

尔湾 - 美丽的家园

Kelly 何柳



自我介绍:

何柳，英文名Kelly，加州房地产经纪，州政府颁发执照号： 01967975

定居美国20年，拥有休斯顿大学通讯工程硕士学位，曾就职于世界500强企业摩托罗拉公司多年，从事手机研发设计及领导工作。随后辞职开设家庭教育学校，精通美国基础教育体制和教程，英文地道流畅，具有极佳的中英文交流协商能力。富有开拓精神和创新精神，转战房地产业多年，为客户设身处地着想，对市场把握精确，选房源精益求精，既能帮助客户购买满意的自住物业，更能通过前瞻性的市场分析，帮助客户选择高回报投资性房产。

今天给大家介绍一下南加州的明星城市 — 尔湾



JC PACIFIC CAPITAL INC.

14051 Newport Ave #1
Tustin, CA 92780



手机: (949) 486-9183

公司: (949) 245-6226

电邮: hellokellyhe@gmail.com

微信: kellyhe15

Kelly He
何柳



Lic# 01967975

- 尔湾简介
- 环境
- 教育
- 商业
- 购物
- 房产
 - Stonegate
 - Portola Springs
 - Cypress Village
 - Eastwood
 - Hidden Canyon
 - Orchard Hills
 - Beacon Park

尔湾简介



这是几张比较有代表性的尔湾的照片，有山有水，既有都市的繁华，也有乡村的宁静

尔湾简介

- 位于洛杉矶以南60公里
- 建市于1971年，是南加新兴城市
- 人口25万，39%为亚裔，65%拥有大学或以上学位
- 依山傍水，距太平洋只有十几分钟车程
- 商业发达，有“南加科技海岸”的美名

- 尔湾于1971年建市, 是一个新兴的城市。
- 位于洛杉矶以南60公里。东部背靠LOMA山, 西面离最近的海滩只有十分钟的车程。
- 尔湾现有约25万人口, 根据2010年的人口统计, 亚裔占38%, 白人占46%, 其他族裔占16%。最近几年随着大量华人的涌入, 特别是来自大陆的移民, 现在亚裔的比例要更高些。尔湾人口受教育程度非常高, 拥有大学本科或以上学位的人占65%。
- 尔湾商业非常发达, 有众多知名的公司把总部设在尔湾, 还有更多的公司在尔湾开有分公司。享有南加科技海岸的美名。
- 近年来, 尔湾以其宜人的气候, 一流的学区, 理想的治安, 便捷的生活, 以及极佳的就业环境, 多次被评为全美最适合居住城市之一, 吸引着世界各地的移民来此安家置业。

尔湾的环境

- 全美最安全的城市第一位（十万以上人口）
- 典型的地中海气候
- 平均气温冬季18度，夏季28度
- 日照充足，每年有280天以上为晴天
- 两小时车程内有滑雪场
- 附近有Laguna海滩，Huntington海滩
- 20分钟车程到迪斯尼乐园
- 1小时车程到乐高游乐场

- 尔湾是一个非常安全的城市。这里犯罪率极低，连续多年被评为全美最安全城市第一名。
- 由于背山面海，拥有典型的地中海式气候，夏季温热干燥，降雨主要集中在11月至三月份的冬季,几乎没有降雪。
- 一年四季气候温和，夏季平均28摄氏度，冬季平均18摄氏度，冬季最低温度都在零度以上。这里四季常青，几乎感觉不到季节的变化。树永远是绿的，花总是开着的。
- 一年有280天以上为晴天，非常适合户外活动。居住在尔湾的人也非常喜欢户外活动，可以参加各种体育活动。如果您有小孩，尔湾有19个社区公园和超过40个小区公园。公园里设施非常齐全，有网球场，篮球场，OLYMPIC游泳池，还有儿童游乐场。如果您喜欢滑雪，开车两小时就可到达雪场。如果您喜欢海滩和冲浪，尔湾离最近的LAGUNA海滩只有十几分钟的车程。尔湾附近有众多有名的海滩，比如LAGUNA 海滩，新港滩，HUNTINGTON 海滩
- 尔湾附近也有很多娱乐场所，简单举几个例子：著名的迪斯尼只有20分钟的车程，距离孩子们喜欢的乐高主题公园不到1个小时，圣地亚哥的海洋公园和动物园也只有一个多小时的路程。

