2020年6月15日 星期一
Monday, June 15, 2020

PRSRT STD US POSTAGE PAID ALIFE, TX PERMIT #16
美国政府指定刊登法律性质广告有效刊物

SOUTHERN NEWS GROUP 美南新闻报业电视传媒集团总社

美南日报 金地产

SOUTHERN CHINESE DAILY NEWS

全美最大华裔独立多媒体集团
报业・电视・黄页・移动传媒
The Largest Asian Independent Multi-Media Group in USA Newspaper -Television-Yellowpages-Dsign

美南新闻网站 www.scdaily.com
美南日报 Southern Daily News www.scdaily.com
美国国际贸易中心 International Trade Center www.itchouston.org
美南国际电视网 Southern Television
美南印刷厂 U.S.A.Printing www.scdaily.com
休士顿黄页 Houston Chinese Yellow Pages www.scdaily.com
休士顿旅游指南 Houston Travel Guide

大成地產 Tasek Realty
"以我的專業知識和真誠的關懷，爲客戶提供最佳服務"
買房、賣房、投資、租賃、管理--商業或住宅
832-766-5506
sweekoh@hotmail.com
WWW.HAR.COM/SWEEKOH
房地產經紀人
通英、華、粵、閩南、潮、馬來語
許瑞慶 Swee Koh 俄克拉荷馬大學工業工程學位 十餘年住宅和商業建築結構經驗
R01-TASEK REALTY大成地產許瑞慶 C17 4

David Chen
陳先生 (Broker)
永豐地產管理
InterCity Realty
個人聯絡: 713-240-8899
國際電話: 832-962-8869
15+年地產買賣租賃
專精住宅及商業管理
專業使用Loopnet/HAR/Zillow
成功幫您的商業/房產訊息散播出去
9999 Bellaire Suite 908 Houston, TX 77036 (恆豐銀行大樓908號)
R01- InterCity Realty永豐地產管理C_1_A1

美南新聞日報 ■Tel:281-498-4310 ■Fax:281-498-2728 ■www.scdaily.com ■11122 Bellaire Blvd., Houston, Texas 77072, U.S.A. Serving Since 1979 NO. 12043

华府新闻日报Washington DC・芝加哥时报Chicago IL・达拉斯日报Dallas TX・波士顿新闻Boston MA・亚特兰大新闻Atlanta GA・波特兰新闻 Portland OR・西雅图新闻Seattle WA・圣路易新闻St. Louis MO

发行人 李蔚华/Publisher: Wea H. Lee 社长 朱勤勤/President: Chin Chin Chu 副社长 朱幼桢/Vice President: Emerson Chu 副社长 秦鸿钧/Vice President: Christi Chin 总编辑 盖 军/Chief Editor: Jun Gai CIRCULATION VERIFICATION COUNCIL

商业广告：ad@scdaily.com 黄页：accounting@scdaily.com 分类广告：cla@scdaily.com 新闻专线：news@scdaily.com 美南国际贸易中心：www.itchouston.org 美南电视：itv@scdaily.com 网址：www.scdaily.com

投资美国房产你需要了解的税务知识

未踏足美国的外国人，当然保留外国人(NonResident Alien)身份，但在美国只是暂时居住的外国人，只要在美国停留的时间达到183天，也有可能变成美国纳税人，也可能在税务上成为Resident Alien，要像美国人一般，为全世界的收入报税。所以投资美国房产必须了解相关的税务知识，如果你漏缴或者不缴会给你带来很大麻烦。

1、为什么要申请税号，税号有什么用?

税号是每年报个人所得税(income tax)必须要有的一个号码。美国当地居民是以他们的社安号作为税号。外国人则可以向国税局(IRS)申请税号。

2、申请税号需要什么材料?

申请税号需要向会计师提供护照原件(包括护照页，美国签证页(VISA)及入境日期如有)，申请人中国邮寄地址及邮编。申请人如果不能与会计师直接见面认证护照，可以通过视频认证。然后将护照复印件及相关材料email给会计师，会计师准备好表格由客户签字后寄给IRS(国税局)

3、房产在夫妻双方名下，夫妻双方均不是美国居民，怎么报税?

因为外国人在美国报税，夫妻必须分著报，不能合报。所以房产在夫妻名下，有两种方式可以：第一种是把房租收入和相关费用平分。因为房产共同拥有，夫妻每人都报税第二种是夫妻选择一人报税。把房租收入和相关费用都放在一个报税人的名下，另一方不用报税。

4、美国的个人所得税税率是多少?

美国的个人所得税税率是根据收入的多少以及婚姻状况来划分等级的。2020年具体税率请见右表

5、银行开户的费用，签证的费用，可以减税吗?

可以，只要是与你出租房有关的费用，都可以减税的。房屋保险支出，经纪人的出租佣金，管理费用支出，房屋维修，房地产税，贷款利息，房产的折旧，等等与出租房产有关的个项费用都可以减税。

6、坐飞机去美国买卖房产，交通费用可以减税吗?

到美国买卖房产，交通费用是可以减税的，但要看具体的行程。如果来美10天，只有两天是与房产有关的，那要按比率算出买卖房产的具体费用，用来减税。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

Tax rate	Single	Married, filing jointly	Married, filing separately	Head of household
10%	$0 to $9,875	$0 to $19,750	$0 to $9,875	$0 to $14,100
12%	$9,876 to $40,125	$19,751 to $80,250	$9,876 to $40,125	$14,101 to $53,700
22%	$40,126 to $85,525	$80,251 to $171,050	$40,126 to $85,525	$53,701 to $85,500
24%	$85,526 to $163,300	$171,051 to $326,600	$85,526 to $163,300	$85,501 to $163,300
32%	$163,301 to $207,350	$326,601 to $414,700	$163,301 to $207,350	$163,301 to $207,350
35%	$207,351 to $518,400	$414,701 to $622,050	$207,351 to $311,025	$207,351 to $518,400
37%	$518,401 or more	$622,051 or more	$311,026 or more	$518,401 or more

美南分類廣告NICOLE
微信：AD7133021553
Call：281-498-4310

美南微信天天看
今日之美國 今日之話題
請關註我們的新動態
掃碼速享資訊新視界

SUNBLOSSOM WOODS
4545 Cook Road, Houston, TX 77072
陽花木
我們關愛——這使我們與衆不同

SUNBLOSSOM WOODS 4545 COOK RD
❖步行可達小學,初中,高中
❖位置方便,靠近香港超市多元文化社區
❖寬敞的兩、三居室户型
❖獨特的Townhouse房型
❖每户備有洗衣烘乾機連接口
❖有單面玻璃拉門相連的私家露臺*
❖房間帶橱放櫃和壁爐*
❖每間卧室帶吊扇
❖寬敞游泳池
❖多語種、全方位的專業管理及維修服務
❖住户活動室帶廚房設備
❖新裝修房間：鋪設瓷磚、木地板
❖自動封閉式電動門、警衛巡邏
*僅供特選單元
Tel.713-581-2147
www.sunblossomwoods.com
woods@stonemtn.com
辦公時間：Monday ~ Friday:9am~6pm Saturday: 10am~5pm Sunday: 1pm~5pm
姊妹公寓：陽花山 713-581-2110 陽花知意公寓 713-581-2089 陽花園 713-581-1127
SunBlossom Woods Apartment (陽花木公寓)leasing office help wants. Must speak English & Vietnamese.
Please contact Mrs. Linda Chiu, Phone: 908-451-3272 email: linda.chiu@stonemtn.com
Professionally managed by Stone Mountain Properties
www.stonemtn.com
A08_STONE石山地產陽花木1357C_8

美福保健藥局(MedXPharmacy)
防疫產品: 口罩、面罩、護目鏡、手套、酒精、乾洗手液、維他命等
貼心服務
1. 送藥到府
2. 免費藥品及保健諮詢
3. 寵物處方調配
4. 自費藥品特價優惠
免費建立健康檔案及送健康手冊

呂岳勳 符永豐
精通國語、臺語、廣東話
中國城增設新據點
總店(梨城)
6302 Broadway St, Suite 100, Pearland
華語專線: (866)-466-4499
傳真: (281)506-5454
中國城分店
6918 Corporate Dr., Suite A-13, Houston, TX 77036
(位於精英廣場)
電話: 832-949-9460

一紙認證讓零基礎小白變大牛, 十萬美元年薪不是夢?
一對一、手把手, 帶您走進數據時代!
www.lanecert.com
馬雲說："人類正從 IT (Information Technology) 資訊技術時代走進DT (Data Technology) 數據技術時代, 雲計算, 大數據正在改變世界。
無需專業背景, 零基礎, 只需經過3-4個月的學習和練習, 就能成為Cisco互聯網專家或者大數據分析專家, 就能輕松找到年薪10萬美元的工作。
我們是政府授權的職業培訓學習，專業提供培訓、實習、就業三位一體一條龍服務。
失業人員可申請免費學習。

低收入家庭參加學習，政府補助$6000。
適用人群：沒有工作者、留學生、對現有工作不滿意者。
www.lanecert.com Email: info@lanecert.com
Phone:832-539-3333 | 972-268-7129 | Cell:682-333-3292
休斯頓分校: 12989 Bellaire Blvd #4A, Houston, TX 77072
達拉斯分校: 2850 W Parker Rd, Plano TX 75075
休斯頓分校公開課: 每週六1:00PM-4:00PM
S02-LANECERT-INC思科網絡培訓中心1234567C_8

黃永瑞
Sean Wong
Agent
7035 Highway 6 North
Houston, TX 77095
Bus: 281-550-0555
Cell: 832-259-0122
Fax: 281-550-0100
sean.wong.pymw@statefarm.com
更多的折扣
省下平均$480!*
讓我幫您獲得所有該得的折扣，還有適合的保障!
向更好邁進™
現在就打電話給我!
State Farm™
*每戶平均年度節省金額是以2010年全國性問卷調查中報稱在轉用State Farm後獲得節省的新投保人為根據。State Farm®保險的保單、申請表格，以及必要通知均以英文書寫。
1205004 State Farm Mutual Automobile Insurance Company, State Farm Indemnity Company – Bloomington, IL
I01_SF黃永瑞1456C_8

喬遷新址
房子+車子=省了銀子
許宏婷
Winnie Hui
CLU CPA CPCU FLMI
Agent
9889 Bellaire Blvd.,#A132.
Houston, TX 77036
(敦煌廣場 A棟二樓 132室)
Bus: 713-729-2323
Cell: 281-772-3972
Fax: 713-729-2327
winnie.hui.pwnr@statefarm.com
現誠聘說中文辦公職員
當您把汽車和房屋一起投State Farm*開始，就可平均節省$763保費!*更可享受State Farm代理人的個人化服務，適合的保障，迅速公平的理賠!
向更好邁進™
現在就打電話給我!
State Farm™
*每戶平均年度節省金額是以2010年全國性問卷調查中報稱在使用State Farm後獲得節省的新投保人為根據。State Farm保險的保單、申請表格，以及必要通知均以英文書寫。
1205075 State Farm-Bloomington, IL
I01-STATE FARM-HUI許宏婷1567C_8

