；绿卡持有者必须定期使用该账户，这样银行结单就会显示该账户的使用记录。
- ② 保留一个美国地址。这大致意味着您需要在美国拥有一个住址。理想状态下，在美国拥有住址表示永久居民想要把美国当做永久家园的愿望。然而如果您没有房子，那么



使用朋友或者亲属的家庭住址也是绝对可以的。但是要确保所有的邮件（包括来自移民局的文件）都会寄到这个地址。

- ③ 获得美国驾照。该驾照上显示的地址应与在所有官方文件上显示的一致。
- ④ 从一家美国金融机构获得一张信用卡。定期用这张信用卡，这样该信用卡的对账单就会显示该账户的使用记录。
- ⑤ 提交美国所得税申报表。即使您的收入不是来自美国，也要每年报税。这些申报表需要以“居民”的名义提交。若以“非居民”的名义提交则会带来消极的效果，因为这相当于永久居民在自称他/她不是一名美国居民。
- ⑥ 与在美国的家人和朋友保持联系。可以通过与身在美国的家人和朋友之间的电子邮件、信件甚至是通话记录来证明。
- ⑦ 向美国当局展示家庭关系。拥有一名居住在美国的孩子、父母、配偶或者其他关系亲密的家庭成员表达了您愿意把美国当做永久家园的心态。
- ⑧ 维持社交或专业团体的会员身份。活跃的社交或专业团体会员资格，例如高尔夫球球会会籍等，表示该永久居民只是暂时离开美国，但计划在此长期居住。可以通过及时缴纳会费、订阅期刊、参加年度聚会等方式证明其积极参加会员活动。

上述步骤适用于那些离开美国六个月至一年的永久居民。若在国外逗留超过一年则需要获得再入境许可。值得注意的是，遵照上述步骤并不能保证永久居民在重新进入美国时能绝对安然无忧，但能在一定程度上减少麻烦。这份列表只是列举少数有用的方式和文件，任何其他能展现永久居民在美国定居意图的文件也都十分有用。

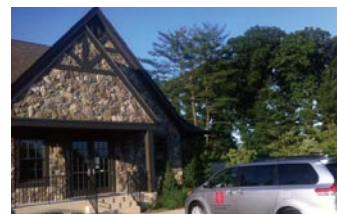
居美须知： 小常识大问题

① 美国社会安全吗？

美国社会安全程度普遍较高，但盗窃事件时有发生。而在美华人家庭往往存有现金以及高档手表和首饰等，容易被犯罪分子盯上，家庭安全保障尤为重要。必须在家中安装防盗警铃监控系统，以震慑盗窃犯罪。切记！切记！



大唐曼哈顿会所



大唐长岛会所

② 持中国驾照能在美国开车吗？

国际驾照其实只是所持驾照的十种语言的翻译文本，并不是真正意义的驾照。对外国驾照持有人在美开车，每个州有不同的规定，必须事先查明。比如加州规定年满18岁持有有效外国驾照的个人可在加州开车，纽约州规定必须随身携带外国驾照、国际驾照文本以及有效入境登记卡，马里兰州规定除几个国家或地区以外，其余个人必须经过规定的一系列测试换成马里兰州的驾照方可上路。



大唐房地产开发&建筑案例

③ 遇到警察临检怎么办？

美国法律规定，如果认为生命受到威胁或有生命危险，警察可以开枪自卫。所以，如果有临时检查，千万不要慌张乱动，正确的做法是：原地不动，把双手显示在警察能看得到的地方；或是停车后，坐在车上不动，双手扶住方向盘。等待他走到身边，看他手势决定给出驾照并等候处理。如果不通英文，用中文说“我是中国人”，以便让他知道您可能听不懂他的指令。千万不可主动下车，以防产生误解。



大唐养生健康俱乐部

4 如何才能快速建立信用？

美国是信用社会，良好的信用可以在生活中带来极大便利。建立信用的途径是购物消费都尽量用美国信用卡并及时还款。在美国买房，最好有部分贷款。及时支付水电煤气费、网费等账单，千万不要忘记付款，一旦进入追债程序会因为不良记录而影响信用，比如一位赵女士在美信用一直良好，但一笔60美元的账单，因为回国半年多忘记支付，信用大幅度下降，给她生活带来很多麻烦。

5 移民美国后如何进行资产管理？

1) 移民美国前，如何合理规划安置资产？

美国社会是法治社会和诚信社会，税法极为繁杂，如果不提前规划好资产处置方案，会给您带来很大的麻烦，还需要缴纳更多的税。辛苦赚来的钱，可能由于您的处理不当，而使得很大一部分必须交给山姆大叔。合理的办法是：找到美国资产管理和税务专家，帮助您设计好居美的资产处置方案。

2) 怎样将财产通过合理渠道带到美国？

第一次填写联邦财产申报表，填写的是您来美国的财产基数，以后都需要按这个基数缴税。大多数中国富人不愿意申报真实数额而申报的比较少，这下就有大麻烦了：您申报只有100万美金的资产，而过几年美国政府查出您有一亿美金的资产，美国国税局就会认为您是在100万美金的基础上赚了一亿美金，那您就要缴50%的增值税，您的损失就惨重。

3) 如何建立起您的家族信托基金？

专家会告诉您如何通过家族信托基金实现富可以超过三代的梦想。用每年给儿女的免税赠与额购买人寿保险，可以做一个人寿保险信托基金，信托中的资产可以保留到三到四代，以确保您百年之后，孩子有持续的财富可以继承，并且合法地避免了所得税，因为设立人使用的是其免税赠与额。