尔湾的教育

- 尔湾联合学区为加州最佳学区之一
 - 学区内37所学校中（小学，初中，高中）
 - 31所为10分学校，5所为9分学校
 - 54次获得加州杰出学校奖
 - 29次获得全美蓝丝带奖
 - 四所高中在全美名列前茅
- 加州大学尔湾分校在全美公立大学中排名第九

- 谈到尔湾，就不能不谈它的教育。我们华人是最重视教育的，这也是为什么越来越多的华人选择尔湾的重要原因之一。
- 美国的基础教育分为学前班(Kindergarten)、小学 (Elementary School)、初中(Middle School)、和高中(High School)四个阶段。就加州来讲，学前班一年、小学从一年级到六年级，初中从七年级到八年级（有的州从六年级开始）、高中从九年级到十二年级。
- 尔湾联合学区在全加州、乃至全美国的各项评比中连年名列前茅，是加州最好的学区之一。
- 学区下辖37所学校中，31所为10分学校，5所为9分学校。
- 尔湾的学校54次获得加州杰出学校奖，29次获得全美蓝丝带奖。全国性的蓝带学校资质和加州的优秀学校荣誉有点像中国国内的重点学校，前者由美国教育部授予，后者由加州教育厅授予，这两项资质专门授予给示范性的优秀学校，肯定学校的教育水平和学生群体的学术表现
- 尔湾还有一所有名的大学：加州大学尔湾分校。在全美公立大学中排名第九。

尔湾的商业

- 众多知名公司总部所在地：
 - 博通公司
 - 西部数据公司
 - 爱力根公司
 - 爱德华兹生命科学公司
 - 暴雪娱乐公司
- 更多公司在此有分部：
 - 亚马逊
 - 谷歌

- 尔湾由于有大量受过良好教育和技术培训的劳动力以及市政府为企业提供了大量发展和扩张的机会，因而吸引许多知名公司纷纷将总部迁至尔湾
- 作为南加技术海岸中心，尔湾的产业群涵盖了生物医学、制药、无线通讯、电脑、软件、成衣设计等多个领域。
- 总部设在尔湾的大公司有：
 - * 博通公司（BROADCOM）：全球领先的有线和无线通信半导体公司,全美500强排名328位（Broadcom被总部在新加坡的公司Avago蛇吞象，收购）
 - * 西部数据公司（WESTERN DIGITAL）：是全球知名的硬盘厂商，全美500强排名187位
 - * 爱力根公司（ALLERGEN）：是一家生产眼科，皮肤科，神经科，泌尿外科药品和医疗美容药品的制药公司，全美500强排名408位
 - * 爱德华兹生命科学公司(EDWARDS LIFESCIENCE): 是心脏瓣膜置换技术和血流动力学监测的全球领先者
 - * 暴雪娱乐公司(Blizzard Entertainment): 全球著名的视频游戏制作和发行公司, 推出过多款经典作品：魔兽争霸、星际争霸、暗黑破坏神系列、魔兽世界
- 在尔湾设有分部的公司就更多了，比如谷歌，亚马逊等

尔湾的购物

- 方便华人生活的设施
 - 超市（中，韩，日，西亚等）
 - 餐馆（各种口味）
 - 几乎每个小区都有自己的购物中心
- 大的高档购物中心遍布尔湾周边：
 - Fashion Island
 - Irvine Spectrum Center
 - South Coast Plaza