駿傑貸款和保險
Fast Easy Mortgage
9600 Bellaire Blvd Suite 230 Houston, TX 77036 (王朝廣場內)
代理多家銀行,保證利率低，費用少! 通國/粵語/英語
精辦: 低首付買房，重貸，抵押。無身份，無信用，無收入和無工作都可以貸。手續簡便，批準快，服務好!
代理多家保險公司，保費低，賠償快!
專營：房屋，汽車，商業，醫療和人壽
誠聘貸款和保險經紀，請電:832-677-3188 (貸不到款不收費)

Minnie Chen
陳敏妮貸款/保險經紀
832-677-3188
RMLO NMLS#316118
minnie.fasteasy@gmail.com

Yvonne Chee
徐秀桃貸款經紀
832-535-8860
RMLO NMLS#1181437
yvonnestchee@gmail.com
L03-FAST EASY 駿傑貸款陳徐36C 8 c

xfinity COMCAST
家居 + 商業
HOME BUSINESS
我們為您提供最優質的家居及商業服務，立即申請及查詢免費安裝詳情，更可享用熱點(Hot Spot)使用權。
網絡 電視 電話 保安
促銷活動
100 Mbps 高速上網 $34.99/mo. for12 months
促銷活動
中文熱線: 832-282-2882
T02-AJA COMMUNICATION(COMCAST) 古嘉敏2467C_16

Value WINDOWS & DOORS HOUSTON
恆益門窗
休士頓專業製造塑鋼門窗
www.ValueWindowsDoorsHouston.com
Shower door

新增商業門窗及辦公室隔間
Tel: 281.261.8900
Fax: 281.261.6660
13715 Murphy Road, #D, Stafford,Texas 77477

Southwest REALTY GROUP 德州地產
713-988-1668(Office)
713-988-1634(Fax)
713-826-3388(Cell)
281-989-1708(中文助理)
李雄 總裁
Kenneth Li
CCIM, CRS, CIPS, GRI
kli@ccim.net
www.kennethli.com
info@swrealtygroup.com
www.swrealtygroup.com

物業管理部門 SWRG management LCC 德泰物業管理公司 住宅、商場-全職員工管理
物業管理專線: 713-271-9988 管理物業包括：頂好廣場、敦煌廣場、利和新村及精英廣場...等
住宅房地產租/售/買賣/管理部門 數十位房地產精英全職爲您服務 專業、負責、誠信、保密，新房舊屋買賣、出租、管理一貫性服務，由1988年開始，服務至今，信譽保證。
諮詢專線：713-826-3388
6918 Corporate Dr., #A5, Houston, Texas 77036 (大通銀行後，精英廣場內)

EW ASSOCIATES REALTY, LLC
買賣與投資房地產/物業管理
提供你最佳的諮詢、服務與團隊
Edward Wang 王先生
Broker

281-817-8868 info@ewassociatesrealty.com
R01- EW& Associates Realty C1_8

什么是短售屋、法拍屋和银行屋

法拍屋Foreclosures，短售屋Short Sales，和银行屋REOs有相似之处，但彼此又有所不同。但是，如果没有关于如何处理这些不良资产之一的专业知识，您可能会发现自己处于危险境地。

一、法拍屋Foreclosures

屋主债务违约，到了银行的宽限期，仍然不能还清拖欠的贷款，那么房屋会被银行以公开拍卖(Public Auction)的方式卖给在拍卖会上出价最高的买家。而此时，屋主已不再拥有房屋的产权。

大多数法拍屋由于屋主无力维护或恶意破坏等原因，房屋状况都略差。购买这些法拍屋的买家需自掏腰包维修房屋。还有一种情况是，买家在竞拍后按照规定支付现金，还没来得及完成产权查验和房屋检查，如果原屋主此时还清贷款，则屋主可以优先购回房屋。另外，法拍屋的产权也会有各种问题，须事先调查清楚。

二、短售屋short sales

屋主高价贷款买进房屋，但由于各种原因使屋主没办法继续还贷，那么会在银行给予一定宽限期内向银行申请亏本出售(Short Sale)，即将房屋按照房价下跌后的市场价或略低于市场价的价格出售。

一般来说，银行会根据屋主的具体困难和经济情况决定是否同意屋主亏本出售并承担损失，虽然屋主仍拥有房屋的产权。如果房屋出售的价格不足以屋主偿还贷款，银行需要承担差价的经济损失。

通常，屋主会先以低于市场价的价格挂牌出售，等到有买家接洽后才跟银行提出亏本出售的申请。银行的审批时间大约是两个月，但也有可能更长。如果银行拒绝屋主以低价出售房屋，买家有可能白白浪费时间等待结果。

三、银行屋REO(Real Estate Owned)

当没有人在公开拍卖中出价足以弥补所欠财产的款项时，银行最终将拥有该财产。银行会把这些房屋交给房屋中介机构销售。人们通常认为REO房屋是购买不良房产的最佳方法，因为卖方已经无法负担。谈判交易的只有投资者，投资者的代理人，银行和银行的代理人。某些REO可以直接从贷方购买。

一般来说，银行虽然会保证房屋产权的完整性，并对房屋进行必要的维修，不过仍然有很多银行屋处于不好的状况，买家购买前一定要请专业验房师来检查房子。

因为在整个买房中的看房、验房、上法庭、过户等过程都是有银行安排，买家需要做的就是根据银行的安排并配合。

购买银行屋的最大法律风险是原屋主不肯搬离。遇到此类情况，买家只能选择法律诉诸，由法庭驱逐原屋主。但是，驱逐过程很漫长，费心费力。此外，银行屋还可能隐藏其他法律问题，比如原屋主拖欠税款、工程款等，这些费用有可能会转移给买家。(文章来源：美房吧，meifang8kefu)

应该把你的房产租出去吗？你应该考虑的三个问题

许多初学或想做投机类型的房地产投资者认为，房地产投资的关键是找到一处陷入困境的房产，修复它，然后卖掉以获取最高利润。对于许多人来说，把它作为一个租赁房产最终会成为一个错误、一个备用计划或最后的选择，但是将房产进行出租是一件坏事吗?不管你是如何拥有一处房产的，在考虑是否应该以租赁的方式来拥有它时，有几件事情需要你记住。

1、房产的地段

你所在的城市将会有一些地方被认为是更有吸引力的，要在工人阶级的预算之内，并且靠近重要的设施，如学校、杂货店和发达的购物中心。尽管在战争地区购买廉价房产的呼声和争论仍在持续，但较高的利润率可能不值得你为管理和维护而头疼，如果你没有当房东的经验，你通常会想避开这些地方。如果你以足够的利润率购买了房产，或者通过恢复、额外的面积等创造了强制权益，你可能会决定在你每月支付抵押贷款、税收、保险和HOA(如果有的话)之后，房子可以有现金流。你可以查看该地区的租金水平，看看租一套自己的房子(包括卧室和浴室)需要多长时间。如果你有可用的信贷，或者你的合夥人有，房产看起来会有现金流，它有股权，而且在一个好的地区内，你可能会是一个赢家。

2、房产可以产生现金流吗?

如果你意外成为房东，你可能从未想过现金流，但如果你的房产一直闲置在那里，再融资可能是唯一的选择，首先要看的是，你每月能以多少钱把它租出去。如果这是一笔微不足道的交易(即每间房的现金流不到100美元)，对你来说可能没有意义，现在是时候著手实施C计划了。如果你可以收支平衡，这可能是一个潜在的机会，但每月与房客打交道只是为了支付账单，可能很快就会成为一种消耗。许多投机者在市场低迷时发现自己处于这种境地中，大多数投机者都让房产丧失抵押品赎回权或成为做空交易，预防是最好的方式，以更高的利润购买。

如果你的目标是作为租赁房产来购买，重要的是你要审查当前的租约是什么、租约的期限，以及它们是否反映了市场租金。如果不是，搞清楚为什么?以前的房主把它们留下来只是为了让这个地方有人住吗?他是否拒绝做必要的更新，并保持租户的低租金?这两种方法都可以使您有机会进行所需的更新和打扫(无论从字面上还是比喻上)。只要考虑清楚你需要多长时间才能收回你的现金投资(通过提高租金)，以及它是否符合你的标准就可以了。每隔一段时间，你就会发现一笔交易，乍一看没什么吸引力，但仔细一看，就会发现它是一座金矿，如果它在一个好地方，就可以产生现金流。

3、租赁购买

也许这个房产不是摇钱树，但它是一个体面社区里的理想房产。随著失去房屋赎回权流离失所的房主人数的增加，你扩大了那些想拥有房产但还没有贷款的人的范围。“租赁购买”指的是，房屋的居住者已经有了租赁合同，但同时也有一个购买权，可以在未来某个日期以设定的价格购买房屋。不管最终是否由承租人行使，你都可以为期权收取一笔较大的预付款，他们也会像对待自己的房子一样对待你的房子，对租房者也更有利。

如果你还没有做过或不熟悉租赁购买(或这种类型的转售)，不要无知地接近他们，做好你的尽职调查，让律师检查你的文件，因为不正确地交易可能会遇到一堆你本可以轻松避免的难题。随著市场的变化，你可能会注意到你的房产需要更长的时间才能出售，所以你需要考虑b计划。

(文章来源：美房吧，meifang8kefu)

C.Y. LEE LEGAL GROUP, PLLC
李中原律師
DANIEL LEE
法學博士 ATTORNEY AT LAW
資深出庭辯護律師
精通國語、英語
粵語、西班牙語

Of Counsel Mark Thering and Of Counsel Glenn Loethen.
專精 刑事事故/車禍意外/人身傷害
家庭法/離婚官司/子女扶養
商業/房產糾紛/各類案件
歡迎來電預約:
832-632-4639
英語、國語、粵語、西班牙語
HOUSTON'S TOP FAMILY LAWYERS 2018
E-mail: manager.v@houstondivorcenow.com
www.leelegalgroup.com
休士頓最佳律師 獲獎無數
為服務華人社區已於美南新聞大樓一樓設有辦公室

蘇力&鄢旎律師事務所
LAW OFFICE OF SOLIS & YAN
10 多年辦案經驗的律師事務所曾成功經辦數萬案件
AM1050 每月第2,4週一 5:30PM移民路路通 特約主持 最新資訊 現場解答
美南新聞周六移民專欄特約撰稿人
蘇力律師*
鄢旎律師**
Jaime 律師 Robert 律師 Andy 律師 Joe 律師 Sam 律師 Anal 律師 Eva 律師
移民法 身份轉換,親屬移民,職業移民,傑出人才,國家利益豁免，工卡,回美證,入籍,更換地址．疑難案件查詢．我所的移民局常駐律師,親自帶您與移民官面談．我所的移民法庭出庭律師,專辦遣返案件
家庭法 離婚,監護權,子女撫養費.
刑法,交通罰單 超速,酒後駕駛,及各類刑事辯護.
商業法 合同起草,成立公司,遺囑,信托及翻譯公證
精辦移民 精辦留學 周六照常服務
★在洛杉磯,芝加哥,達拉斯等八處設有分所
www.solisyanlaw.com
電話: 713-779-4416
傳眞: 713-583-9749
地址:9188E Bellaire Blvd., Houston, TX 77036(惠康超市廣場內)
Licensed by the Texas Supreme Court Not Certified by Board of Specialization. *Licensed in Texas **Licensed in New York
A10_SOLIS YAN 蘇力鄢旎13567B_16

岑氏抗稅
Shum & Assoc. Property Tax Consultant
每年房產稅越漲越高？
專業抗稅服務您！
不贏不收錢！

5月15日截止，713-777-9991

熊莊齡 律師事務所
家庭案件
◇離婚
◇子女撫養費
◇監護及探視權

電話：713.988.6388
傳眞：713.988.1898
6100 Corporate Dr., Suite 170, Houston, TX 77036 (福祿大樓)
熊莊齡律師 Diana C. Hsiung 法學博士 德州及聯邦律師執照
為您出庭辯護或庭外和解
● 遺囑認證 ◇遺囑 ◇授權書 ◇遺產處理 ◇財產規劃
● 移 民 ◇L/H/E簽證及綠卡申請 ◇各種勞工、廚師移民 ◇各種親屬移民 ◇勞工卡、回美證申請 ◇ B-1/B-2延長 ◇未婚夫妻簽證
● 訴 訟 ◇民事訴訟 ◇人身傷害 ◇商業訴訟權
● 商業案件 ◇生意/地產買賣 ◇合同糾紛 ◇公司組織/契約文件
車禍 請勿放棄您應得權利，協助車禍後修車、租車及盡速獲得理賠。
A10_HSIUNG熊莊齡2346B_

宋秉穎聯合律師事務所
Law Offices of Sung & Associates, P.C.