6 在美国如何付小费？

美国的服务性行业，员工底薪偏低，主要通过提高服务质量和根据客人满意程度来赚取小费。小费文化不仅反映了尊重别人劳动的内涵，而且还体现了努力工作会有回报的美国文化。一般性的服务如机场行李员、酒店侍应生等支付两美元就可以，住宿酒店别忘了每天留下两美元小费；在餐厅吃饭午餐小费一般10-15%，晚餐小费一般20%左右。付账单时要注意，有很多餐厅已经标明小费直接算进账单，以免重复。对于账单上的Additional Tips，可以不支付。美国机场的手推车也需要付钱，通常是5美元。



大唐游艇俱乐部

7 如何与美国律师打交道？

美国作为法治社会，法律遍及社会的各个角落，对社会的稳定起到了关键作用；同时也带来了副作用：任何人可因任何事告任何人。必须要了解基本的法律规定，按照法律规定去办。千万不要因为疏忽大意而使个人财产受损。在美国每个人都要和律师打交道，律师第一次咨询免费，以后通常以小时收费，一般标准为每小时350-450美元。和律师一定要有书面的协议或合约，明确收费标准，学会管理律师工作时间，否则费用累加会大大超出想象。

8 在美国遇到紧急/重大问题如何求助或投诉？

作为中华人民共和国公民，在美国遇到紧急事件，可向中国驻美机构联系求助，联系方式如下：

中国驻美国大使馆 1-202-4952266

中国驻美国大使馆紧急联络电话 1-202-6698024

中国驻纽约总领馆 1-212-2449392

中国驻洛杉矶总领馆 1-213-8078088

美国当地紧急求援电话 911

**美国大唐集团一站式、全方位、会员制的安家置业服务会让您
居美生活幸福如意！**

联系我们：

网址：www.americandatang.com

电话：400-0611-801 (中国区)

+1(518) 631-5166 (美国区)

微信公众账号：meiguodatangjitian

House

美国购房置业 Purchasing

财务规划

美国政府对外国人买房持欢迎态度，没有任何条件上的限制，理论上，在具体的购房流程和需支付的税费上，外国人与美国当地人完全一样。不过，作为海外置业者，除了要明晰两国市场的差异，更需要了解的是购房的具体流程和相关税费。

第一 需要做好一次性付款的准备

从买卖双方谈好条件同意成交到最后房屋的交接，各种手续的办理需耗时1-2个月，其间银行审核放款的时间几乎占到80%以上。在银行对贷款人的审核中，有两个条件外国人很难达到：第一，在美国有两年以上的缴税记录；第二，优良的个人信用报告。中国投资者如果不是常年在美居住，很难达到要求。

第二 通过中介选房

在美国买卖房屋绝大多数通过中介进行，房产中介一般收取房价6%的中介费，中介费统一由卖家交，买卖双方的中介各得3%，总价高的房子可以和中介商谈减少1-2%。用中介的好处是可以利用其网路，全美房产中介有一个共享的数据库，对美国市场不熟悉的投资者，最好通过中介买房。

第三 购房手续可委托公证行办理

美国房屋买卖的档案和流程都已规范成型多年，公证行的收费一般是交易价的0.2%。房屋买卖价格谈成后，交易双方可以把档案交给公证行审核。公证行的工作包括：1、调查卖方的房屋档案，保证卖方确有房子的所有权；2、办理房屋的产权交接档案；3、保证卖方在完成房产交接后拿到钱款。

第四 细致了解房地产交易的相关税费

美国的房地产交易一般主要包括以下费用：洪水调查费10美元(查看房子是否处于洪水经过的地区)、登记和公证费200美元、杂费117.45美元、每年约占房屋价值0.125%的房屋

保险费(具体费率视房屋而定，此为强制保险，以防意外发生时屋主不会无钱新建房子而无居所)、每平方英尺0.1美元的房屋侦测费(买方会请第三方房屋侦测机构对标的房屋进行侦测，以免入住后发现问题而引起不必要的纠纷)。如果买家需要银行贷款，费用还包括银行贷款评估费500美元、信用报告调查费25美元、贷款申请费350美元、贷款核准费395美元。

在纳税方面，美国房地产的投资收益须按常规所得税税率征税。一个外国人如果于一个纳税年度内在美国停留超过183天，则可被视作美国居民纳税人，享受相关的优惠，即已婚家庭如果出售一套自用两年以上的住宅获得的收益不超过50万美元，可以免交所得税，单身人士的免税条件则为收益不超过25万美元。这个免税优惠一个人或家庭一生只能享受一次，第二套房子买卖时如果再有收益，联邦税务局(IRS)就要收取20%的资产所得税。

第五 拥有房产后需每年支付房产税

一种是计价税(Valorem Tax)，按房子的价值征收，另一种是市政建设费(Mello Roos)，主要针对新开发地区或新地块的房子，征收期为20年。两税的税率由当地议会投票决定，每个城市都不一样，一般为房屋总价的1.5%-3%。每半年政府会寄出账单给屋主要求缴税。

第六 出租物业需考虑管理费用

出于投资目的的购房者，如果暂时没有自住需求，可以将房屋出租以求回报。当然，租金收入需要纳税。有一点必须注意的是，美国出租屋的房屋修理由屋主负全责，一般情况下，屋主会委托物业公司负责管理，这中间会有一笔物业公司的费用需要考虑。管理费和房产税合起来，每年会是一笔不小的支出。

(本文摘自房天下美国房产网)