尔湾是一个非常适合家居的城市，有着非常完善的生活设施。

- 超市： 尔湾有各个族裔开的超市，2个大华超市，3个韩国超市，3个西亚超市，以及美国本土超市。超市里品种齐全，价格适宜。
- 餐馆： 适合各种口味的餐馆，大陆的，台湾的，韩国烧烤，日本料理，应有尽有。
- 几乎每个小区都有自己的购物中心，走路即可到达，非常方便
- 除此之外，尔湾及其周边遍布高档购物中心：
 - * 尔湾购物中心（IRVINE SPECTRUM CENTER）：
為一座大型開放式購物中心. 購物中心包括Nordstrom百貨，Target百貨和梅西百貨，以及
超過120家商店。另外還有一個戶外旋轉木馬, 摩天輪和一個6400個座位，21座螢幕的電影院
 - * 時尚島(Fashion Island):
号称“世界最漂亮的购物中心“, 以百貨公司Bloomingdale, Macy, Neiman Marcus和Nordstrom
為主體, 並有上百間服飾店, 精品店和餐廳
 - * 南海岸購物中心(SOUTH COAST PLAZA):
是一座高級精品店聚集的高檔室內購物中心. 是加州最大, 而且也是美國第三大. 甚至從全世界
來說也是排名高達第九, 有高達250家商店