宋秉穎律師 法學博士
AMY P. Y. SUNG
德州 / 紐約律師執照
通國 / 英 / 台 / 粵語
房地產 地產買賣 / 地產過戶 / 各式租約 / 各類地產相關合約 / 貸款文件
移民 L-1 等各類工作簽證 / 傑出人才等各種職業移民 / 各類親屬移民 / 生活擔保書及公民入籍等
商業 成立公司 / 跨國投資 / 爭議解決 / 生意買賣 / 各式商業合約
遺囑信託及其它 各類遺囑 / 授權書 / 家庭信託 / 無爭議離婚
Tel:713-988-5995 | Fax:713-988-7787
E-mail: amysung@sunglawfirm.com
E-mail: sunglawyer@yahoo.com
新地址: 6918 Corporate Dr,Suite A-7, Houston,TX 77036 (Inside of Corporate Plaza)
Licensed by Supreme Court of Texas and New York. Not Certified by Texas Board of Specialization.
A10_SUNG 宋秉穎_1356B_16

李元鐘保險經紀公司 專業・誠實・服務
http://www.johnleeins.com
代理市面上各大聯邦醫療保險
（Medicare）計劃
休士頓唯一
5星聯邦醫療計劃
隨時可換此計劃
7001 Corporate Dr. #201. Houston, TX 77036（華埠大廈）
電話: (832) 500-3228
I01-John Lee李元鐘保險256B_16

管理自己出租物业的6点原因

我是一个“各自为政”的忠实粉丝，你不会听到我抨击一个更喜欢做房东而不使用物业经理的人，但对于你们中的那些人来说，无论出于什么原因，你们都需要做房东，或者对此持谨慎态度，希望这些现实能帮到你们。人们用来管理自己出租房产的借口有很多，我听到的关于为什么有人需要出租房屋的最著名的借口有如下几点。

1. 我每个月可以省下10%的钱，不用付物业费

从表面上看，这似乎是正确的，如果你有一个完美的租户，他总是按时付款，很少有维护问题，不会造成房屋损害，在房子里呆很长一段时间，从来不会让你到处解决问题，我以前有过这样的租客，他们很棒。其中一个租户就可以让我在2000多英里外就能轻松管理(即房东)自己的房子，从来没有任何问题，然而，不幸的现实是，大多数租户并没有那么好，通常情况下，物业经理的职责不是处理完美的租户，而是处理不完美的租户。

一旦出现不太完美的租户或情况，就需要时间和精力来处理它，一旦发生这种情况，你需要明白，如果你是自己房产的房东，你的时间是有价值的。如果你想详细了解一下自己当房东的真实成本(包括经济成本和理智成本)，请查看一下你当房东真的省钱了吗?简而言之，想想一个每月收取1000美元租金的房子，10%的物业管理费每月要花你100美元。一个月只要100美元，为了一处房产承受持续的压力真的值得吗?你不可能告诉我它是(除非你真的有那个完美的房客)，如果你怀疑我，这里有另外一篇文章你可以看看，《在我不喜欢当房东的时候，我更喜欢当物业经理》。我不想再讨论主动收入和被动收入以及房东是否真的那么被动的问题，但如果你感兴趣，我也有相关的文章。

2. 我会比任何人都更爱护我的房产

那可能是真的，但好消息是，租来的房子不需要以最原始的水平来打理，我相信你的房产就在那里，你应该如何打理它。如果你的房产只提供最低限度的服务，也许你应该雇佣一个物业经理，毫无疑问，我是个完美主义者。当我在城里的时候，我甚至不会开车经过我租来的房子，因为如果我看到车库门上有磨损，我就会发疯，而且会因为要把磨损清除而感到压力很大，但车库门上的磨损真的重要吗?

一点也不(除非它是如此严重，只是俗气违反了HOA的规定)，我对房产的标准非常高，如果我把我所有的出租房产都维持在这个水平，那我就是在浪费时间和金钱。我不能容忍对出租房屋的最低限度的照顾，它们必须让租户感到舒适和愉快，但车库门上的磨损不会伤害任何东西。但如果我是负责人呢?我得把磨损的地方盖起来，否则我会发疯的，所以，是的，我会比任何物业经理更好地管理租赁物业，但这是白费力气。

3. 我不可能知道我的房产实际上是被照顾的

如果你每个月都能拿到全额租金，你就会有一个真正的好主意，这是一切顺利的第一个迹象，你的物业经理定期与你沟通是另一回事。我的物业经理非常乐于提供任何相关的更新和问题，那么我为什么会认为他没有解决任何问题呢?你可以把你的个人联系方式告诉你的房客，我敢肯定，如果你的物业经理没有处理任何事情，他们会打电话给你，我想最糟糕的情况是，如果租客很糟糕，尽管每个月都交房租，他们还是继续破坏房子和从物业那里偷东西，你的物业经理要么不知道，要么不告诉你。

我想如果一个经理想对我撒谎，他们可以做到，但他们为什么要这样做呢?许多经理每月或定期会对物业进行检查，并向你汇报他们的发现，事实是，一个物业经理可能会隐瞒所有这些事情，或者没有足够的心情去了解这些，但他们的动机是什么呢?这样的人不是很多，我认为很少有租客会把房子毁了，但仍然每月付全房租，最坏的情况是，你的保险覆盖了租户的破坏项目，而你解雇了那个物业经理。但是，这种情况在一开始就没有真正的诱因，这都是可能的，但是相信我，我不能解释为什么，但是你会知道，你有理由不相信你的房产保护。

4. 物业经理会提出维修要求，这样他们就可以向我多收费，多赚钱

我经常听到这种说法，这是可以理解的，我认为这可能是一个见不得光的房地产经理会做的最常见的事情之一，他们会过分热心于维护请求，因为他们可以把正在做的工作多向你收费，这让他们每个月的零花钱比你付的标准费用要多。这有一些缓解措施，首先，如果您收到大量的维护请求，你可以询问物业经理到底发生了什么，并确定这些请求是否合法。第二，向经理安排的任何勤杂工或承包商索要工作发票，并与你收取的费用进行比较，我的物业经理根本不加收维修费，他总是把实际工作的发票寄过来，所以我知道他没有加收维修费。

如果你不信任你的物业经理，打电话给负责这项工作的公司，核实一下他们收取的费用，但说真的，如果你对你的物业经理没什么不信任，觉得有必要这么做，那你应该再雇一个新的。这听起来很疯狂，但如果你有任何理由去询问你的物业经理，他们是否在向你收取额外的费用，或者提出虚假的维修要求，你应该找一个新的物业经理。我非常信任我的经理，我甚至没有想过他会利用虚假的费用来占我的便宜。

5. 我需要了解如何出租物业，这样我就知道物业经理应该如何管理房产

除非你自己想成为一个专业的房东或物业经理，否则我完全不同意你这样做。你想知道如何成为房东或你想知道如何拥有租赁物业吗?我认为，如果你的最终目标是拥有一个租赁物业组合，以帮助补充收入和让你摆脱激烈的竞争，你就没有理由知道如何应对维修工作。你需要学会如何管理物业经理，而不是学会如何修理损坏的厕所。当我作为一名投资者起步时，我脑子里有著同样的问题，但有一天我醒来，意识到，修理厕所、学习如何筛选租户，以及其他与房东一起做的有趣的东西，将帮助我学会如何建造一个出租房地产帝国。但能帮助我的是学习如何聘用和解雇经理，学习那些经理应该具备哪些资格，学习如何维护他们，以便他们能维护我的房产。我管理经理，经理管理物业，看到了吗?你想成为一个专业的投资者，而不是一个专业的杂工，把马桶配件留给维修人员。

6. 我是个控制狂，所以我需要自己管理房产

我把这个选择留到最后，因为这个有两个部分的回应，一个回应反对这个论证，另一个回应支持这个论证。与此相反，你正在与一位飞行员交谈(是的，我会开飞机，以防你不知道)，飞行员是出了名的控制狂，我们的全部工作就是控制飞机，那架飞机在任何情况下都不应该做它自己的事，我们有各种各样的检查表，当检查表出现偏差时，比如遇到紧急情况，不要害怕，我们有另一个检查表来处理这些偏差，我们不仅要控制飞机，还要在任何情况下控制自己。我要告诉你的是，我自己就是控制狂，然而，有一种方法可以让你避免成为一个控制狂，让别人来管理你的出租物业。我有一种“眼不见，心不烦”的心态，即使我不知道在我所在的地区购买租赁物业是否有意义，我也不一定会这么做。

还记得车库门上的磨损问题吗?如果我在附近有一处出租的房产，我就会忍不住开车经过那里，那种摩擦问题会把我活活地吃掉，我最终会对物业或物业经理进行微观管理，这将是一场灾难，但是在我居住的国家的另一边拥有房产呢?太好了，我看不到房产，我没有微观管理任何东西，除非我有一个糟糕的房产经理，我所关心的是支票是否每个月都出现在我的账户上。我唯一需要控制的是物业经理，但即使我有一个好的物业经理，我也不需要控制那么多，我看不到房子，我不知道房客是谁，如果我想，我也不知道怎么修水管，太棒了，这样我就有足够的时间把我的控制权留给其他事情。另一方面，如果我问你为什么坚持要当房东，你却告诉我你是个控制狂，受不了别人来管你的房子，那我就不会问你了，我可能会和你一起笑。

7. 总结

我完全欣赏人们拥有租赁房产，事实是，在一天结束的时候(生活中的任何事情，不仅仅是房地产投资)，不管你得到什么支持或反对的理由，不管这些理由有多大意义或没有多大意义，无论怎样，你都应该做让你最快乐的事情。如果你自己租房子住会让你更开心，那就太好了，我想确保的是，如果你坚持自己拥有房产，那只是因为你想要(无论出于什么原因)，而不是因为别人告诉你为什么你必须这么做。

如果你雇佣物业经理，你会知道物业经理会让你如此的方便，以至于你再也不会想到要自己当房东了，当我在尼加拉瓜的时候，一场风暴袭击了我的房产，我甚至不需要离开我的度假地，就能解决任何事情。(文章来源：美房吧，mei-fang8kefu)

