

www.Anchor.Estate

置业于“阳光之州” - 加州

——旧金山•硅谷•安科地产



www.AnnaWang.us



About Us: 关于"安科置业地产公司"



位于旧金山硅谷核心区，十几年来专职从事住宅和商业房地产业务，竭诚服务湾区、硅谷社区各族裔、以及来自中、港、台三地的华人群体。公司的企业文化崇尚“服务源于沟通和信任，成功源于专业和能力，口碑源于品质和执行”。

作为专业的地产经纪人团队，高素质的客户服务意味着涵盖了从知识面到执行力的整体价值。安科置业地产公司坚持以实现客户的目标为目标，以保护客户的利益为己任，从而以建立了以我们的信誉为终极目标，以我们的踏实作风为基本己任的从业原则。

公司的执牌经纪人和**CEO Anna Wang** 女士 (中文名: 王允文) 在旧金山湾区学习，工作，生活二十多年，从业逾十六年。于会计师事务所工作的经验和房地产行业的打拼历程为 **Anna Wang** 严谨的工作作风提供了作为专业经纪人所必需的知识层面、心理素质、沟通技巧、和职业道德标准。**Anna Wang** 温和亲切的交流方式、开朗圆润的个性、任劳任怨的服务、以及被高度认可的职业素质标志着她是硅谷和旧金山湾区引以为傲的优秀房地产经纪人，也标志着她在湾区业已赢得的行业口碑和声誉。

Anna Wang 的地产资历:

- 全美房地产经纪人协会资深会员;
- 加州地产经纪人协会资深会员;
- 加州商业地产协会资深经纪人会员;
- 湾区华人咨询网 (ChineseinSFBay.com) 金牌地产经纪人;
- **Google** 谷歌官方搜索网站推荐的湾区优秀地产经纪公司;
- **2015**年度千万销售业绩经纪人;
- **2009**年度凯勒威廉斯 (全美**No.1**经纪公司) 百万经纪人及管理委员会成员;
- 专业经历: 商业、开发、生意转让、贷款、估价、物业管理、法拍、短售...



About US: 关于“安科置业地产公司”（续1）

"安科"价值观

- 客户的权益高于一切，客户的利益高于一切；
- 掌握房地产知识意味着对湾区生活的方方面面和社区环境都有了解和积极融入；
- 高技巧的沟通是整个交易过程中最不能被忽略的关键；
- 我们的座右铭："您的物业，我的事业!"

"安科"服务特点

- 免费市场分析咨询，确立房地产目标，锁定符合个人情况的独特方案和攻略
- 坚信：成功的结果只能来自于专业的沟通技巧和坚实的执行能力
- 团队成员及贷款专员均经过严格筛选，极富实践经验和职业操守
- 与地产产权公证公司的横向协作确保为客户提供全方位的产权保护
- **100%满意度保证**





www.Anchor.Estate • www.AnnaWang.us

residential
real estate
住宅地產

contact 聯絡我們

aw2289628 (微信)

001 + 510-228-9628 (美国)

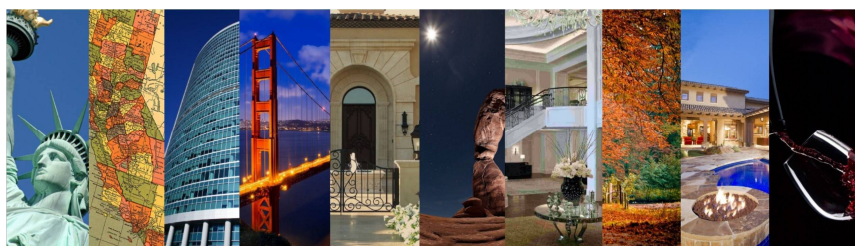
001 + 650-889-6198 (美国)

commercial
real estate
商业地產

immigration

投資美國
移民美國

安科置業地產
Anchor Real Estate



旧金山： 美国开拓精神的体现！

勾勒“金山”