尔湾的房产

概况

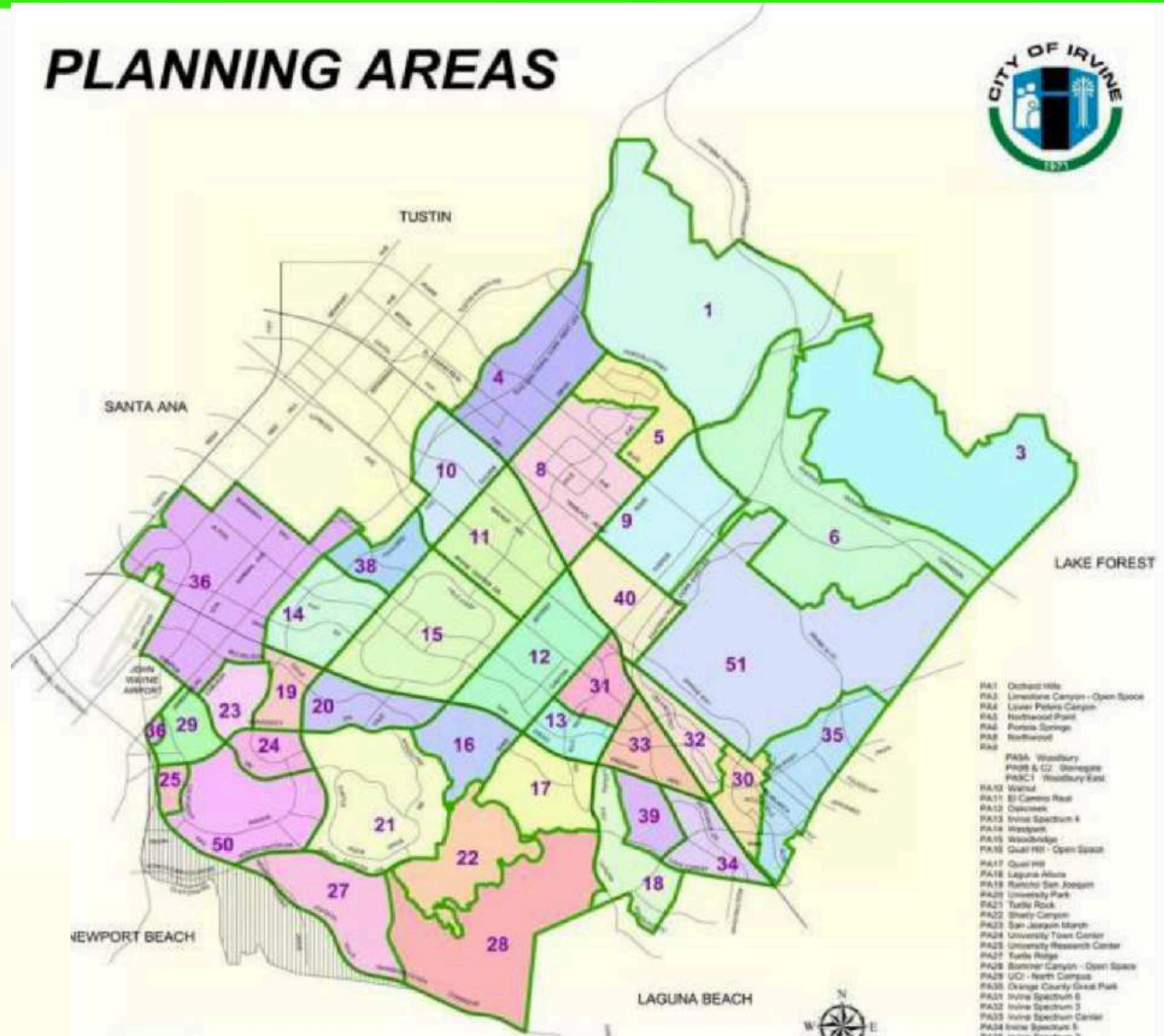
- 新房多
- 房型多样化
- 价格适中
- 增值抗跌

下面我来着重谈一下尔湾的房产：

- 尔湾是一个经过全面规划的城市，每一条马路，每一个社区，哪里建商业区，哪里建住宅区，哪里建公园，哪里留做保留地，都是经过市政府精心规划的。
- 尔湾也是南加为数不多的有大量在建新房的城市之一。如果您要买新房，这里绝对是您的首选地。
- 尔湾的可选房型不仅有独栋别墅，也有联排别墅和单层别墅。不管您的要求是什么，总能找到您满意的房产。
- 相比于发展成熟的华人聚居区如核桃市，罗兰冈，尔湾的房价不是南加最贵的。绝大部分房屋价格在60万和300万之间，加之新房较多，因此性价比相当高。
- 尔湾房产的另一特点是它的增值及抗跌。随着国际资本的涌入，尔湾近年房价屡创新高。即使在08，09年，尔湾房价的跌幅也远远小于周边地区。

尔湾的房产

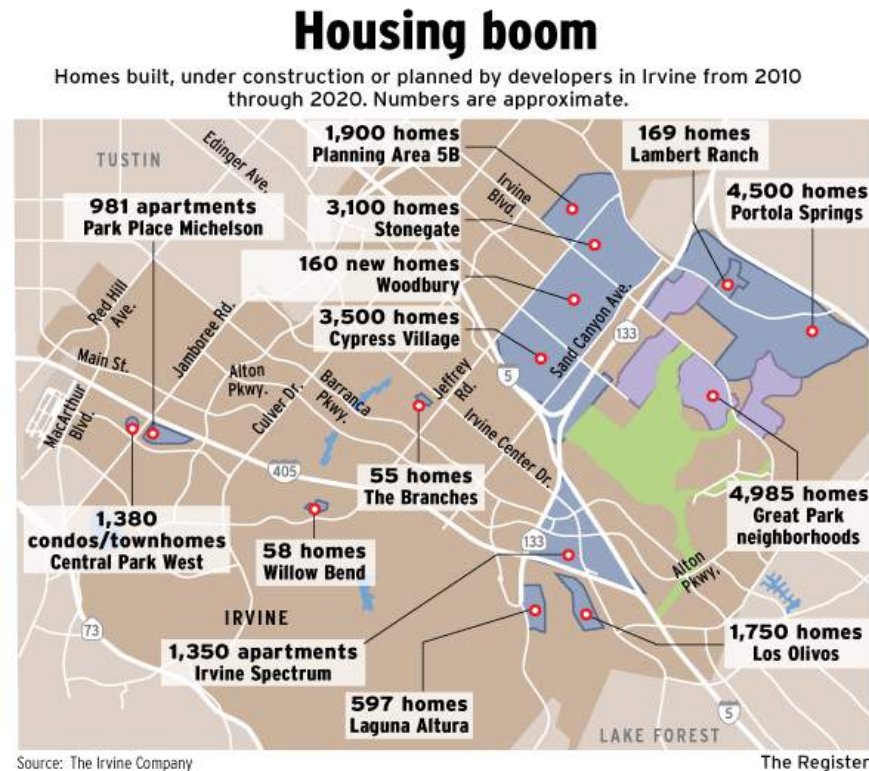
PLANNING AREAS



谈到尔湾的房产，就不能不谈到它的城市规划。尔湾是全美首屈一指的、经过全面规划设计才开发建设的年轻城市。在整个城市发展过程中，尔湾的建设者们一直秉承着这一宗旨：多样的建筑风格，便捷的购物中心，完善的娱乐设施以及大片的开放空间和保留地