美国房子寿命为何这么长

大部分人选择美国购房，无外乎看中其房价优惠、升值空间大、社区环境优美等方面，但是其背后少不了日常房屋保养去维护。

美国房子寿命为何这么长

为什么美国的房子可以保持这么长的寿命呢？其实美国和国内建筑最大的差异是建材，国内一般都是采用钢筋水泥，而在美国则通常选用木材，选材的差异很大程度导致了房子寿命的不同。

经久耐用

大家有可能不知道，其实美国的木材结构的住宅是现代房屋结构中最经久耐用的结构之一。木制房不仅可以保持长久的寿命，还可以维持其良好的状态。在美国，目前有95%的居民居都是选择木质材料的房子。所以，在美国几十年，甚至百年的房子都是非常常见的。

早在18世纪，北美就开始使用木质结构房子。其实中国也是非常早就使用这种技术，我们熟悉的故宫等历史建设物都是，使用木材建造，经历数百年千年的洗礼，屹立不倒。

抗火性

木质房在建造的时候，通才会配合使用全封闭的耐火石膏板装修，这一墙体组合的抗火性是非常強的。而且，石膏板还有一个特征就是，可以根据室外内的湿度进行自然调节，所以住在木质房会觉得冬暖夏凉，十分舒适。而且当木材的含水率低于19%时，多数的昆虫就不能存活。而用来建造木质房的木材平均含水率只有17%。

不畏地震

跟砖混结构相比，木质房的韧性更強，而且木质房的箱式结构又将重力均分，加上自身重量轻，同时有很強的弹性，对于瞬间冲击荷载和周期性破坏会有很強的抵抗能力，所以在地震中受到地震力的影响会减少。

而且木质房可以在地基发生移动时，因为強大的韧性，可以复位而不至于发生倒塌。而且日本政府在神户大地震后发布法律，要求所有的民用住宅必须采用北美的木质结构房。这就可以看出，在所有房屋建造中，木质结构房是最具有抗震性。

防电隔热

学过物理的读者都会十分清楚，木质房是很好的电绝缘体，因为它具有低传导性。在同样厚度的条件下，木材的隔热性比实心砖墙的住房要高三倍，比标准的混凝土高16倍，比钢高400倍，比铝高1600倍。而且木质结构的住宅在内部会添加石膏板、玻璃棉等热的不良导体，使木质房成为一个相对密封的空间，这样会减轻受到外界气候影响。

法律保护

除了木质材料的耐用导致了美国房子的长寿命，还有一个另外的原因导致了美国房子的长寿命，就是美国法律对私有财产的保护。直白一点来说就是，没有人来拆它们，只要房子还能用，就不会有人来拆。

而且美国的宪法第五修正案明确规定：

行使国家征用权必须满足三个必要条件：

为了公共利益的需要进行拆迁；

对拆迁户提供合理补偿；

拆迁过程须遵循严格的法律程序。

所以，即使是政府征地，如果当地人未能获得公平的补偿，就不能以公共利益的理由征用。

房产维护注意事项

华人在美国投资，始终觉得“买房子才踏实”。但不幸的是，不少华人来美以后购买了房子，却对于房屋的安全防护两眼一抹黑，经常一些小问题没有得到重视而造成后来花了不少钱更费精力，看看以下几条建议，如果你的家里已经有了苗头，需要赶紧抓紧时间“抢修”了。

1.院子里面的危害

暴雨带来的狂风或者飓风会卷起碎片，危害到房屋和汽车。这种时候就要做到以下几点：

修剪院子里的树，将那些枯树枝剪下(尤其是靠近房子或者公用线路的树枝)。让树木栽培家来检查院子里的大树。将院子里的碎石子换成柔软的覆盖物或者泥土。将你房子周围的护栏扎牢。在一场风暴到来之前，将院子里面容易被风刮跑的东西移到家里。

2.老化的下水道系统

如果家里的下水道系统老化了，会对家里的所有东西带来威胁。这种情况只能先估计一下家里水管的使用年限，然后检修了。

3.未知的漏水

漏水持续滴到有机材料上面，会出现发霉和腐烂，对房屋的结构带来威胁，也会让你多掏钱，对环境还不好。你可以用水泄漏检测系统检测一下房屋，这种系统能检测湿度和温度，这样即使漏水也能很快发现，不会造成毁灭性的漏水。

4.白蚁

白蚁听起来像是电影里面的东西，但它就在我们身边，它会吃掉木头、地板或者墙纸。这种时候只能请虫害控制公司来检查一下家里了。

5.雷击

根据避雷研究所的数据，每年美国因打雷引起的房屋起火损失高达十亿美元。给整个屋子都装上过载保护装置能够在打雷的时候避免房屋著火。

6.冰雹

保护美国房子这些事项不能省，虽然不是所有地方都有冰雹，但是一旦有冰雹，就意味著屋顶和护墙板保不住了。先看看你家是不是会有冰雹，有的话，加固一下屋顶吧。

7.害虫

你家里可能有不少害虫。即使在阁楼这么小的地方，马蜂或者蝙蝠都有可能过来筑巢，损坏房子的电线或者房屋结构。这种情况就要在供电线或者水管通过的狭小地方和通风口装上铁丝网或者铝网来防范这些害虫。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

C.Y. LEE LEGAL GROUP, PLLC
李中原律師
DANIEL LEE
法學博士 ATTORNEY AT LAW
資深出庭辯護律師
精通國語、英語
粵語、西班牙語
Of Counsel Mark Thering and Of Counsel Glenn Loethen.
專精
刑事事故/車禍意外/人身傷害
家庭法/離婚官司/子女扶養
商業/房產糾紛/各類案件
歡迎來電預約:
832-632-4639
英語、國語、粵語、西班牙語
HOUSTON'S TOP FAMILY LAWYERS 2018 TEXAS
休士頓最佳律師 獲獎無數
E-mail:
manager.v@houstondivorcenow.com
www.leelegalgroup.com
為服務華人社區已於美南新聞大樓一樓設有辦公室
11122 Bellaire Blvd., Suite 103, Houston, TX 77072
(Tues-Thur 9:00am-5:00pm)
1305 Prairie St., Ste. 300, Houston, TX 77002
(Mon-Fri 9:00am-5:00pm)
A02_LEE李中原律師C_16

永茂地產 LR MLS
10333 Harwin Dr.#535A Houston, TX 77036
713-778-0110
商場住宅倉庫租售管
臧永慶 Philip Tsang Broker
☆如意花園Condo出售，2房2廳2衛，在轉角位樓下，有後院，僅售$120,000
☆Bellaire & 6號，新裝修、空調、花崗岩廚房枱面，3房2浴，地板，SOLD $ 133,900
☆吉屋出租，在Memorial/HWY.6，四房3.5浴，游泳池，新地毯、地磚、油漆、冷暖氣，新百葉窗，高SOLD$2,700 售359,900 .
☆House出售，西北區，近290在Fairfield社區，4房2.5廁2車庫，二層樓，二吋新百葉窗，新地磚，在轉角位，2350呎，屋況佳，僅售$183,000.
R01_TSANG-PHILIP永茂地產1234567B_4

真耶穌教會 True Jesus Church
335 Avenue E,Stafford, TX 77477
電話: (281)631-5260
網址: www.tjc.org
電子郵件: Houston@tjc.org
中英安息日崇拜：週五晚上7:45週六早上10:45
中英文分組查經：週六下午1:30
英文兒童宗教教育：週六早上11:00 下午2:00

Southwest REALTY GROUP 德州地產
李雄 總裁
Kenneth Li
CCIM, CRS, CIPS, GRI
kli@ccim.net
713-988-1668(Office)
713-988-1634(Fax)
713-826-3388(Cell)
281-989-1708(中文助理)
www.kennethli.com
info@swrealtygroup.com
www.swrealtygroup.com
物業管理部門 SWRG management LCC 德泰物業管理公司 住宅、商場-全職員工管理
物業管理專線: 713-271-9988 管理物業包括：頂好廣場、數煌廣場、利和新村及精英廣場...等
住宅房地產租/售/買賣/管理部門 專業、負責、誠信、保密，新房孤屋買賣、出租、管理一貫性服務，由1988年開始，服務至今，信譽保證。
諮詢專線：713-826-3388
6918 Corporate Dr., #A5, Houston, Texas 77036 (大通銀行後，精英廣場內)

安利保險 Allrisc Insurance Agency
獨立經營,代理至少二十多間A級保險公司
汽車保險 房屋保險 商業保險 人壽/醫療保險
專業服務態度 無懼顧客比較
保險漲價，沈重負擔！
請立刻撥電給我們，定能爲您提供以最底廉保費，達到您和您家人的最好保障。
713.777.6000
營業時間: 星期一到星期五 9AM-6PM
星期六 9AM-2PM
- 精通: 國、粵英語
6918 Corporate Dr., #B1, Houston, TX 77036
Gessner Bellaire Corporate Beltway 8
I01-ALLRISC-YEO-JASON安利保險1234567B_16

安利保險 Allrisc Insurance Agency
UnitedHealthcare Aetna HUMANA CIGNA BlueCross BlueShield of Texas
還未申請奧巴馬健保人士注意!!
祇要你附合以下條件，你還可以有資格申請：
· 新生小孩
· 從別州移居到德州
· 因失業或被現有公司健保計劃終止
· 因離婚失去現有健保計劃
· 新綠卡持有者
讓我們的專業人士協助你申請奧巴馬健保
保你家人 保你錢包
代理各類人壽/投資計劃：
定期險、終生全險、儲蓄年金、退休基金、殘障保險
Christine To / 蘇霓裳
請立刻電話查詢有關詳情
713.777.6000
Email: christine@allrisc.com
外州 1.800.700.5137 傳真 713.777.6080 — 精通: 國、粵、英語
營業時間: 星期一到星期五 9AM - 6PM
星期六 9AM - 2PM
6918 Corporate Drive,#B1, Houston, TX 77036
Gessner Bellaire Corporate Beltway 8
I01-ALLRISC-TO-CHRISTINE安利保險1234567B_16

美南新聞 Southern News Group
新網站隆重推出5大板塊提升，為客戶，讀者提供了更好的瀏覽體驗。
我们的新网站 www.scdaily.com

从事房地产生意与在房地产行业工作

几个星期前，我参加了费城REIA集团的一个小组会议，有一个当地著名的、非常成功的房地产投资者参加了会议，他确实是当地房产市场的专家，他的所有系统和方法，特别是在翻新和管理租户方面都很有见地，他建立了一个大的房地产投资组合。我只看到了两个问题，第一个问题更加明显，当我问这位先生他个人未来的目标是什么，以及他的房地产投资组合时，老实说，他好像不知道，这让我想起了我的投资组合，它只值一些纸面上的东西，但在它被清算之前，它实际上是无形的资产。

我注意到的第二个问题是，所有的任务都围绕著他，所以从某种意义上说，这不是一个真正的生意，因为它是可以扩展的，除非新买家想要一份疯狂的全职工作。他真正拥有的是许多投资性房产，我当然不是说这是件坏事，但你想要管理它们多久，直到你80岁还是90岁?我知道通常的答案是，总有一天物业经理会接手，但是，事实是，管理它们并不总是那么有趣，我现在就在做这件事，我不确定我是否会喜欢退休后还做这件事。