FBI南达科他结案，EB-5无刑责 投资者折戟牛肉厂教训何在？ 南达科他州NBP牛肉加工厂项目系列报道之二

沉寂了大半年的南达科他州EB-5事件，近日又传来最新消息，FBI调查结果出炉，总检察长放弃起诉。

最离奇EB-5事件

先简单看下堪称史上最离奇EB-5南达科他州NBP牛肉加工厂项目事件的大事记：

2013年7月，SDRC（南达科他州区域中心）EB-5融资的北方牛肉加工厂宣告破产。

2013年10月，一场最终被判定为自杀的枪击案中，项目主要参与人、前州旅游发展秘书Richard Benda离奇死亡，据称是腹部被猎枪击中所致。

2014年初，北方牛肉加工厂最终破产拍卖。

2014年12月，州立法机构的政府运营和审计委员会（GOAC—Government Operations and Audit Committee），发布了对于EB-5计划调查的最终报告，Richard Benda，对指控州长经济发展办公室（GOED—Governor's Office of Economic Development）的财务失责，付全部责任。

2015年6月1日，FBI自2013年起，就南达科他州EB-5计划及SDRC的调查终于结束，所有调查结果已提交给Randy Seiler联邦检察官办公室，Seiler检察长据此决定放弃起诉。

据华盛顿时报报道，困扰南达科他州两年多的EB-5事件，在去年曾经是南达科他州议员竞选的最具争议议题，差点让前州长Mike Rounds未能竞选成为联邦参议员。下一步，州政府在计划追讨涉及其中的近50多万美元的政府公款。

下面再来看看该州EB-5计划的一些基础数据（来源于2014年12月州立法机构的调查报告）：

1. 自2004—2013财年，南达科他州共募集了6.2亿美元EB-5投资，创造了至少5658个就业。



2. 截止2013财年，USCIS（移民局）共批准967份I-526申请。
3. 截止2013财年，USCIS（移民局）共批准304份I-829申请。
4. 2013财年，USCIS（移民局）拒绝了1%，即308份I-829申请中的4份。

6.2亿应该募集自1,240名投资者（按每人50万计算），那需要至少12,400个就业，而产生的就业还不到一半。如果按照该I-526批准数，也至少需要9,670个就业，与上面的就业数也还是有一定差距，所涉及EB-5的投资者的I-829是否能够获批看来不太理想。

从本次，包括近一年多的新闻中看到的都还是南达科他州的各方势力在讨论所谓的政府公款50万的追缴问题，但是几乎没有看到有人站出来讨论EB-5投资者资金返还、获得绿卡的问题。毕竟美国当地政府的关注点是，州立机构挪用政府公款来运作EB-5计划事宜，EB-5的融资是私营的SDRC（南达科他州区域中心）在运作，北方牛肉加工厂的破产拍卖，一切都是商业运作，如果不涉及所谓的欺诈等，并非与EB-5投资者的利益保护相关。

I-526，不应是第一考量

不管有意，还是无意，EB-5的投资者在各种宣传的指引下，特别青睐I-526已经获批或者有I-924范本认证的项目。而恰恰，正是北方牛肉加工厂这样，在当时市场推广时，已经通过I-526审批的项目，成了当前所发生过的最大的EB-5投资陷阱。

为了获得最终的永久绿卡，投资者需要透过I-526的迷雾，去看两年后I-829的审批。I-526是否获批，是一个等待时间成本的问题，如果资金还在监管账户，还能还款，还能从头再来。而I-829是否获批，决定了最终绿卡的归属。I-829获批，最重要的只有一条，那就是就业。一个运营良好、有市场前景的项目，才能真正解决EB-5投资者所需要的就业。正常开工建设，创造就业，正常运营，创造就业。同时，投资者也需要了解，就业是产生在哪个环节，同具体哪个环节经营成功的依赖度有多高，而不是简简单单地去看，项目方给出的就业预估数据同EB-5投资者所需的就业数的比例，即所谓的就业系数或盈余。

在北方牛肉加工厂项目中，有一些客户是当时某项目I-526未获批，再转战该项目的，已获批的I-526，成为吸引这些饥不择食投资者的重要砝码。

同时，在今天EB-5排期已经开始，I-526就算很快获批也无法提早登陆美国获得绿卡的情况下，更是不应该将I-526获批放在第一位了。

贷款，第一顺位

EB-5贷款的第一还款顺位，在项目运作顺利的时候，并不意味着什么，对绿卡的获批也无任何意义，但是对于这样一个资不抵债的项目，确实有意义。在北方牛肉加工厂项目中，中国EB-5投资者本来是位于第一顺位，但是，在2012年下半年，项目方曾要求EB-5投资者追加投资被拒，而后引入第三方资金（White Oak基金的贷款），使得EB-5投资者让渡第一抵押顺位时，投资者就已经逐步将主动权放弃了。

最终，牛肉加工厂破产拍卖，EB-5投资人手上没有第一顺位抵押权，只能作壁上观，无计可施。

大唐特邀移民专家并不赞同，用第一顺位来作为项目的（唯一或首要）选择标准。但是，在这个案例中，EB-5投资者被迫放弃第一顺位，着实可惜。



政府背景和政府项目

远在2010-2011年，该项目在中国推广，投资者对于所谓的政府项目趋之若鹜。一个完全是私营企业的，有着Richard Benda，这个身为州发展秘书长的政府官员站台，就摇身变成政府背景或者政府支持的项目，确实值得现在的EB-5投资者警惕。即便，美国的各级政府机构如果不能被称为弱势，那么也决不能被称作是强势的实体，官司缠身、束手束脚往往是美国政府行事的风格。如果确实有任何EB-5项目，有政府支持和参与，也不能说明太多问题，这点和咱国内大不一样。

美国政府为了发展经济，给当地企业拨款、减税（Tax Credit），都是合理常规之举，切不可将此等同于该项目获得政府的大力支持，更何况，即便获得了弱势的美国政府的支持，又如何？

制造业，资产变现能力

在这个项目中，120个中国EB-5投资者，6,000多万EB-5资金的投入，再加上项目其他各方的投入，一个近1.5亿美元的项目，在最终的拍卖中，仅仅获得了470万美元的现金以及3,500万某种“混乱的债务”免除。