这也是为什么从最初的5个社区，到今天的将近30个社区，尔湾始终是新老移民向往的家园。如果你有机会来到尔湾，你会发现这里有宽阔的街道、四通八达的自行车和人行道、星罗棋布的社区公园、宽阔开放的休闲空间和完善的社区服务及娱乐设施。

尔湾的房产



尔湾的每一个社区都有其各自的特点，我着重介绍一下最近和正在开发的社区，特别是现在还有新房出售的社区。上面这幅图显示的是尔湾从2010年到2020年10年间所要开发的社区及所建新房数目。其中绝大部分新区及新房集中在东部和北部。

尔湾的房产 – Stonegate



房型:

- 独栋别墅

房价: 100万美元以上

小区(3):

- Lafayette
- Arcadia
- Palo Alto

Stonegate社区, 又叫石门社区, 是一个已经大部分开发完的社区。

社区内有多达7个公园, 为社区居民提供篮球场、网球场、沙滩排球场、游泳池、野餐烧烤区等多种健身休闲设施。

石门小学位于社区中央, 每一个社区内的孩子都可以走路上学。石门小学两次获得全美蓝丝带奖。现在所属高中为Northwood High School, 既是全美蓝丝带学校, 又曾三次获得加州杰出学校奖。

社区紧邻Woodbury购物中心, 其中的超市、餐厅、健身中心、家装用品、银行、加油站等服务设施能基本满足社区居民生活所需。

社区现在还有3个小区有新房在出售, 面积从190平米到330平米, 价格从100万到150万

尔湾的房产 – Portola Springs



房型:

- 联排别墅
- 独栋别墅

房价: 50万到100万美元
以上

小区(9):

- Indigo
- The Vine
- Cariz
- Willow
- Citrine
- Silverleaf
- Sage
- Legado
- Cressa

Portola Springs 社区，又名波多拉泉社区。始建于2006年，波托拉泉社区以其创造性的规划和设计而赢得2008年美国地产界最高荣誉的Gold Nuggets大奖——“年度最佳规划社区”奖和“最佳社区布局”奖。社区内多种不同风格的家居建筑在浑然一体，各类休闲娱乐设施，游泳池，运动场，和社区中心等一应俱全。

社区第二期还有4个小区有新房出售，第三期最新五个小区上个月刚开盘。房型既有联排别墅，又有独栋别墅。面积从109平米到280平米，价钱从50万至100万以上

尔湾的房产 – Cypress Village



房型:

- 联排别墅
- 独栋别墅

房价: 50万到90万美元
以上

小区(5):

- Zinna
- Caserta
- Jasmine
- Marigold
- Laurel

Cypress Village社区临近5号高速公路和133高速公路，交通十分便利。社区内有大的购物中心，一个小学，一个中学，4个公园。西面和北面环绕着可供散步和锻炼的小路。面向华人的新99大华超市开在社区的隔壁，基本上可以走到大华超市广场买中国货和享受中国美食。

社区内现在还有5个小区有新房出售，既有联排别墅，也有独栋别墅，面积从108平米到232平米，价格从50多万到90多万

尔湾的房产 – Eastwood Village



房型:

- 单层公寓
- 联排别墅
- 独栋别墅

房价: 50万到100万美元
以上

小区(6):

- Avalon
- Helena
- Petaluma
- Marin
- Belvedere
- Piedmont

由尔湾公司和知名顶级开发商开发商Irvine Pacific联合推出的全新东林社区(Eastwood)一个月前刚刚开张。 这是尔湾最新开发的一个社区。

社区内多种不同风格的家居建筑浑然一体， 各类休闲娱乐设施，游泳，运动场，和社区中心等一应俱全。 出了社区就面对一年四季新鲜蔬果不断的Zion market, Woodbury 购物中心近在咫尺。 东林社区可谓兼有城市生活的快捷便利和乡村生活的田园风光。

社区方圆两英里内有众多的购物中心，包括Woodburry Town Center, Cypress Village 购物中心, Northwood Town Center 购物中心, Northpark Plaza 购物中心, Orchard Hills 购物中心