旧金山（英语：**San Francisco**），是加州唯一市县合一的行政区，中文音译为三藩市和圣弗朗西斯科。位于旧金山半岛北端，西临太平洋，人口约 83 万，为加州第四大城。南接圣马刁县、南湾硅谷地区含圣荷西、东至东湾奥克兰和柏克莱、北邻马林县和纳帕县，合共为“旧金山湾区”。

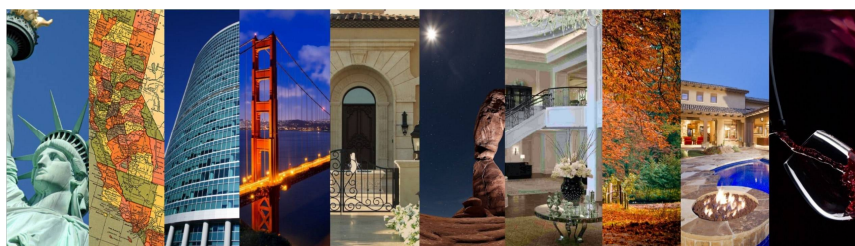
旧金山市是北加州与旧金山湾区的商业与文化发展中心，也是受欢迎的旅游胜地，以其凉爽的夏季、多雾、绵延的丘陵地形、混合的建筑风格，金门大桥、缆车、金银/恶魔岛、及唐人街等景点闻名。

独特气候

旧金山半岛三面环水，受太平洋加利福尼亚寒流影响，是典型的凉夏型地中海式气候。夏天的日高温通常在 20 摄氏度左右，一年仅约 7 天超过摄氏 30 度。9 月最暖，夏夜气温可至 10 度以下。旧金山多雾但降雨极少，雨季为 1 月到 4 月；冬季虽冷，但鲜有降雪或霜。

蓬勃经济

旅游、商业、金融、科技、生化、医学（干细胞）、储运是旧金山经济的骨干。



旧金山（续1）： 美国开拓精神的体现！

早期开发

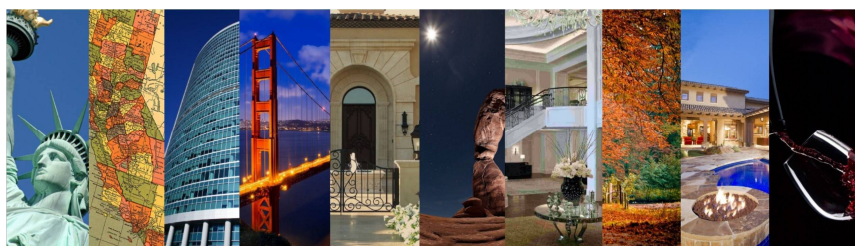
1821 年，墨西哥自西班牙独立。墨西哥和美国战争爆发后被美国海军占领此城。
1847 年 1 月 30 日，海军上校约翰·蒙哥马利将城市更名为旧金山。

加州淘金

1848 年 1 月，加州东北部发现黄金的消息很快传开，1849 年起，加州淘金潮真正展开。当时许多在旧金山开业的公司有些至今存在：李维斯牛仔裤（1873 年）、吉德利巧克力（Ghirardelli, 1852 年）、FOLGERS 咖啡（1850 年）、富国银行（1852 年）、加州银行（Bank of California, 1864 年）等。加利福尼亚于 1850 年正式成美国联邦政府第 31 个州，淘金热使得旧金山成为当时美国密西西比河以西最大的城市。

1906 大地震

1906 年 4 月 18 日的凌晨 5 点 02 分，旧金山发生 8 级大地震。地震当时旧金山市区内四分之三的房屋几乎完全损毁，彻底摧毁了旧金山的街景，但也使其获得机会浴火重生而再造成为现代化都市。