大唐特邀移民专家并不反对，有不少优质的制造业EB-5项目。不过，制造业的资本往往投入到相对难于变现的机器设备，相比较而言，这是此类项目的一个劣势。如果说，项目一旦运营不顺，资不抵债，需要拍卖或者转让变现的时候，可能就算EB-5投资者握有抵押权的第一顺位，能收回的现金还是相对有限，无法完全弥补投资款。

尽职调查，还是尽职调查

北方牛肉加工厂项目业绩不佳、官司缠身，是在中国招募投资者之前就已经发生的。据事后，媒体挖掘，该项目启动之初招募的70名韩国EB-5投资者，因该项目运营不善，盘下该项目，然后开始在中国继续招募EB-5投资者，扩展（维持）其运营。

尚且不知，这最初的韩国EB-5投资者是否得以投资返还，但是无论如何，他们是某种意义上的受益者，据悉，已经获得了I-829的批准。若以有关人士的“恶意”推测，正是后继中国EB-5投资者的资金注入，才维持了该项目的运营，产生足够这70名韩国投资者所需的就业。

无论该项目一系列的官司，还是企业股东的变更（韩国EB-5投资者接盘该项目），都会留下相应的公开记录，并非难于获取，这点是当时中国投资者所忽略的。

一个包装精美，获得所谓政府大力支持的EB-5项目，会比一个看起来平平淡淡、没有亮点，但有着实实在在业务基础的项目，在中国市场好卖的多得多！

以前是这样，现在也是这样，今后还会是这样！

如何考察项目和项目方，而不是仅仅依赖精美的包装、项目方所提供的漂亮的财务数据和商业计划，是投资者更需要思考的。



内部人交易

在北方牛肉加工厂项目中，项目方用的是某韩裔律师，据之前美国媒体的相关报道，该律师也在接受调查。接受投资者委托，为其申请办理EB-5移民签证的律师，应该代表的是投资者的利益，而不是项目方的利益，这点在法律关系中是非常明确的。但是，在此项目中，EB-5投资者所委托的律师身份含混不清，某种程度上成为了EB-5投资者维护自身权利的障碍。

独立代表客户利益的律师，不一定是项目成功的保障，但可以是防止损失扩大的屏障。

EB-5的简单妖魔化

一贯喧嚣的媒体，与其说在揭露所谓EB-5黑幕的正以感召之下连篇报道，不如说，以所谓黑幕来博取眼球更为确切。坐下来，冷静分析该失败案例，发生的经过和原委，对中国EB-5投资者和从业者，都有着重要的意义。

众多华人之所以申请移民美国，很大一部分原因，是源于对其健全的法律体系和纠错机制的信任。就这点而言，EB-5计划既不是美国政府诈骗中国人钱财的阴谋，也不是个别美国企业或者个人主导的骗局。

不能否认的是，有些不顾EB-5投资者利益的机构和个人，弄虚作假，欺上瞒下，使得投资者钱卡两空。但是，只要有着市场经济优胜劣汰的机制、政府监管和法律约束的正常运转，伴以EB-5中文信息的充分透明，中国投资者也势必会做出更为成熟的选择。商



查理·芒格与巴菲特

Buffett's Golden Partner

Charles Munger

巴菲特 和他的“黄金搭档” 查理·芒格

说起“股神”沃伦·巴菲特，几乎无不知晓，无人不知晓。

这位全球著名的投资商，1930年8月30日生于美国内布拉斯加州的奥马哈市，在2008年的《福布斯》排行榜上财富超过比尔·盖茨，成为世界首富。

巴菲特从小就极具投资意识，他钟情于股票和数字的程度远远超过了家族中的任何人。他满肚子都是挣钱的想法，五岁时就在家门口摆地摊兜售口香糖。稍大后他带领小伙伴到球场捡大款用过的高尔夫球，然后转手倒卖，生意颇为红火。上中学时，除利用课余时间做报童外，他还与伙伴合伙将弹子球游戏机出租给理发店老板，赚取外快。1941年，刚刚跨入11周岁，他便跃身股海，并购买了平生第一张股票，从此在股市和风险投资行业一发不可收拾，财富像滚雪球般地迅速增长，直至2013年福布斯全球富豪排行榜中位列第四，净资产535亿美元，成为全球富豪和商业精英的标杆英雄。

但谈到巴菲特的成功，有一个人不得不提，那就是查

理·芒格(Charles Thomas Munger)，美国著名投资家，现任伯克夏·哈撒韦公司的副主席。

创业中相识

芒格是巴菲特的黄金搭档，有“幕后智囊”和“最后的秘密武器”之称。按照巴菲特长子霍华德的说法，他所认识的人中，父亲的聪明才智排名第二，而芒格排名第一。尽管芒格在普通人中的知名度远不如巴菲特，但他深不可测的智慧、精准犀利的眼光以及非凡的投资成就是业界公认的传奇。在巴菲特和伯克希尔的神话里，芒格无疑添上了浓墨重彩的一笔。

芒格能与巴菲特成为黄金搭档，也许有着命中注定的缘分，他们的人生轨迹从一开始就有着诸多相似之处。

1924年，芒格出生在美国内布拉斯加州奥马哈市的一个小镇。6年后，巴菲特也降生于此，且与芒格家仅隔几个街区。然而，与年少时对未来的美好愿景相反，青年时期的芒格可谓

命途多舛。和巴菲特一样，芒格同样将婚姻失败视为人生中最大的失败。29岁离婚时，芒格开着自己刷漆的车，穷困潦倒。次年，他的儿子泰迪因患白血病而去世。

不过，接连的不幸并没有将芒格击垮，他选择了化悲愤为力量。在经历了丧子之痛之后，芒格开始以创业来治愈悲痛，并在创业过程中认识了巴菲特。

在芒格与巴菲特相识的最初十几年里，二人各自运营着自己的公司。尽管并没有一道经商，但芒格与巴菲特很早就成了有福同享、并肩作战的好伙伴，收购蓝筹印花公司，可以看作是芒格与巴菲特合作的第一件“战利品”。