东林社区第一期共有6个小区，房型有单层公寓，联排别墅，和独栋别墅，面积从108平米到274平米， 价钱从50万至100万以上。

尔湾的房产 – Hidden Canyon



房型:

- 独栋别墅

房价: 200万美元以上

小区(2):

- Capi
- Marbella

Hidden Canyon社区距离laguna海滩只有十分钟的车程，距离尔湾高档购物中心只有5分钟的车程，毗邻占地近7000英亩的拉古纳海岸野生公园, 周围有多个高尔夫球俱乐部

社区中心建有一个高档休闲娱乐中心，提供游泳池、水疗中心、游乐场、室外壁炉、多个烹饪区以及多种休闲娱乐设施

Hidden Canyon社区是一个高档豪华社区。社区里所有的房屋都是独栋豪华二层别墅。社区内现有2个小区有新房出售，室内面积从428平米到514平米。价格从200万起价。

尔湾的房产 – Orchard Hills



房型:

- 联排别墅
- 独栋别墅

房价: 60万 到 200万美元
以上

小区(13):

- Entrata
- Terrazza
- Strada
- Capella
- La Vita
- Corte Bela
- Vista Scena
- Messina
- Vicenza
- Saviero
- Amelia
- Trevi

Orchard Hills社区位于尔湾的东北部，背靠雄伟的洛马山脊，四周环绕着大片碧绿的牛油果树林。该社区的口号是“打造真正的传统豪华农庄，依山而建，绿树环绕，鸟语花香，融奢华和传统为一体”，由于小区建在山腰，很多新房都是景观房：白天可以俯瞰整个尔湾市区甚至远处的太平洋和卡特琳娜岛；夜晚则又能把脚下的万家灯火尽收眼底。 Orchard Hills社区是所有新小区里自然风光最美最震撼人心的一个。

Orchard Hills社区现有13个小区有新房出售，由美国多个知名开发商分别开发；每个小区在房型，面积，价位和设计风格上各有特色，房型上有连排别墅，更多则是独立别墅，房屋面积从139平米到653平米，价格从60万美元到200多万美元，能满足不同购房者的品味和价格需求。

Orchard Hills社区的配套设施非常完备。遍布社区内的7个公园可以为社区内的居民提供游乐场，游泳池、水疗中心、儿童游乐区、烧烤区，以及篮球场、网球场、排球场、足球场等娱乐和运动设施。另外有多条风景优美的步行道环绕社区，还可以直通社区背后的洛马山脊，为喜欢散步和爬山的居民提供绝好的场所。

尔湾的房产 – Beacon Park



房型:

- 联排别墅
- 独栋别墅

房价: 60万 到 150万美元
以上

小区(15):

- Opus
- Brio
- Rowland
- Primrose
- Harper
- Melody
- Ellwood
- Welton
- Rosemont
- Larkspur
- Oakmont
- Juniper
- Silvermist
- Torrey
- Legand

Beacon Park社区，又名灯塔公园社区，于去年8月15日开盘,此社区由美国10个知名建商承担建筑，一共有15个小区。Beacon Park的房屋主要采用美式传统建筑风格，兼收并蓄全美各地的建筑特色。社区内房型非常齐全，从公寓，联排别墅，到独栋别墅，面积从136平米到435平米，价格从60几万到150万以上，可以满足用户对各种户型不同的需求。

从今年秋季开始，社区内新建的灯塔学校将投入使用，这是一所集小学和初中为一体的学校。同时投入使用的还有附近的新建高中 Portola High School。社区内的孩子，不论是上幼儿园，小学，初中，或高中，都将拥有崭新的校舍。

坐落在社区中央的是一个大公园，公园内有游泳池，水疗池，休息区，多功能室外运动场，会议室，庭院和室外厨房，儿童游乐园，地掷球场（bocce ball court），和占地5英亩的大草地。这么大的多功能公园，是beacon park的一大卖点。



JC PACIFIC CAPITAL INC.

14051 Newport Ave #1
Tustin, CA 92780



手机: (949) 486-9183

公司: (949) 245-6226

电邮: hellokellyhe@gmail.com

微信: kellyhe15

Kelly He
何柳



Lic# 01967975