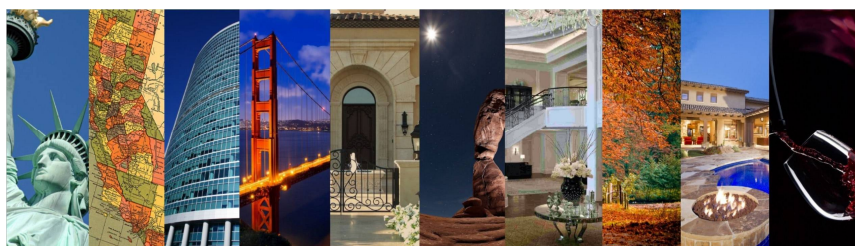
旧金山（续2）： 美国开拓精神的体现！

万国博览

为了庆祝连接大西洋和太平洋的巴拿马运河竣工，以及彰显 1906 年大地震后重建的新市貌，旧金山于 1915 年举行了盛大的巴拿马-太平洋世界万国博览会。

著名公司

- Twitter
- www.Craigslist.org
- 维基媒体基金会
- GAP
- 太平洋煤电公司 (PG&E)
- 杜比实验室
- VISA 总部
- 富国银行总部
- 美国银行总部
- Sharffen Berger 高纯度巧克力
- 吉德利巧克力 (Ghirardelli)
- 李维斯牛仔裤
- 卢卡斯电影 (Lucasfilm)
- Peet's Coffee & Tea
- 优步 (Uber) 总部。



旧金山（续3）： 美国开拓精神的体现！

人口统计

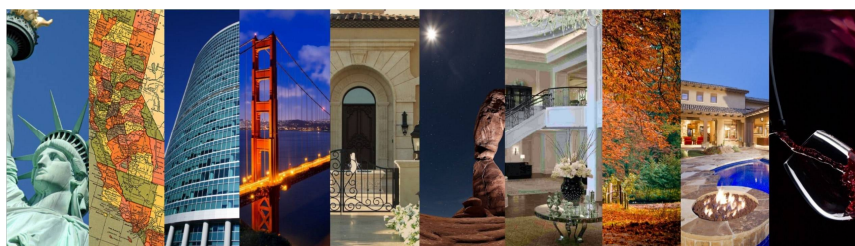
2010 年人口普查为 805,235 人，是全美第 13 大城市，人口密度是全美大城市第二高，仅次于纽约市，总人口有超过 700 万人。

旧金山是个适合移民的城市，亚裔占总人口的 33.3%（特别是硅谷的印度籍工程师或来自东亚的科技人才）、非拉丁裔白人约 42%、拉丁裔族群 15%、非洲裔仅占 6%。终身居于旧金山的市民并不多，34.4%的市民均在外国出生。

旧金山家庭的中间年收入在 2009 年时为 70247 美元，在全美国大城市里排名第五高。贫穷线下以下的家庭占 11.7%，少于全国平均，为全美最低的大城市之一。

同性婚姻

旧金山的同性伴侣家庭比例在全美国各州县份和美国其他都会区里是最高的。男同性恋多于女同性恋；粗略估计，5 个 35 岁以上的男性人口中有一个是同性恋者。2004 年 2 月 12 日到 3 月 11 日间，尽管加州当时并未承认同性婚姻，时任市长加文·纽森签发同性婚姻证书，成为美国同性婚姻争议的焦点。



旧金山（续4）： 美国开拓精神的体现！

政治构架

旧金山市宪章规定市政府是由两个平等的部门组成。行政部门的主要首长为市长和其他全市民选官员。11 名议员组成的旧金山市监事会议为旧金山的立法部门；监事会议负责监督所有市政府运作情况。美国联邦政府在旧金山设有代表联邦政府利益的各种机关组织，如美国第九巡回上诉法庭、联储银行旧金山分行、与美国铸币局。加利福尼亚最高法院和一些州府机关总部也设在旧金山。另外，多达 30 个国家在旧金山设有领事馆。