我们可能需要面对的另一个事实是，我们的继承人可能没有接受过管理房地产投资组合(或在某些情况下一团糟)的培训，还有，他们真的想继承你的房地产投资组合吗?更常见的回答是他们不想要，他们只想要钱。例如，我曾经是一个承包商，我曾经做过很多房产的维护工作，但这并不意味著我的妻子熟悉承包商、城镇或一般的维护计划。虽然管理我的笔记对我妻子来说比较容易，因为这些工作不需要那么多的工作，但她不会对管理我的房地产感到兴奋，还有，我的一个继承人住在加利福尼亚，所以他怎么能轻松地管理我在费城的租赁房产呢?所以，不管你是做债券还是房地产，你要想清楚你是在管理投资还是在经营企业。

1、投资房地产或商业生意

我在西海岸有一个朋友，他有相当大的房地产和商业投资组合，他的生活方式很好，他的投资也不是围著他转，他有一个很好的物业经理，他利用一个服务程序来管理他的笔记，所以这给了他很大的自由来管理他的时间。但当我们在晚餐期间讨论有员工或没有员工运营的挑战时，我们都认识到了优点和缺点，我们都知道管理人员的一般缺点，但我朋友真正的缺点是，他不能以目前的形式出售他的房产，只能作为投资。第二个大缺点是他的投资不能呈指数增长(仅仅是增量增长)，也不能很好地复制自己的投资，但是，这本身并没有错。

2、经营房地产或商业生意

我第一次意识到我的业务是一个生意(而不是一家企业)，第一次有其他机构试图收购我们。我很快意识到一个商业买家在寻找什么，他们在哪些领域看到了价值(或没有价值)，以及我需要做些什么来将我的投资生意转变成一个真正的企业。最初，我必须定义组织的结构，以及所有员工的角色和职责，接下来，我必须把所有的流程都规划好，并对我们所有的法律和会计实践进行微调。如果让我来总结一下，就像迈克尔●戈贝尔的《电子迷思》一书中指出的那样，你需要知道如何经营你的企业，而不是从事it行业，否则，你只有一份工作。一个很好的类比是将街头批发商比作房产投资者的特许经营商。一个真正的商业买家不是想要一份工作，而是想要一份生意，在我过去的情况下，他们的目标是收购我们、改善业务，然后在三年内把它卖掉。

3、如何为您的企业带来价值

最近，我与一名会计师和一名商业规划师一起讨论了一项核心价值观，包括18个方面的商业价值评估(corevalues-software.com)。这是一个多么巧妙的过程，它揭示了您组织的长处和短处，以及通过关注那些领域来提高公司估值的最佳策略，从而在提高您的整体企业价值方面给您带来最佳的回报。这个项目是由查克●理查兹设计的，他在威廉姆斯学院获得了经济学学士学位，在麻省理工学院获得了工程学和商学的硕士学位。

增长--你的公司或企业是否有持续增长超过竞争对手的历史，以及未来收入增长超过市场预期的历史?

● 巨大的潜在市场--市场(房地产)是否支持业务的显著增长?

● 国内市场份额--相对于竞争对手，贵公司占有的市场份额最高吗?

● 经常性收入--你的公司能否依靠一部分来自合同客户的未来收入?

● 障碍壁垒--新进入贵公司市场的公司是否面临重大障碍?

● 产品差异化--你公司的产品和服务有什么独特的特点可以提供竞争优势吗?

● 品牌--你的公司是否有一个可识别的品牌来加強企业在市场上的存在，并支持公司的目标?

● 利润率优势--你的公司的毛利润率和净利润率是否高于行业标准?

这些只是任何业务的18个整体价值驱动因素中的几个例子，有了这个项目，我们可以看到我们今天的情况，并检查我们可以做得更好的价值差距。我们能够使用这些外部的眼睛，看著我们的业务，想出一个计划，在最短的时间内为公司带来最大的价值，这真是太棒了，毕竟，如果明天有人想收购你的企业，你必须做好准备。这也许可以解释为什么我的一个从事并购工作的朋友告诉我，80%-90%的收入低于5000万美元的公司实际上从未被出售。一切都开始有意义了，如果你在经营一家企业，它能在没有你的情况下运行吗?似乎它可以，你就是更有价值的潜在买家。我并不是说经营企业比管理投资更好，反之亦然，重要的是要认识到它们的区别，清算你的投资和出售你的企业只是两个非常广泛的潜在退出的例子。

你投资的另一个潜在的出路，特别是房地产，可能是出售这些地产并持有它们的票据。我妈妈就是这么做的，她现在仍然有现金流，但她再也不用为拥有房产而烦恼了。另一种选择是直接出售房产，将资金投入投资工具，或者捐赠给你最喜欢的慈善机构，例如，一些人可以出售他们的房产，并将收益捐赠给他们最喜欢的慈善机构的慈善剩余信托基金，这将抵消这些房产的税收。在这种情况下，慈善机构会将资金投入到一种投资工具中，他/她将从中获得回报，直到他/她去世，但在此期间，他/她可以用这笔回报支付一份人寿保险，以支持他/她的继承人。

在抵押贷款服务中放置票据可以省去很多工作，您可以在任何地方管理它们，如果你真的想退出你的生意作为投资，这是非常简单的。你可以很快地卖掉一张票据，因此，用票据作为投资工具来结算房地产比用许多租赁资产来结算房地产要容易得多。其他一些退出业务的例子可能包括直接出售业务和把资金放在一个更被动的投资工具中。或者，你可以卖掉公司，持有票据，另一种选择是建立这样的公司，关键员工可以购买公司合夥人的股票，我们实际上是通过ESOT(员工持股信托)来实现这一点的。

当然，这些只是潜在出口的一小部分，不管你是做房地产还是做债券，不管你是管理投资还是经营企业，归根到底都要计划好你的退出策略。

(文章来源:美房吧，meifang8kefu)

解密北宋皇陵：从不可一世到无人问津

秦汉，唐宋，元明清，是中国历史上比较辉煌的时代，随着时间流逝，它们都已经灰飞烟灭，给后人留下一座座皇陵。在这些陵寝中，运气最好的非元朝莫属，因为没有人知道它们的确切位置，想盗墓？根本无从下手；其次是明朝和清朝的，因为离当代比较近，地面建筑相对完好，朱明王朝除了倒霉的万历皇帝，其他地宫都安然无恙；清朝被盗的多一些，东陵几乎全部沦陷，西陵稍好，只有光绪的崇陵被发掘了；最有名气的应该是秦始皇陵，位于骊山脚下，拥有世界奇迹之一兵马俑，每年吸引无数流量。最惨的是汉朝和宋朝的，地面建筑荡然无存，地宫被历朝历代盗墓贼光顾了几十遍，尤其是北宋皇陵，人们看到了，都不敢相信这是皇家墓地。

赵匡胤、赵光义等人的陵寝在河南巩义，除宋仁宗永昭陵得到重建外，其他皇帝陵不是在田野里，就是在道路旁。远远望去，只见一个不大不小的土堆，前面横七竖八摆着几十个石像生，有的大半个身子埋在土里，就露一个头；有的缺胳膊断腿，身上全是岁月的痕迹。如果把封土前的石像生都给搬走，不知道的还以为就是个普通土堆，根本不会往皇陵这方面想。假如赵匡胤等人复活，看到这番景象，估计会泪流满面，然后豁达地说："拉倒吧，朕的大宋都亡了！"

假如时光倒流一千年，土堆就不叫土堆了，叫"陵台"，共有三层，每层都是正方形的；陵台下方是摆放皇帝棺椁的地宫，叫"皇堂"，这是整座陵寝最核心的部分。别说在陵台前种地、施农家肥，普通人根本没有机会靠近这片区域。因为赵家人以帝陵为核心，划了一片广大的区域，都是属于陵寝的，无关人员不能涉足、耕种、樵采，否则治罪，皇陵的附属土地叫做"兆域"，"好兆头"的"兆"，一个很吉祥的名字。绍圣四年，太史上奏宋哲宗，请求把宋神宗永裕陵兆域的1300多座平民坟墓全部迁出。哲宗皇帝就质问他：迁坟会不会骚扰百姓？如果对百姓没有太大影响，可以将它们迁出，但要给一定数量的补偿。永裕陵建造前，那些坟墓就已经在那里了。陵寝常常会占用民田，带来经济纠纷。

陵台周围，建有神墙、角阙，起到保护作用，连墙的名字都这么高大上，官家真是有心了。神墙东西南北四个方向，各开一座门，石像生整齐有序地摆放在南神门外，个个都是艺术精品，代表北宋时期我国的雕刻水平，因为是石头，笨重、质地坚硬，不像木结构建筑那么容易被破坏，千年之后它们仍然可以守护在主人身边。石像生的南端是鹊台和乳台，现在只剩下地基，如果想看实物，可以去宋仁宗的永昭陵。宋朝陵寝分为上宫、下宫两部分，前面提到的都是上宫的，像大型的朝拜、祭奠通常在这里举行。下宫位于上宫的西北部，是墓主人灵魂起居的地方，比如永熙陵的下宫，宋太宗的画像、生前穿过的衣物被供奉在那里，工作人员像往常一样，每天进献食物给先帝享用。至道三年，宋真宗还特意安排五百名卫兵驻扎下宫，昼夜巡逻，保护先帝的"圣像"、遗物。

上、下宫周围种满了松柏，四季常青。所以兆域也叫"柏域"，上官、下宫也可称之为"柏城"。现在陵寝四周全是农田，没有密密麻麻的柏林，说明一千年来，环境发生了很大变化。为了照看这些柏树，官府安排了"护林员"，他们都被免除赋税，称为"柏子户"。因为拥有特权，许多老百姓、有钱人争着抢着要当护林员。景祐四年七月，宋仁宗进行整顿，下令减少柏子户的数量，永安陵、永昌陵各留四十户，永定陵留五十户，松柏的数量是有限的，不需要太多人照料，否则国家的赋税不就少了嘛。

为了超度先帝亡灵，赵家人还在兆域修建了寺庙。僧人每天诵经，给已故皇帝祈福。巩义宋陵一共有四座庙宇，分别是永昌禅院、永定禅院、昭孝禅院、宁神禅院，为什么要建四座呢？因为北宋皇陵彼此之间是有距离的，比如永安陵、永昌陵、永熙陵挨得近，造个永昌禅院，专门给三位先帝服务；宋真宗的永定陵和永安等三座陵墓不在一起，再修个永定禅院给他祈福。这些寺院勤勤恳恳，为赵家人服务，赵家人又怎会亏待他们，常常赏赐良田、财物，维持寺庙运转，每年还剃度僧人若干，因为会有老僧圆寂，青壮力量得补充进来，继续给先皇诵经。

僧人去世以后，要被火化，骨灰安葬于墓塔之中，部分得道高僧会有塔铭，功能和墓志差不多，介绍墓主的生平事迹。昭孝禅院曾有一位辩证大师，他的塔铭被保存下来，向后人披露了昭孝禅院建造的起因："神宗皇帝以孝治天下，凡世之所以奉先追远之事，靡不举焉。熙宁初，诏即永昭、永厚建浮图氏居，以修梵福。五年功毕，敕额曰昭孝禅院，御书其榜。"宋神宗为了给仁宗、英宗两位先帝祈福，建造了这座禅院，名字也是皇帝御赐御书的，说明地位崇高。墓主辩证大师在这里当了二十年住持，把禅院管理的井井有条，得到太皇太后的肯定，下面的僧人，也没有怨言。辩证大师去世于元祐六年十一月，俗寿七十有二。