1970年，加州数十家小型零售商联合状告蓝筹印花公司垄断市场，美国司法部裁决其出售55%股份。看准了时机的芒格连夜赶回奥马哈，当面力劝巴菲特收购。最终，巴菲特夫妇及其哈撒韦公司收购了蓝筹印花45%的股份，芒格的公司则收购了8%的股份。两人在这场收购中共斥资4000万美元，仅过了3年，这笔投资便膨胀到了10亿美元。

尽管芒格投资眼光独到，但千里马也有失蹄的时候。上世纪70年代初的经济衰退一度导致美国股市崩盘和投机情绪高涨，芒格和巴菲特在这一时期的表现则大相径庭：巴菲特在自己的股票还在上涨的情况下忍痛解散了全部合伙公司，从而逃脱了那场全球股灾，而芒格的公司却没能幸免，1973年到1974年连续两年出现接近31%的亏损，吃掉了公司前10年一半多的盈利。

在看着自己的财富坐了趟“过山车”之后，芒格意识到自己没有必要再单打独斗。于是，他在1975年清算了自己的合伙公司，将资金投入到了巴菲特的伯克希尔-哈撒韦公司中。从1978年至今，芒格一直担任伯克希尔副董事长。

双剑合璧

在二人合作和合伙期间，巴菲特与芒格这对黄金搭档创造了一系列有史以来最优秀的投资纪录。过去40年里，伯克夏股票以年均24%的增速突飞猛进，目前市值达1300亿美元，拥有并运营着超过65家企业。

在破天荒地接受一家美国媒体专访时，芒格把这一切首先归功于巴菲特：“在过去近50年的投资长跑中，他始终表现出超人的聪颖和年轻人般且与日俱增的活力。”巴菲特则评价查

理：“当他在商业上越来越有经验的时候，他发现运用小却实用的方法来规避风险。”

遇到芒格时，巴菲特才29岁，芒格是34岁。两人一见如故并惺惺相惜。“查理把我推向了另一个方向，而不是像格雷厄姆(注：当代证券投资学鼻祖，巴菲特的老师)那样只建议购买便宜货，这是他思想的力量，他拓展了我的视野。我以非同寻常的速度从猩猩进化到人类，否则我会比现在贫穷得多。”巴菲特坦言。

芒格也承认他们共同的价值取向。“我们都讨厌那种不假思索的承诺，我们需要时间坐下来认真思考，阅读相关资料，这一点与这个行当中的大多数人不同。我们喜欢这种‘怪癖’，事实上它带来了可观的回报。”

共同为中国叫好

2015年巴菲特伯克希尔股东大会5月1-3日举行，在被记者问到给中国经济什么建议时，巴菲特和他的黄金搭档芒格都共同为中国的一切叫好。

在被问到给中国经济什么建议时，巴菲特表示，中国未来会做的非常好。股神对中国的看好一如既往，此前他就表示，中国有一个很棒的未来，中国的发展，就像一个人的成长和释放出潜能，中国正在成长，还会不断地更加成长，它只是刚刚开始，我会告诉所有中国人，你们都很幸运，活在这个时代里，比100年或者200年前好多了，有很多很好的机会，经济会不停发展，中国在世界上的地位会不停上升，中国在世界舞台上越来越重要，世界正在发现中国，中国也在发现世界。

巴菲特表示：“在相当长一段时间内中国经济将保持非常好的表现。中国迄今已取得的成就简直就是奇迹。我几乎不能相信一个如此规模的国家能如此快速的发展，简直太快了。中国已经找到了释放自己潜力的道路。”

巴菲特预测，未来中美两国将成为世界的两个超级大国，两个国家做好自己的工作，两个国家都将更为富足。

芒格则表示，中国着手对付腐败是非常聪明的。中国找到了释放人民潜能的方式。

“我是中国的粉丝，我为中国正在发生的一切叫好。中国的反腐是一个极为明智的举措。”



尤兰娜·吴生活学习小背景

住区：纽约长岛大颈镇
高中：大颈镇南部高中
申请志愿：芝加哥大学

尤兰娜·吴在她位于纽约州大颈镇〔Great Neck〕的家。她在申请陈述中讲述了她对财富的看法。

《纽约时报》每年公开号召学生写出有关金钱、职业和社会阶层方面的大学申请陈述，并且在报纸上予以发表。自本期起，本刊将持续选刊部分优秀文章。

Money View

尤兰娜·吴 Household Wealth

一切所得都有代价

一个长岛华人富家女孩的朴素金钱观

从小我周末的生活是和教练打网球，在本地的艺术工作室学静态速写，在私人教师指导下练习拉小提琴。我的父母支持我的兴趣爱好，因为我们和大多数美国家庭不同，在经济方面有充分保障。我很感激这笔财富，让我能在纽约城郊最富裕的地区之一，在当地最好的公立学校之一就读，在这种学校里见到开着奔驰车上学的学生可不是新鲜事。

虽然因为家境富裕，我可以买精美的东西，但我从来都对花钱感到不自在。我学校里的一些女孩子轻易挥霍钱财——到当地的A&F，她们会指向自己心仪的衣服，然后刷卡，看到价签时眼睛都不眨一下。因为我从小教育，我花钱的方式很不同。我会直奔高端零售商的打折区，购买时尚的衣服，再到eBay上转卖，用赚得的利润购买下一学期的艺术课的必需品。