教育重镇

- 旧金山加利福尼亚大学
注重医学和生化科技研究。包含医学、牙医，药学、护理和学士后研究所。
- 旧金山州立大学
为加州 23 个州立大学之一。强项为会计、商管、艺术、新闻、教育、等。
- 加州大学黑斯廷斯法律学院 为加州大学系统之一。
- 金门大学
原 YMCA 私立夜间大学，其税务、金融、经济（硕士课程）为从业人员所重视。
- 旧金山大学
为私立大学，是美国西部最老的学校之一。法学院是世界驰名的学校。
- 旧金山艺术大学
为私立艺术大学。授予艺术学士、大学学士、艺术副学士、艺术硕士、硕士、建筑硕士、专业证书。开设个人进修，知识充实，等艺术与设计领域之学位或课程，内容包括 30 多项领域的专业课程。



硅谷：一方集天时、地利、人和的福地！

定义“硅谷”

硅谷(Silicon Valley), 并非一个地理名词, 而是美国北加州旧金山南湾地区的一部分, 位于旧金山市以南, 早期以硅芯片的设计与制造著称, 因而得名。后因其带动了其他高技术产业的蓬勃发展, 硅谷的名称迅即被用来泛指所有高技术产业。它不仅是美国重要的电子工业基地, 也是世界最为知名的电子工业集中地。

择址硅谷的计算机公司目前已经发展到大约**1500**家, 更有无数的新创公司试图在这片人才济济之地上站稳脚跟。源源不断地为雄厚科研力量注入血液的正是美国的一流大学: 斯坦福、伯克利和加州理工等世界知名学府。以尖端技术执牛耳的包括惠普、英特尔、苹果、思科、英伟达、朗讯等大公司, 融科学、技术、生产为一体, 影响着无数的中小型科技机构在创新之路上统领全球的电子、生物、金融、乃至农科技术等各个领域。



硅谷：一方集天时、地利、人和的福地！（续1）

地理位置

在地理上，硅谷起先仅包含圣塔克拉拉县(Santa Clara) 山谷和圣何塞(San Jose) 市境内，之后逐渐扩展，也包括周边如圣马刁县(San Mateo County)。

环境特点

地理位置优越环境优美；气候宜人；交通便利；全世界的人才高地；市场稳定；创新环境和创新文化。

硅谷是随着上世纪60年代中期以来微电子技术高速发展而逐步形成的；其特点是以附近一些具有雄厚科研力量的美国一流大学和世界知名大学为依托，以高技术中小公司群为基础，拥有惠普、英特尔、苹果、思科等融科学、技术、生产为一体的企业。硅谷有大小电子工业公司达一万家以上。80年代后，随着生物、空间、海洋、通讯、能源材料等新兴技术的研究机构纷纷涌现，硅谷聚集了更多的优秀科技人才，形成了该地区极浓厚的人文、学术氛围，在成为美国高新技术摇篮的同时，硅谷也成为了人才和机遇的代名词。



硅谷：一方集天时、地利、人和的福地！（续2）

最具影响力的高等学府包括：

- [斯坦福大学](#)（Stanford University）
- [圣塔克拉拉大学](#)（Santa Clara University）
- [圣何塞州立大学](#)（San Jose State University）
- 卡内基梅隆大学西海岸校区（Carnegie Mellon University, West Coast Campus）

而以下大学不在硅谷中心，却是硅谷的科研后盾和研究资源及新毕业人才的重头来源：

- 柏克莱加州大学（University of California, Berkeley）
- [戴维斯加州大学](#)（University of California, Davis）
- 圣塔克鲁斯加州大学（University of California, Santa Cruz）
- 东湾州立大学（California State University, East Bay），原黑沃州立大学（California State University, Hayward）



硅谷：一方集天时、地利、人和的福地！（续3）

就业现状

硅谷高新技术公司的创立和资金投入方兴未艾，持续呈现发展的趋势。2006年硅谷总共有**225,300**个高技术职位。以高技术从业人员的密度而论，硅谷居美国之首，即每**1000**个在私营企业工作的人数里有**285.9**人从事高科技业。高技术职位的平均年薪亦居美国之首，达到**144800**美元。2008年硅谷人均GDP达到**83000**美元，居全美第一，占美国总GDP的**5%**，而人口却不到全国的**1%**。