皇帝百年之后，难免寂寞，需要有人陪伴。在宋朝帝陵附近，分布有许多陪葬墓，总数超过了一千座。规格最高的是皇后陵，北宋总共才九位皇帝，一百六十七年的历史，其中有两位还被抓到了东北，可是巩义宋陵却埋葬了二十多位皇后。像宋太祖一个人，先后就册立过三位皇后，即贺皇后、王皇后、宋皇后，前两位在他登基之初便薨逝了，寿命都很短，陪葬在公公宋宣祖赵弘殷的永安陵附近。为什么没有和赵匡胤葬在一块？因为北宋皇帝生前是不修陵寝的，这和秦朝皇帝、汉朝皇帝、唐朝皇帝有很大区别，更奇葩的是他们驾崩之后，还必须在七个月左右的时间安葬完毕，否则老皇帝的灵魂无法进入太庙。

假如皇后比皇帝早走一步，那就只能葬在上一任皇帝的陵寝附近，因为现任皇帝的陵寝在哪都不知道呢。王皇后死在乾德元年十二月，乾德二年葬于永安陵之北；宋皇后死在至道元年，太宗执政期间，此时太祖已去世多年，她就可以祔葬太祖永昌陵之北，由吏部侍郎李至撰写哀册文。北宋皇帝的陵寝和西汉皇帝的有点像，帝后同茔不同穴，在一个陵园，但分开安葬。汉高祖长陵，刘邦一个封土，吕后一个封土；汉景帝阳陵，刘启与王娡同样异穴而葬；但她们不像宋朝，女性家属会和公公葬在一起，往往是和丈夫或者儿子一起，比如薄太后与汉文帝。

要在仅仅七个多月的时间，将如此浩大的工程落实完毕，实在是太难了，非常考验官府的财力、物力、人力。无论谁主持陵寝建造工作，都得压力山大，天天睡不着觉。从实际效果看，每位皇帝基本上都可以及时安葬，用时最快的是赵匡胤，从驾崩到牌位安放太庙，只用了5个多月，6个月都不到，因为赵匡胤生前就选好了皇堂的具体位置，替治丧官员免去一项重要工作。开宝九年，他在永安陵祭祀完父母，让侍卫拿来弓箭，亲自射出，弓箭落下的地方，就是他百年之后棺椁埋葬的位置。而且宋太祖是北宋第一任皇帝，陵寝修造方面，很多制度还不完善，建造起来就比较快；后代皇帝越来越奢华，越来越讲究，修起来就比较慢了。

陵寝营建需要大量劳动力，官府常常安排囚犯和军队参与施工，有时候工期紧张，人手实在不够用了，还会征发附近的百姓。在物料方面，需要数额较大的木材、石料，说起来很轻松，实际上却是个苦差事，为什么呢？因为这些材料往往要从深山老林里获得，一千年前，条件那么差，有多危险不言而喻。据《永泰陵采石记》披露，给宋哲宗修建永泰陵时，共采集大小石头两万七千六百余块，比修建宋神宗永裕陵时多了五千二百七十二块。采石工作自二月十日开始，到五月十一日结束，历时三个月，使用兵丁、工匠九千七百四十四人。期间遇到的困难主要有两个，第一是环境恶劣，一千七百多人患病，山上的医疗条件又不好，有的人病死了，就扔在附近，没有时间入殓；第二是饮水困难，没有合适的水源，有的人活活渴死。采石工作结束后，附近居民常常反映，山里总传出奇怪的声音，"还我命来"之类的，应该是冤魂不散，官府赶紧请来和尚超度亡魂，请他们安息。在《二陵采石记》中，作者欣慰地说："若匠若兵或死或亡，才二十有九人"，给钦慈皇太后的陵寝采集石料，死了二十九个人，他们欢呼雀跃，当作功劳刻在石头上，用了个"才"字，才死了二十九个人，开心。为了让一个死人住的更舒服，官府又逼死更多的活人，在赵家人眼里，平民百姓就像蝼蚁一样，低贱的很。

陵寝竣工了，接下来要把皇帝的棺椁葬入皇堂，这又是一个很复杂的过程，你想呀，天子葬礼，属于国葬，每一个步骤，都要慎之又慎，符合礼仪规范，这时就需要礼仪方面的专家进行研究；从开封到巩义，一百多里路，得有人送葬吧，车辆、人员都需要调拨、管理；半路上，经过的道路、桥梁，必须好好整修，保证大部队顺利通过；这么多皇亲国戚、工作人员、安保人员，伙食、住宿都要妥善安排，又是个艰巨的任务。为了解决这些问题，官家设置了山陵使、礼仪使、卤簿使、桥道顿递使几个岗位，专职负责。赵匡胤下葬的时候，负责安保、车马的人员就有三千五百多人；二十年后赵光义出殡，本来想安排一万八千多人给他送葬，后来想想太多了，陵园都站不下，干脆减半，九千四百多人；等到宋仁宗下葬的时候，一路负责安保的士兵，就多达四万六千多人。那队伍浩浩荡荡，绵延十几里路，一眼望不到头。为了把一个尸体放入皇堂，竟兴师动众，耗费这么多民脂民膏，这种国家怎么能好。

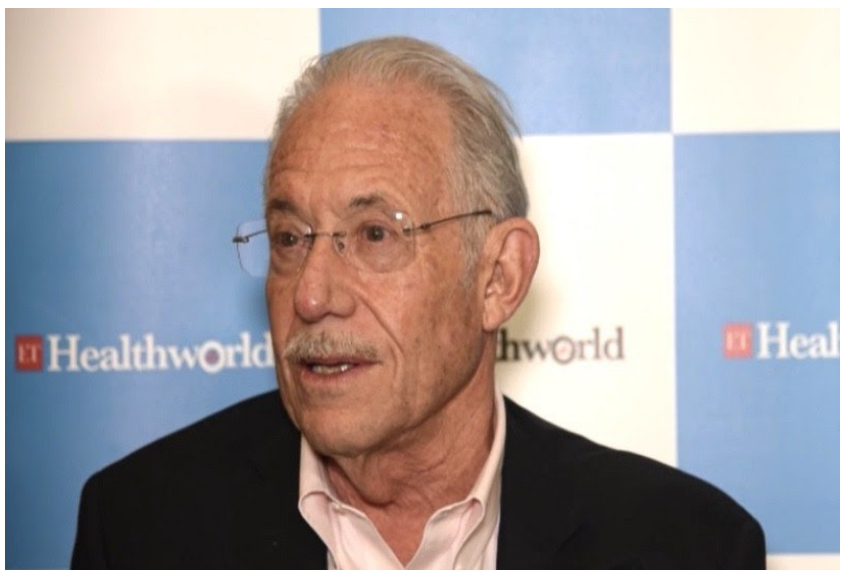
靖康之变发生后，金兵入侵皇陵，大肆劫掠，盗取珍宝，连平民百姓的坟墓也不过放过。南宋朝廷派兵把金人赶走，可是撤退之后，金兵又会回来，采取更加疯狂的报复。有一个叫方庭硕的官员奉旨谒陵，发现列祖列宗的陵寝都被盗挖了，最惨的是宋哲宗，他的尸体被拉出来，扔在路边，惨不忍睹，方庭硕赶紧把衣物脱下，盖在先帝身上。回去以后，把情况报告给宋高宗，赵构为之动容。若干年后，高宗皇帝在市场里买到水晶，怎么看也不像民间之物，经官方人士权威鉴定，这是永泰陵的陪葬品。巩义皇陵里的东西，却在临安城的市场上叫卖，赵构再次悲痛欲绝。

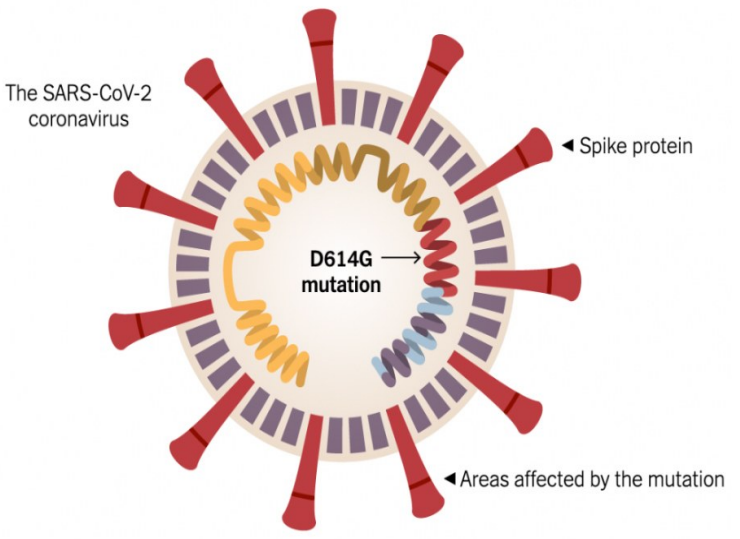
研究表明，新冠病毒基因突变更易感染人体细胞

【美南新闻记者泉深报导】佛罗里达的研究人员说，他们相信他们研究已经表明，新型冠状病毒已经发生了突变，使其更容易感染人体细胞。

他们说，需要更多的研究来证明这种变化是否改变了大流行的过程，但至少有一位未参与该研究的研究人员说它可能已经改变了，这种变化可以解释为什么该病毒在美国和拉丁美洲造成了如此多的感染。

佛罗里达斯克里普斯研究所（Scripps Research Institute in Florida）的研究人员说，这种突变会影响新冠病毒的刺突蛋白，该刺突蛋白是病毒进入细胞内部的一种结构。如果发现得到进一步证实，那将是首次有人证明新冠病毒刺突中的突变对大流行具有重要意义。





帮助进行这项研究的斯克里普斯研究病毒学家崔惠云（Hyeryun Choe音译）在一份声明中说：“具有这种突变的病毒比我们所使用的没有突变的病毒在细胞培养中更具感染力。”

病毒学家崔惠云

就在本周，世界卫生组织（WHO）表示，到目前为止，在新冠病毒中发现的突变不会影响正在开发的疫苗的功效。上周，世卫组织表示，突变并没有使其更容易传播，也没有使该病毒更可能引起严重疾病。（相信病毒专家还是相信WHO？）

崔和他的同事在实验室进行了一系列实验，结果显示，称为D614G的突变使病毒具有更多的尖峰，并使这些尖峰更加稳定，并使其更容易进入细胞。研究人员将他们的发现发布在名为BioRxiv的预印服务器上，这意味著该工作尚未得到该领域其他专家的审查。

但是崔及其同事确实将论文发送给了病毒学家、生物技术企业家、Access Health International主席威廉·哈塞尔廷（William Haseltine）。哈塞尔廷相信这一发现可以解释冠状病毒在整个美洲容易传播。

“这很重要，因为它表明病毒可以突变，确实改变了它的优势，也可能改变了我们的劣势，” 他补充说：“到目前为止，病毒在适应人类方面做得很好。”

科学家们一直在自由共享该病毒的基因序列，该序列与所有病毒一样都在不断变异。哈塞尔廷说：“在一月中旬的某个时候，发生了突变，使该病毒更具感染力。这并不意味著它更具致死性。” “它使传染性提高了约十倍。”