我身边的许多人从小生活富裕，对于任由他们消费的家庭财富，他们从不加思索。我觉得我是很节省地使用家里的财富，只有需要的时候才用。我不喜欢花父母的钱，因为这钱不是我挣的。我很感激父母对我兴趣爱好的支持，比如小提琴，这些爱好让人变得充实。但他们如果在肤浅的东西上花钱，我就会觉得不快，比如名牌服饰。我很乐意穿便宜的衣服和打折的运动鞋。大概是因为我妈妈一直用一句中国谚语教育我：细水长流，遇灾不愁。

我很小的时候就被迫懂得，获得家庭财富的代价是什么。那是我和爸爸相处的时间。我八岁的时候，他就去中国开办自己的水果罐头公司。从那时起，餐桌前总有一个空座位，车库

里总有一辆车无人使用。忽然，我和爸爸的关系变成了每周两通五分钟的电话。一年中他只有四分之一的时间——相当于一个季节的时间，能见到我和哥哥。他没能来参加我哥哥的高中毕业典礼。学校管弦乐队演出的时候我会满怀希望地在观众里寻找，但始终只能在人群中找到我妈妈。但爸爸是让我富足到不止可以享受桃子罐头的原因。如果他没有去追求事业，我们会是个紧密的家庭，住在小一点的房子里，但节俭开销会成为日常必须，而非选择。

我对父亲的爱与感激让我对他赚的钱格外珍惜——每一美元都是他用与家人远隔千山万水的代价换来的。爸爸回来时都会提出给我买最新款的iPhone或者开车带我去布鲁明黛百货公司（Bloomingdale's），因为他对自己总不在我们身边而感到内疚。我会有节制地接受他的慷慨，因为我不希望他认为我是那种贪得无厌的人。从九年级开始，学校里每个人都开始用最新款的iPhone，而我用的是爸爸的旧手机，无法全天不间断地上网——我不需要分分钟查看脸书上的消息。虽然我很享受爸爸事业成功带来的安全感，但这丝毫不影响我打算靠自己双手创造未来的决心。优越生活过得久了，就会产生一种想要离开这种不劳而获的生活的感觉，仿佛我对财富过敏似的。如果我减少对家庭财富的使用，就可以避免这种感觉。我不介意自己对不劳而获的财富过敏——我很欢迎它，因为它警示我一切所得都有代价，哪怕是看似不劳而获的财富。🚫

Perfect

BVLGARI宝格丽 Luxury

精致与奢华的完美呈现

融合古典与现代的卓著品位，精致与奢华的完美呈现，今天的宝格丽因大胆鲜明的设计和精美绝伦的工艺闻名于世，堪称意大利卓越品质的永恒象征。

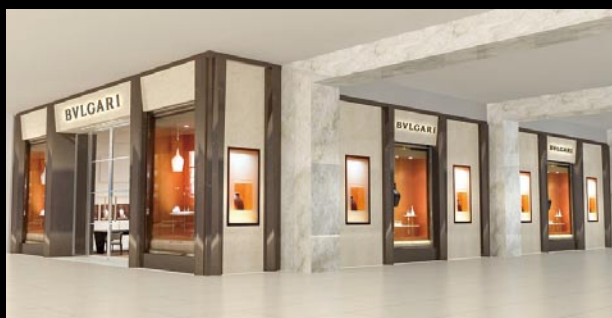
2015年上半年，胡润百富“第十一届至尚优品颁奖盛典”在上海隆重举行，意大利顶级珠宝腕表品牌BVLGARI宝格丽荣获“最受青睐的珠宝品牌”奖。

胡润百富发布的《中国千万富豪品牌倾向调查报告》被誉为“中国富豪生活方式最权威的调查”，揭示着中国富豪阶层的生活方式、消费习惯以及品牌认知的转变与偏好。此次，370多位中国千万富豪参与了问卷调查，宝格丽荣幸获得他们共同评选出的2015至尚优品最高等级奖项——“最受青睐的珠宝品牌”奖，这也是宝格丽11年来首次获此殊荣，印证了宝格丽作为世界顶级珠宝品牌在中国高端品位生活方式中的翘楚地位。

BVLGARI宝格丽的品牌往事

1879年，希腊人索帝里欧·宝格丽 (Sotirio Bvlgari) 举家移民到意大利的那不勒斯，最开始在索帝里欧在宾西亚法语学院的门前贩卖自制的银器。但受到一位商人赏识，将位于Via Sistina街上的店面橱窗一角借给索帝里欧展示，5年后，他在罗马的Sistina街开了一家自己的银器店，专门出售精美的银制雕刻品。不久后店址迁至Via dei Condotti大街10号，这个地方至今还是公司总店所在地。

到了20世纪初，索帝里欧的两个儿子乔治和科斯坦蒂诺已



经长大，他们开始热衷于制作宝石首饰。在跟随父亲学习了多年生意经之后，兄弟二人终于在1930年完全接管了家族买卖，并开始悉心打造他们的Bvlgari宝格丽珠宝首饰王国。两个儿子把家族生意从银饰扩大到各种珠宝首饰，并把品牌名称改为Bvlgari宝格丽开始在纽约、日内瓦、蒙特卡罗等地开设海外公司，并在瑞士成立了Bvlgari宝格丽手表公司，后来Bvlgari宝格丽香水也成为产品之一。

20世纪早些年，在欧美珠宝界中，以法式风格最为盛行，首饰的题材和选料都有一定规矩。到了上世纪40年代，来自意大利的Bvlgari宝格丽率先打破了这一传统。Bvlgari宝格丽在首饰生产中以色彩为设计精髓，独创性地用多种不同颜色的宝石进行搭配组合，再运用不同材质的底座，以凸显宝石的耀眼色彩。