硅谷是美国高科技人才的集中地，更是美国信息产业人才的集中地。这里集结着美国各地和世界各国的科技人员达**100**万以上，在硅谷任职的美国科学院院士就有近千人，获诺贝尔奖的科学家达**30**多人。硅谷更是世界各国留学生的竞技场和淘金场。在硅谷，集科学研究、技术开发、生产营销三位于一体的经营机制往往使高学历的专业科技人员占各公司员工的**80%**以上。他们大都是来自世界各地的佼佼者，不仅母语和肤色不同，文化背景和生活习俗也各有所异，所学专业 and 特长缤纷不一。这些科技专才聚在一起，思维活跃，在互相切磋中很容易迸发出创新的火花。



硅谷：一方集天时、地利、人和的福地！（续4）

硅谷华人

中国科技大学校长朱清时教授，前不久在接受记者采访时说过，“清华、科大和北大理工类毕业生中的一半或早或迟的都出去了。其中主要是走向美国，包括硅谷公司。”美国《洛杉矶时报》撰稿人埃弗兰·伊里塔尼说：“如果你浏览一下硅谷公司的员工名单，就会发现无数的清华毕业生；他们来美国是寻求工程技术突破的。”

实际上，华人控股的硅谷公司现已达**2000**家以上，占硅谷公司的**1/5**。而来自中国大陆的华人工程师更是越来越多。名闻中国的主要电视机厂家康佳集团和主要计算机公司联想集团都已在那里建立了自己的科研实验基地。

不可多得的天然环境，珍贵的人文资源，优渥的发展契机，都对人才在硅谷的留守起到了不可替代的作用。



www.Anchor.Estate • www.AnnaWang.us

residential
real estate
住宅地產

contact 聯絡我們

aw2289628 (微信)

001 + 510-228-9628 (美国)

001 + 650-889-6198 (美国)

immigration

投資美國
移民美國

commercial
real estate
商業地產

安科置業地產
Anchor Real Estate

別墅

Single Family House

- 有独立的建筑外墙
- 有属于私人拥有的庭院
- 有改建、加建权
- 街区相对宽阔
- 邻区比较安静
- 多数无物业管理费
- 无出租限制
- 增值潜力大

连排屋 Town House

- 与邻屋公用隔墙
- 自用活动园地偏小或无
- 不可改建、加建房屋结构
- 物业管理每月收费 (HOA)
- 多数无出租限制
- 仍具升值空间
- 保险费用低于“独栋屋”

叠拼屋 Condominium

- 与邻屋公用上下及左右隔墙
- 无自用活动园地
- 不可改建、加建房屋结构
- 街区相对狭窄，光照不足
- 邻里之间私密性差
- 物业管理每月收费 (HOA)
- 多数有出租限制

其他类别

- 农庄私宅（占地 > 若干英亩）
- 公寓楼层建筑（出租居多）
- 可移动房屋（有年龄限制）
- 多单元房屋（用于投资）
- 福利住屋（特定人群）
- 定制房屋（不含土地）
- 商用建筑及商住两用楼

房屋属性类别（加州）

地 产 税 Property Tax

- 由县政府每年评估物业价值及收税
- 第1年税费 = 房屋买价 x 1.25% (约)
- 第2年及以后税费 = 房屋价值 x 1.25% (约)
- 可抵消个人所得税
- 可转嫁到租金收费中
- 如有贷款，利息亦可抵消个人所得税

社区物业管理费 HOA

- 由生活小区制定费用的收费标准
- 英文简写为 “HOA”
– Home Owner's Association
- 收费价格通常在\$250~\$380/每月
- 自住屋不可用以抵税；出租屋可抵税
- 可转嫁到租金收费中

其他类别费用

- 出租物业管理费 = 月租金 x 7%(+-); 如有贷款，每月缴付利息费用(可抵消个人所得税)
- 如有需要驱逐房客，物业管理人需请物业主通过律师办理逐客，费用视具体情况而定 (约在\$1000~\$1300不等)。

房 屋 持 有 成 本 (加州)