4月，Los Alamos国家实验室的贝特·科伯（Bette Korber）及其同事也在BioRxiv上发表了他们的担忧，称D614G突变是“迫切关注的”，因为它已成为迄今为止在欧洲和美国传播的最常见的菌株。

他们写道：“它于2月初开始在欧洲传播，当被引入新地区时，它迅速成为主要形式。”

但是，还需要做更多的工作来证明，需要证明这种突变不是偶发事件，证明D614G突变的病毒是最常见的形式。

哈塞尔廷说，斯克里普斯团队在三个单独的实验中证明了这一点。

他说：“他们以三种非常优雅的方式来衡量这一点，而不仅仅是一种。”

这种突变使病毒不仅更容易附著在细胞上，而且更容易进入细胞。

当病毒感染时，它们劫持了受害者的细胞，将它们变成病毒工厂，逐个复制出病毒，但病毒首先必须找到进入细胞的方法。（图片来自网络，版权归原作者）原作者

副刊 Daily News

中国顶级牛杂吃法大赏！下

广西玉林｜生料粉

生料粉冠以玉林之名，是因为玉林人所做的生料粉独领风骚，别人难以企及。所谓生料，是指以各种新鲜的生料（包括猪肝、粉肠、瘦猪肉、牛肉、牛杂、鱼片等），将小锅中先放入骨头汤，烧开后放入生料，快速调味后放入粉，煮熟了生料后，粉也可以了，在汤碗中放入碎葱和熟油，然后起锅倒入碗中即可食用。

生料需要提前腌制，其中必不可少的就是玉林的米酒，这里的米酒为奶白色，半透明，度数不高，但却透着纯纯的米香，味道也偏甜，用它来去除肉类的腥味，同时也省去了用糖来提鲜。米粉是特制的，较河粉厚，却不如河粉宽，此粉采用鲜做，手工切制，可以经久煮而不易软烂。生料粉讲究的就是味美汤鲜，所以生料必须选用当天新鲜的生料，粉吸收了生料和骨头汤煮出来的汤水，软而不烂，Q而不绵，根根入味，一碗好生料粉大抵如此。

广西柳州｜凉拌牛杂

说起凉拌牛杂,不少柳州吃货都两眼放光,这是牛杂的夏日专属吃法。牛肉、百叶、黄喉、天梯、毛肚等经典牛杂标配，加上芝麻、花生、豆芽等配菜，再淋上秘制酱料，香、辣、酸、甜、爽，让人欲罢不能！牛肉鲜嫩，牛百叶脆口，牛皮劲道软绵，真是让人欲罢不能。吃完再点一碟切粉，用剩下的酱汁拌粉，那味道简直销魂。

四川乐山｜跷脚牛肉

说起乐山美食，跷脚牛肉首当其冲。寒冬腊月，来上一碗冒着热气的跷脚牛肉汤，鲜嫩的牛肉牛杂……再无辣不欢的四川人也会被它征服！

关于跷脚牛肉的起源，相传在上世纪30年代初，百姓民不聊生，贫病交加。当时在四川乐山有位擅长中草药，精通歧典之术的老中医，怀着济世救人之心，在乐山苏稽镇河边悬锅烹药，救济过往行人。此汤不仅防病止渴，还能治一般风寒感冒、胃病、牙痛等。其间，他看到一些大户人家把牛杂扔到河里，觉得很可惜。于是，他把牛杂捡回洗净后，放在有中草药的汤锅。结果发现熬出来的汤味甚是鲜香。因味特汤香，又有防病治病的功效。所以，特意来饮者络绎不绝，堂堂爆满。其间没有席位者，有的站着，有的蹲着，有的就直接坐在门口的台阶上跷着二郎腿端碗即食。久而久之食客们便形象的起了一个“跷脚”牛肉的别称，且流传至今。

百年历史，三代演变，翘脚牛肉不仅在传统汤味的基础上增加了药枣、枸杞、当归等二十余味中药，而且煮食的材料已从内脏扩展到了牛肉、牛舌、牛脑等牛的全身。它防病治病的药膳功能，“以脏补脏”的中医原理，大大提升了这道地方名食的品味和档次。如今，跷脚牛肉汤锅跻身“乐山十大美食百道美味”排行榜，可以说是实至名归，其汤色碧青、香味绵长、牛杂脆嫩、吃法多样的特色，再配上精心配置的辣椒蘸碟，厚重独特的味道，让前来品尝的各地食客们都纷纷称道，赞不绝口。

四川广汉｜向阳牛杂火锅

在四川省广汉市,最著名的不止三星堆,还有这个地方。向阳牛市作为西南地区的知名牛市，每天都有大量牛肉从这里流向全省，而价值不高的牛杂留在了当地。近水楼台先得月，“向阳牛杂火锅”应运而生，成为了广汉美食的一张名片。

整个向阳镇的火锅风味大致相同，但是每一家火锅店的锅底都有自己的独门秘方。一些生意红火的火锅店，通常会在后厨就地摆起一口大锅，倒上几十斤鲜榨的菜籽油，再将秘制豆豉倒进锅中翻炒，顿时满屋生香，依次加入数种辣椒混合剁碎的辣椒酱，大量花椒和香料提味，整个过程持续近五个小时，百余斤的独家秘制火锅底料便修炼出关，然而却只能支持两三天的用量，便需再次熬制了。

在食材方面，新鲜度就不必说了。鲜毛肚是牛杂火锅的主角，没经过任何药物处理，直接从宰场运来洗净即用，下锅一烫，即刻捞起，吃起来鲜嫩爽脆。腰片也是一绝，师傅处理起来手速飞快，去除腺体、片成薄片，似乎只需片刻，即已功成。夹起一片，简直薄如蝉翼，入锅一涮即熟，难得的是毫无膻味，口感爽滑无比。常来吃饭的食客戏谑地说：“从牛的肚子里到人的肚子里，绝不超过二十四小时，能不鲜吗？”

四川成都｜夫妻肺片

夫妻肺片在川菜中的地位和好吃的程度实在是不用多费口舌去再次强调，其受欢迎的地步，这么多年来食客们早已用嘴巴投过票了。这道菜通常是以牛头皮、牛心、牛舌、牛肚、牛肉为主料，进行卤制，而后切片。再配以辣椒油、花椒面等辅料制成红油浇在上面，成品质嫩味鲜，麻辣浓香。

重庆｜毛血旺

毛血旺是江湖菜鼻祖之一，是源于重庆磁器口，一个保留了重庆古老码头文化的小镇，,风格粗矿、用料实在,麻辣诱惑着众多食客。民间有言曰：到磁器口不吃毛血旺，等于没到磁器口。现在，毛血旺的名气已引领渝菜大军，席卷了大江南北。毛血旺以血旺和毛肚杂碎为主料，其汤汁红亮、麻辣鲜香、味浓味厚的特点不断发扬光大，值得一尝为快的巴蜀名菜，也是一道人人称赞的江湖菜。

贵州黔南｜酸汤牛杂

贵州是一个多民族地区，擅长制酸，亦喜食酸食。有句民谣：“三天不吃酸，走路打蹿蹿”。到了贵州地界，黔南的酸汤牛杂火锅，不吃必算一大遗憾。首先食材很地道，山地里放养长大的牛，一切和大自然和谐共生，真不是任何人都有机会吃到的。

其次酸汤很特别。贵州的酸汤入口酸味鲜美，辣劲十足，令人胃口大开。酸汤是用烧开的米泔水酿制而成的，上好的酸汤应为白色。清酸汤味酸而清香，但醇厚味略差些，另加上用西红柿泡制的红酸汤，味道就更加完美了。如再加些黄豆芽、小竹笋和野葱作辅料，风味就更加独特。

鱼腥牛膻，入了这酸汤就变神了，于是有了凯里酸汤鱼黔南酸汤牛杂。火锅端上来，红亮亮的酸汤弥漫着浓郁的香，咽喉立即被逗引出一汪馋涎，不必拘泥太多，将桌上的各式牛杂直接。多彩贵州，真山真水真性情，饮食上或许没有精致讲究，但却是真滋真味真天然。大块大块的牛肉毛肚一起在酸汤里翻上几转，一入口，那滋味，够酸爽！

湖南益阳｜兰溪牛杂烩

兰溪是益阳的米粮仓，水乡的小牛市。每年秋收之后，农民将一头头退役耕牛，赶到镇上屠宰交易。牛的内脏，大都留下来加工自食。长年的加工实践，使兰溪人练就了一手烹调加工牛内脏的好手艺。牛的肠肚心肺，牛鞭蹄筋，不同部位的原料，采用不同的烹调方法，炒、煮、炖、焖，牛杂大烩，做出来浓香扑鼻，鲜美可口。所以，兰溪牛杂烩，早在明清时代，就名扬水乡，誉饮洞庭。

兰溪小镇地方不大，而牛杂餐馆却有20多家，主要的吃法是“肠肚心肺一锅煮，牛鞭蹄筋一锅烩’，因此称之为“兰溪牛杂烩”。开餐时，客人四边坐，矮桌放中间，桌子中间挖个孔，孔下放个火煤炉，孔上架上火锅，把牛杂烩倒入火锅，让炉火煮得翻滚，旁边放几盆如猪血、薯粉、黄菜。青菜一类的下火锅的菜，待火锅中的牛杂吃得差不多时，牛杂烩汤汁鲜了，再将盆中菜依次下入火锅，边吃边谈，在谈笑声中品牛杂，确实叫人感到风味别具，韵味无穷。

江西抚州｜临川牛杂

在江西抚州，最有名的小吃就要属这道临川牛杂，不仅好吃，更有着深厚的人文底蕴。相传北宋时期，宰相晏殊（临川文巷人）最喜欢的家乡菜就是临川牛杂，他还曾用这道菜宴请皇帝，结果皇帝吃过后也赞不绝口，以临川地名为之命名，曰：临川牛杂。

在临川上顿渡这个千年小镇里，牛杂原本不过是一锅乱炖，但发展至今，已经成为一个系列。现在临川牛杂菜系品种繁多，牛肚、牛肠、牛肝、牛鞭、牛筋、牛骨、牛脚等均可入菜，以其鲜、脆、辣、爽嫩而不油腻倍受顾客青睐。

湖北襄阳｜牛杂面

襄阳牛杂面是襄阳人最喜欢的早餐，许多襄阳人都说，幸福的一天，往往是从一碗牛杂面，一碗黄酒开始的。牛杂是指牛的内脏，在襄阳本地主要指牛肠和牛肺（不包括牛肚）。牛杂面发源于70年代末期，聚居于襄阳市樊城区友谊街附近的回民多贩卖牛肉，唯牛油会大量剩余。部分贩卖者将本地人早餐喜食的碱面与香辣醇厚的风味结合，在精心制作面条汤底卤水的基础上，加入预先熬制的香辣牛油，便形成了牛杂面的雏形——牛油面。随着时间推移，炖煮入味的牛杂成为了这道小吃的主配料，牛杂面便正式成型。

牛杂面最讲究的，一是味香，二是味厚，三是有回味。吃的时候先来口面，拌着辣椒油的面刚一入口，辣味顺着舌尖嗖的一下就直到心底。这时候不能停，要继续吃下去，等那股辣劲过去后，香味就开始回味起来。再来口牛杂，被秘制调料浸泡过的牛杂，酥软适中又不失劲道，吃完后齿颊留香。接着吃，汗水不知不觉开始流淌，周围食客们头上各个开始冒起热气，口中不停的发出“唑唑”的声音。就这样，襄阳人吃着鲜辣的面条，嚼着劲道的牛杂，品着香醇的黄酒，一天的生活幸福开始了。