为了使宝石的色彩更为齐全，Bvlgari宝格丽首先在它的首饰上使用了半宝石，如珊瑚、紫晶、碧玺、黄晶、橄榄石等，色彩之丰富，常常令人叹为观止。

为了使首饰上的彩色宝石产生浑圆柔和的感觉，Bvlgari宝格丽开始研究改良流行于东方的圆凸面切割法，以圆凸面宝石代替多重切割面宝石。这对当时的欧美传统首饰潮流来说，算是一次有冲击性的革新。此外，Bvlgari宝格丽开创了心型宝石切割法和其他许多新奇独特的镶嵌形状，这在当时是惊人之举。事实上，到今天，这些已经逐渐发展为首饰生产的标准。

自20世纪40年代开始，Bvlgari宝格丽步入多元化发展阶段，推出了精美的腕表作为时尚配饰，并配合珠宝、银器系列，作三线发展。二次世界大战结束后，为了满足当时人们多样化的生活需求，Bvlgari宝格丽再接再厉，将其精品范围扩大到了眼镜、皮件、香水、瓷器等产品。不过即使到了今天，Bvlgari宝格丽还一直保有作坊形式生产，这使得其作品既有精致的手工感，又兼备深厚的艺术工艺气息，具有颇高的收藏价值。希腊和罗马古典主义的结合，加上意大利精湛的制造艺术，造就了Bvlgari宝格丽产品的独特风格。它的色彩搭配艺术流光四溢，闪耀夺目，交替演绎着时尚与典雅。

Bvlgari宝格丽珠宝王国的顾客中有皇室成员，政治家也有影视明星，这些人中最有名气的也许就是意大利影星索菲亚罗兰，她曾经是Bvlgari宝格丽珠宝的形象代言人。1964年，明星



索菲亚·罗兰的Bvlgari宝格丽宝石项链被盗，这位拥有众多珠宝的意大利美人当即泪流满面，心痛不已。历史上，几位罗马公主曾经为了得到独一无二的Bvlgari宝格丽珠宝，不惜疯狂地以领地来交换……

从1970年起，Bvlgari宝格丽加快了进军国际市场的步伐。这期间，纽约、巴黎、日内瓦和蒙地卡罗等世界各大都市的宝格丽精品专卖店纷纷开张。到今天，Bvlgari宝格丽在全球已经有近160家精品店，是全球十大时尚集团之一。这个意大利品牌经过四代人的努力，俨然已经成为精致生活品味的标志。它是不折不扣的意大利顶级精品，在每年的各类时尚排名中，Bvlgari宝格丽一直稳居全球知名品牌的金榜。

宝格丽的每一件产品——无论是珠宝、腕表、香水还是配饰——均经过严格的检测，确保恪守宝格丽工艺传统的标准，并完美体现设计师的细腻和创意。宝格丽珠宝首先以水彩画或树脂水彩画抒写创意，然后由工艺师倾注自己的全部手工技能和专业经验，制作出线条柔和和流畅的精美首饰，尽显完美的珠宝品质。

宝格丽对于品质的坚持同样反映在客户服务上。自1990年起，宝格丽便推行卓越计划，用以培训员工，将宝格丽在罗马 Via Condotti 大道创设以来实践了一个多世纪的卓越理念落实在全球每一家宝格丽精品店中。

融合古典与现代的卓著品位，精致与奢华的完美呈现，今天的宝格丽因大胆鲜明的设计和精美绝伦的工艺闻名于世，堪称意大利卓越品质的永恒象征。130年来，宝格丽凭借永不枯竭的创造力、令人惊叹的创新历程和大胆的开拓精神，成就无出其右的品牌传奇地位。



Beautiful Miami 美味迈阿密 Eat 我要一口“吃”掉你

文/安言

长久以来，迈阿密曾不止一次地为佛罗里达做出表率：最干净城市，最性感海滩抑或是南部华尔街，如今她又以美食出位，让人蠢蠢欲动。来吧，美味迈阿密，让我一口吃掉你！

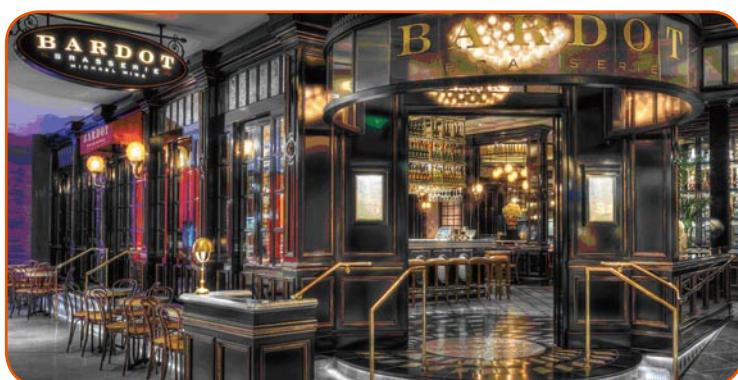
最酥脆的薯条 ——Bourbon Steak

这家明星大厨Michael Mina掌勺的晚餐ONLY餐厅近期推出大块有机且无激素牛肉搭配鲜炸薯条，追求至尊口感与品质。Michael精选鸭汤为中等厚度的马铃薯调味，使之口感更为酥软。餐厅为细心地准备了三种不一样的风味酱料：迷迭香配鲜辣番茄酱；洒上咸奶油的洋葱酱以及烟熏烧烤酱搭配新鲜西班牙辣椒。

地址：Turnberry Isle, 19999 West Country Club Drive, Miami, FL 33180

电话：786-279-6600

网址：<http://www.michaelmina.net/restaurants/miami/bourbon-miami/>



最新鲜的海鲜 ——Garcia's Seafood Grille & Fish Market

这家可即买即食的海鲜市场沿迈阿密河(Miami River)而建超过40年。午餐推荐海豚三明治：搭配车前草或者奶油西芹土豆以及必不可少的冰啤酒。不过新增的菜单里你也可以试试杂烩浓汤与大鱼饼、对虾、石蟹、塞满食材的龙虾以及新鲜捕捞的海螺肉。有机会的话趁着凉风沿河而坐，看着潮起潮落，渔船来往，迈阿密的天际线尽收眼底。