安科置業地產
Anchor Real Estate



所在城市: **Cupertino**

房屋类别: 别墅, 学区豪宅

建筑户型: 7卧/5卫/2车

实用面积: 470 平方米

占地面积: 1154平方米

销售价格: **U\$3,095,000.00**

物业管理: 无



www.AnnaWang.us

安科置業地產
Anchor Real Estate



所在城市: **Saratoga**

房屋类别: 別墅, 豪宅

建筑户型: **3卧/1.5卫/2车**

实用面积: **226 平方米**

占地面积: **1416平方米**

销售价格: **U\$1,600,000.00**

物业管理: 无

www.AnnaWang.us

安科置業地產
Anchor Real Estate



所在城市: **SJ North Valley**

房屋类别: 别墅

建筑户型: **3卧/2.5卫/2车**

实用面积: **193 平方米**

占地面积: **287 平方米**

销售价格: **U\$1,045,000.00**

物业管理: 有, **\$88/月**



www.AnnaWang.us

安科置業地產
Anchor Real Estate



所在城市: **Santa Clara**

房屋类别: 连排屋

建筑户型: **4卧/3.5卫/2车**

实用面积: **201 平方米**

占地面积: **201 平方米**

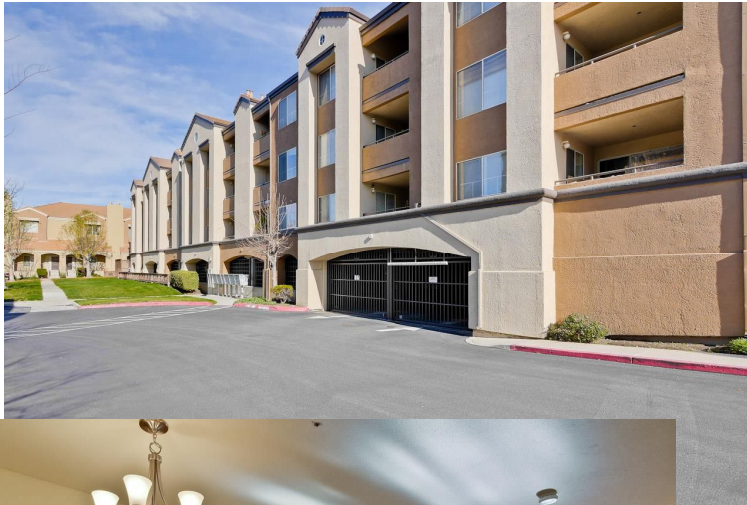
销售价格: **U\$950,000.00**

物业管理: 有, **\$288/月**



www.AnnaWang.us

安科置業地產
Anchor Real Estate



所在城市: **San Jose**

房屋类别: 叠拼屋

建筑户型: 3卧/2卫/2车

实用面积: 129 平方米

占地面积: 113 平方米

销售价格: **U\$599,000.00**

物业管理: 有, \$318/月

www.AnnaWang.us

安科置業地產
Anchor Real Estate



所在城市: **SanJose West**

房屋类别: 连排屋, 用于出租

建筑户型: **2卧/1卫/1车 x 2单元**

实用面积: **86 平方米 x 2单元**

占地面积: **710 平方米**

销售价格: **U\$970,000.00**

物业管理: 无

www.AnnaWang.us

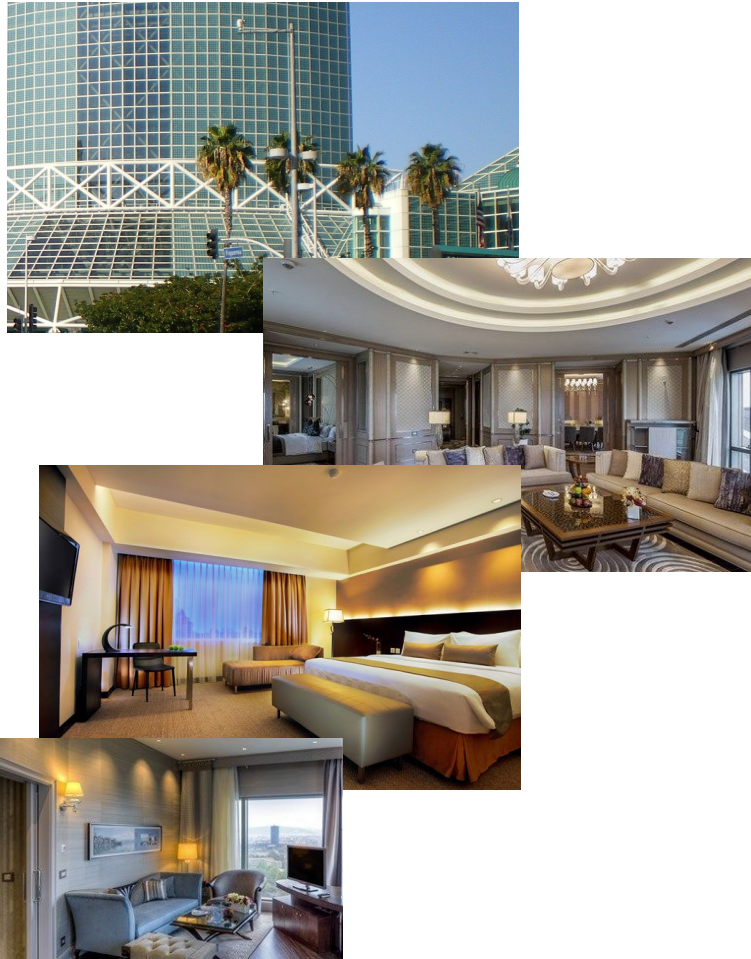
安科置業地產
Anchor Real Estate



商业地产项目
Commercial Real Estate

安科置業地產

Anchor Real Estate



中、大型多功能建築的開發，包括會展中心，酒店，數碼停車場，及分類服務中心。該項目可以通過區域中心進行投資移民的審批。

Developments of multi-function buildings including convention halls, hotels, parking garages, and service centers.

Immigration opportunities via investment by a Regional Center can be arranged.

www.Anchor.Estate

安科置業地產 Anchor Real Estate



新建或利用现有建筑改建成美国连锁幼儿教育学校。美国投资移民获核准项目（**EB-5**）。
可申请名额：**2**。预计将支持**20**个全职工作。

An EB-5 project for a childcare facility to be built or renovated using existing building. 2 applicants are acceptable for this EB-5 project will support 20 full-time jobs.

www.Anchor.Estate

安科置業地產
Anchor Real Estate



土地，农耕地，果园，酒庄，农场等销售和管理。

Sales and Purchases of land, vineries, farms, etc.

www.Anchor.Estate

安科置業地產

Anchor Real Estate



生意，经营权的买卖；如餐厅，办公室，加油站，宾馆酒店，制造业实体，投资性房地产等。各类地产类型的长期租赁业务：办公室，仓库，零售铺面，服务中心，餐厅，等等。



Sales and Purchases of business opportunities, such as restaurants, offices, gas stations, hotels, manufactures, investment properties, etc. Long-term lease of all types of business: offices, warehouses, retails spaces, service centers, restaurants, flex buildings, etc.

www.Anchor.Estate

安科置業地產 Anchor Real Estate



现有商场**Mall**出售:

位于东湾樱桃园居民住宅密集区；**2008**年新建，**926**平方米铺面全部出租；近新捷运站（**2018**年通车）。

Existing malls for sale, located in the East Bay Brentwood farms and residential areas; built in 2007, fully leased; near new BART (to be completed in 2018).