地址：398 NW North River Drive, Miami, FL 33128

电话：305-375-0765

网址：<http://www.garciasseafoodgrill.com/>



最地道的意大利菜
——Harry's Pizzeria

Michael's Genuine Food & Drink公司的创始人Michael Schwartz独具慧眼，将迈阿密设计区(Miami Design District)选为屡获殊荣披萨店的迈阿密大本营。Harry's Pizzeria在前不久被<DETAILS>杂志评为“美国10大性感新餐厅”，餐厅用传统的木柴烤制手工披萨，洒上生蚝、蘑菇、墨西哥甜椒、对虾、烤牛肉配以曼彻格奶酪以及意大利果仁味羊奶干酪来丰富口感。除了经典的披萨以外，用Poulet红酒腌制的烤鸡配欧芹酱、古巴猪排搭配碎南瓜以及焖肋排也是食客餐桌上的必点。

地址：3918 N. Miami Avenue, Miami, Florida 33137

电话：786-275-4963

网址：harryspizzeria.tumblr.com



想 在南佛罗里达找到最爱的古巴咖啡馆？来对地方了，Café Demetrio的西班牙风情比整个古巴还要古老，作为珊瑚阁区第一家独立咖啡馆，Café Demetrio坐落于1926年的报社大楼内。与普通咖啡馆追求私密性不同，这里起初就是以“网罗天下豪杰”为目的打造的社交平台。店内的Espresso不仅口感浓郁，造型奇特的杯子也为其增添了魅力，若是天气允许，不妨在院子里点上一杯冰拿铁，慢慢品味。

Tip: 老板是位象棋死忠，要是棋艺过人的话也许还有免费续杯噢。

地址：300 Alhambra Circle, Coral Gables, FL 33134

电话：305-448-4949

网址：<http://cafedemetrio.com>

最拉丁的咖啡馆
——Café Demetrio



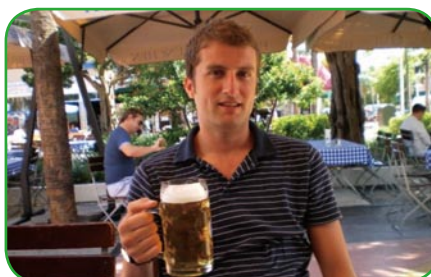
最纯粹的啤酒屋 ——Hofbrau Beer Hall

延续了在慕尼黑的顶级品牌效应，整个迈阿密南海滩恐怕找不到第二家与Hofbrau Beer Hall一样纯粹的啤酒天堂。与巴伐利亚不同的是，这里多了海滩，阳光与美女。啤酒屋在2007年开幕时迎来不少质疑声，营业至今与Hofbrau在迈阿密这个到处都飘洒着鸡尾酒的城市证明了啤酒的地位，可容纳92位客人的露天花园是夏日的夜晚不可错过的蒲点：长长的木质桌椅、蓝白相间的桌布与头顶的帐篷令人悄然间往返黑森林与迈阿密。

店主推荐：Maibock与果味醇厚的Hefeweizen不容错过。

地址：943 Lincoln Road, Miami Beach, FL 33139 **电话：**305-538-8066

网址：<http://hofbraumiami.com>



最温暖的热巧克力 ——Solo@ Fontainebleau Miami Beach

热巧克力与迈阿密听上去似乎没有交集，迈阿密枫丹白露酒店Solo自家烘培的混合口味热巧克力融汇了澳大利亚坚果、焦糖与特制棉花糖，是您欣赏海景的绝佳伴侣。

地址：4441 Collins Avenue, Miami Beach, FL 33140

电话：305-535-3283

网址：<http://www.fontainebleau.com/web/dining>





100% CAPRI

Luxurious linens 经典的豪华亚麻制品



100% Capri是全球独家奢华服装和家居品牌，该品牌的创作灵感源于意大利Capri岛那些身着令人欣羡的白色亚麻衣装享受阳光普照的人们。100% Capri在意大利生产精品亚麻布料，并手工制成奢华时尚的男装、女装、童装和家居用品，例如轻盈的衬衫、连衣裙、土耳其式长衫、典雅的沙滩装……



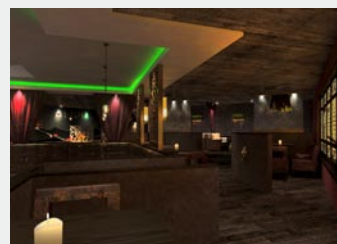
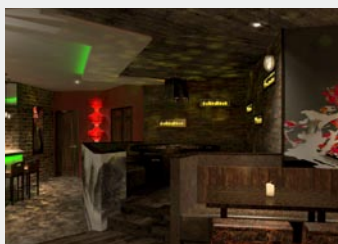


上演舌尖诱惑，传播中国文化，融合南美风情——
尽在“American Da Tang Unique”！

随着越来越多的中国精英选择移居到迈阿密，为满足他们对高品质生活的需求，美国大唐集团决定在801 Brickell Bay Drive, Miami, FL 33131建立迈阿密最高档的中餐厅——“大唐私房菜”。

高贵、典雅的环境，将带给您最奢华、优质的用餐体验！来自中国的顶级大厨、配合迈阿密风土人情、结合当地特产海鲜，开发出独一无二的大唐菜系，实现传统正宗的中国美食与迈阿密风情的完美结合！

“大唐私房菜” 即将于2015年年底隆重开业，敬请期待！



地址：801 Brickell Bay Drive, Miami, Florida 33131

网址：www.datangunique.com