www.Anchor.Estate

安科置業地產 Anchor Real Estate

地产项目涵盖开发、
审批、设计、制图、
建造、销售、服务、
法务、结算、税务。

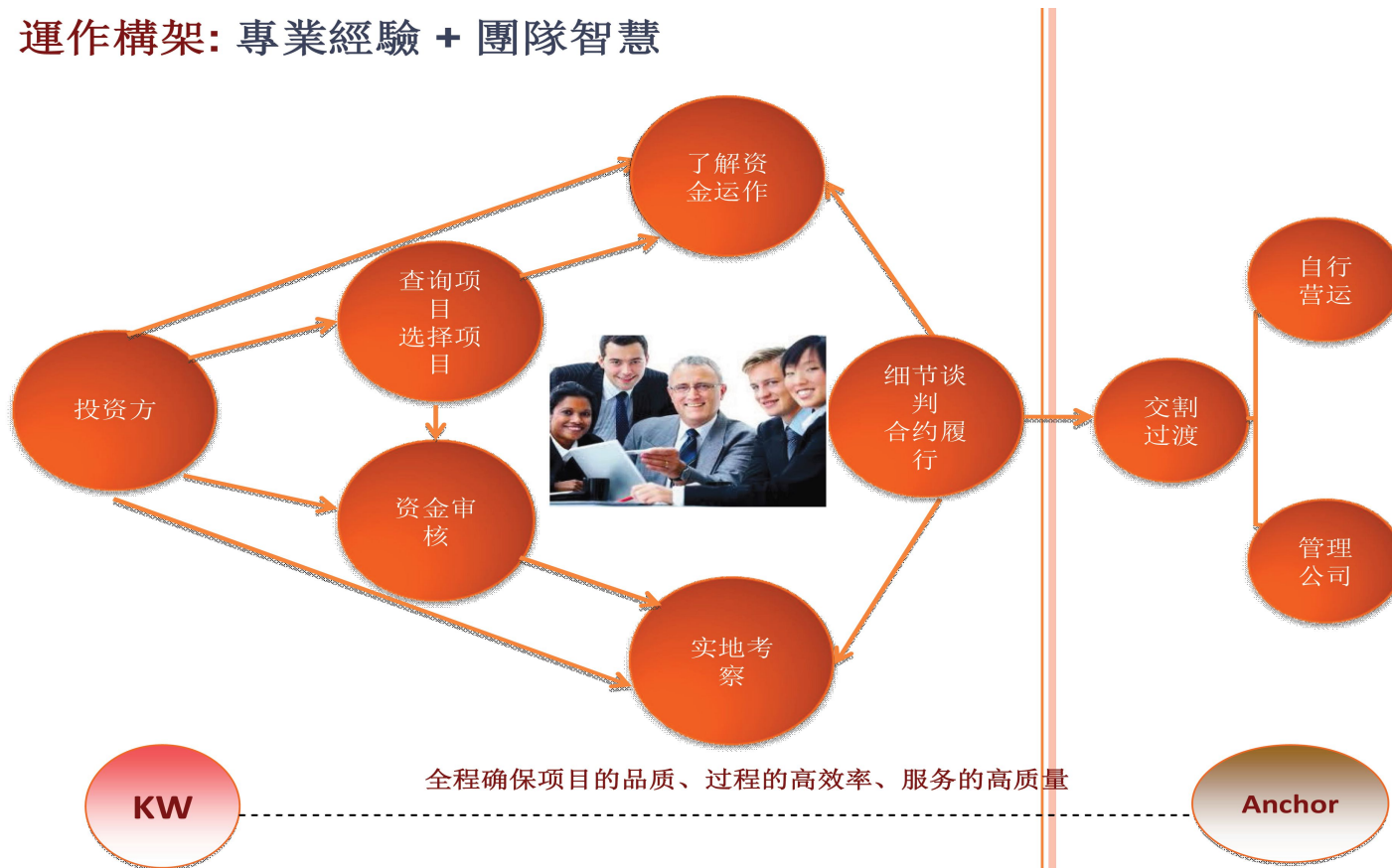
Real estate project
development,
approval, design,
permits, entitlement,
construction, sales,
services, legal,
taxation, settlements.



安科置業地產

Anchor Real Estate

運作構架：專業經驗 + 團隊智慧



安科地產

您的物業，我的事業
居於矽谷，至尊樂趣

投資美國，穩定無憂
專業服務，竭誠合作

www.AnnaWang.us

001+510-228-9628

www.Anchor.Estate