甘肃临夏｜牛杂割

来到甘肃临夏，如果你没有吃到当地的牛杂割，等于就没有到临夏来过。所谓杂割，是指一般用牛羊下水烹制而成的一种以香辣为主的传统小吃，《都门杂咏》有诗云：“日午烧来焦且烂，喜无膳味腻喉咙。”杂指的即是杂碎，比如牛杂割，原料一般为牛头、牛蹄、肚、心、肝 等，头天燎烧洗净，晚上上大锅小火慢炖，清早开卖。割是一种动作，据传这种煮熟的杂碎一般是切着冲汤，其中又以血管、肚、肠等形状似丝的东西据多，食用的时候多需要割断，所以称杂割。

临夏杂割保持了传统工艺，对牛五脏六腑剔去肝、肺、脾，在流水中反复冲洗，以白净、无异味为度；头、蹄用大火燎烤，去除牛毛，绝不用化学药剂处理。牛杂割的劲道全在煮的火功上，用文火慢慢炖上一夜，杂割绵而烂，味道鲜美醇厚。

煮熟的牛杂割捞出后，摆放在木盖上，以4成原汤，1成清水的比例兑成肉汤，加入黑胡椒粉、花椒粉、草果粉等佐料，调鲜为度。有客光顾，杂割师傅便手握尖刀，飞快麻利地割下堆积在案板上的各种牛下水，如焦黄如海参一样的腮肉、洁白如玉的肚梁、酷似熊掌的牛蹄筋及心肝肺等等，麻利地装到大碗中，用铜勺从大锅里舀上肉汤，浇到碗里，辅以佐料及绿生生的蒜苗，在雪花飞舞的冬天，一口尖汆的鲜汤下肚，寒气顿消，一股暖流自丹田升起，通体舒泰。

食客吃杂割时，先喝汤，汤可以不停地加，是免费的。主食一般是杂割铺独有的大麻花，这种麻花不能直接吃，而是要泡在汤里，让它浸饱肉汤的香味，吃在嘴里非常筋道。牛杂入口即化，又有一点点韧性嚼头，而汤的味道则是麻辣鲜香，回味无穷。

焦点话题

人民日报海外版

唐昌布鞋：80年坚守与传承

刘裕国

“复工两个多月了，做了2000多双布鞋，最近3天卖出去20多双……”

精神矍铄，话语爽朗，笑声不断，62岁的赖淑芳，典型的川西坝子妇女性格。接受采访时，她手里不停地针起针落，纳着厚实、酥软的白布鞋底。

赖淑芳创办的唐昌布鞋厂，位于四川成都郫都区唐昌镇战旗村。2018年2月12日，习近平总书记来到战旗村考察时，与赖淑芳亲切交谈，还买了一双她制作的布鞋。

唐昌布鞋看起来朴素、平常，然而它背后，却是赖淑芳一家几代人对传统工艺的热爱与坚守。

赖淑芳与儿子艾鹏给布鞋剪边 张翔摄

鞋匠的女儿进鞋厂

唐昌布鞋是千层底布鞋的一个分支流派，起源于川西毛边布鞋，距今已有700多年历史。据史料记载，明代禁止庶民穿靴，于是，千层底布鞋成了万千百姓的必需品，开始在民间盛行。成都郫县（现为郫都区）生产千层底布鞋历史十分悠久。不同于一般的包边布鞋，川西地区流行毛边槽眼布鞋，其鞋底、鞋帮的制作工艺比较独特。这种毛边布鞋的鞋底经过砂边处理，更加经久耐穿。

赖淑芳是土生土长的郫县人。她的父亲赖学成，1938年开始拜师学习布鞋制作，那时只有12岁。1952年赖学成进入灌县制鞋厂工作，1962年进入唐昌镇的郫县制鞋厂担任布鞋技师。近半个世纪的飞针走线、剪切缝合，赖学成练得一手制作千层底布鞋的好手艺，也对制鞋产生了深厚感情。1980年，大女儿赖淑芳高中毕业，适逢改革开放大潮奔涌，凭她的聪慧，本可以南下找工作，见世面，挣大钱。可赖学成对女儿说：“鞋匠的女儿，就去鞋厂吧。做布鞋也需要文化，高中毕业生，不会大材小用的。”

就这样，赖淑芳一步跨进制鞋厂。从投身集体企业，到自己办厂开店，一干就是40年。

传统工艺不能丢

赖淑芳刚进厂被分在皮鞋组，厂领导见她做布鞋有两手——那是她从小跟父亲学的，又把她安排到布鞋组。

做布鞋有30多道工序，每一道都不轻松，尤其是楦鞋，很费体力，没过多久就敲打得满手血泡，疼痛难忍。赖淑芳咬牙坚持，把血泡磨成老茧。

白天上班，晚上回家查资料，遇到难处，就找父亲请教。3年学徒工满，赖淑芳已是郫县制鞋厂出色的技术人员，厂里赛技术、打擂台，准有她出场。

赖淑芳对制鞋的热情，感染了两个妹妹，她们分别在1987年、1988年进入郫县制鞋厂。从此，姊妹三人就和做布鞋结下不解之缘。

市场经济，潮涨潮落，令三姊妹想不到的是，她们倾注了满腔心血的郫县制鞋厂，于1998年改制解体，制鞋人员分流、下岗。

那时赖淑芳刚40岁，两个妹妹30多岁。“改行吧，这个年龄，这个年代，饿不着。”有朋友这样劝她。可赖淑芳不服输。做鞋，早已融入她的生命。她说：“晚上只要闭上眼，千层底布鞋的制作流程，就在脑子里过电影。”

赖淑芳和父亲有过一次深谈。父女俩都认为千层底布鞋蕴藏着中华传统文化，具有发展潜力，关键看怎么挖掘。父亲眼里闪着泪花说：“孩子，老祖宗留下来的宝，哪能就这么断了呢？”

这一夜，赖淑芳无眠，窗外满天星斗，牵动着她的思绪。她想，过去郫县制鞋厂的生产流程，实际上已经是半机械化，全手工制作千层底布鞋在当地很少见了，传统工艺几近失传。如果我们从选材到工艺，都沿用传统的做法，能不能蹚出一条路来？

第二天，赖淑芳找两个妹妹商谈。三人一合计，决定合伙开办一个制作手工布鞋的小厂。一家人居住的院子腾出两间房，作为生产空间。在迎新春的鞭炮声中，唐昌布鞋厂诞生了。

从家门口摆摊、集市上售卖再到镇上开店，唐昌布鞋业务稳步发展。最初买鞋的主要是本地的老年人，由于唐昌布鞋舒适透气，逐渐赢得更多年轻人青睐，甚至还吸引了外地客人慕名而来。在当地政府支持下，赖淑芳注册了“唐昌”商标。在她看来，唐昌不只是地名，还寓意着中华民族繁荣昌盛。

每一道工序都不马虎

走进古色古香的唐昌布鞋坊，两边货架上摆满了各式各样的布鞋。“唐昌布鞋种类繁多，有槽眼鞋、松紧鞋、靸鞋、绣花鞋、绊绊鞋、懒式鞋、搭搭鞋、操鞋、窝窝鞋等20多种。”赖淑芳介绍道。从店面往里走就是布鞋制作区。“手工制作布鞋有30多道大工序、100多道小工序，每一道工序都来不得半点马虎。”

做布鞋的第一道工序是打布壳。“打布壳的选料非常严格。我们一律使用纱织很细的纯棉白布。”赖淑芳说着，和一名师傅抬出一叠白布卷，放进一个白花花的水池中。“坯布要浸泡10个小时，再拿出来甩干。时间必须泡够，否则做出来的布鞋会变形。”

接下来，开始做黏合剂——传统的面粉浆糊。赖淑芳抓起一把雪白的面粉，倒进热气腾腾的水中，一边搅拌一边说：“这是特级面粉，没有任何添加剂。搅拌时水温必须保持在85摄氏度，如果高于这个温度，面粉太熟了，黏合性就不强；低于这个温度，浆糊生了就要发酸。”新工人进厂，这些关键环节，赖淑芳都要手把手地教。平时生产中，大多是她本人亲自操作。

刷浆糊，粘鞋底，看似简单，却很有讲究。赖淑芳拿起小刷子粘上浆糊，在一层层布面上来回均匀涂抹，让浆糊渗透到布层里面，不留痕迹。“布面上不能留浆糊，才能平整黏合，否则鞋底就打不平。”打布壳要用力把布打紧打密，如果打不紧就会起泡，鞋子会变形。布壳打好后，在充足的阳光下晒干，再裁剪成所需的形状，用以制作鞋帮和鞋底。

赖淑芳说，制作鞋底是唐昌布鞋所有工序中最重要的环节。鞋底由堂底（即鞋垫）、盖板、布壳等组成。堂底为优质白棉布包裹一层棉花，有吸潮减震的作用。盖板和多层布壳纳成鞋底，切边后进行捶打，让布壳内部浆糊完全分离开来，降低鞋底硬度。经过绱鞋、楦鞋、烘干、定型等工序，再对鞋底进行砂边、剪边，一双毛边千层底布鞋就做好了。这样的布鞋穿着舒适，具有保暖、透气、耐磨等优点。

很多人喜欢手工布鞋

“没有政府和社会上热心人士的支持，就没有唐昌布鞋的今天。”回顾创业20余年的经历，赖淑芳深有感触。

让她最难忘的是一个摄影师，他叫周杰。2013年7月，周杰走进唐昌布鞋厂参观，赖淑芳三姊妹对传统布鞋制作工艺的坚守深深打动了他。他用镜头记录布鞋生产过程和制鞋人的匠心，一拍就是好几年。他对赖淑芳说：“你们一定要坚持下去，把唐昌布鞋厂做大，为传承弘扬中华传统文化贡献一份力量！”

周杰的话让赖淑芳既受感动，又受鼓舞。2015年，唐昌镇政府成立非遗工作领导小组，打算为唐昌布鞋申遗。赖淑芳非常高兴，可是面对申遗所需的材料清单，她又犯愁了。申报需要提供在不同季节制作布鞋的工艺流程照片，她手里一张也没有。情急之下，赖淑芳想到了周杰。一个电话打过去，周杰答应全力支持。他很快赶到唐昌镇，从填表到准备照片，样样都当作自己的事来办。

经过多方努力，2015年，唐昌布鞋成功申报县级非遗，2016年又被评为成都市级非遗。2017年，由郫都区和唐昌镇政府联手打造的唐昌布鞋非遗文化展示馆建成。馆内介绍了唐昌布鞋的历史沿革、制作工艺、文化内涵，展示了赖淑芳制作的多双布鞋样品。

天府古镇联盟特色产品博览、成都国际旅游生活周、四川农博会……从2016年以来，唐昌布鞋在政府组织的一场场文旅活动上亮相，不断扩大影响。2018年，唐昌布鞋入驻战旗村特色商业街“乡村十八坊”。在宽敞的工坊里，顾客不仅可以选购布鞋，还能观看和体验传统布鞋制作工艺。

后继无人是许多非遗项目面临的困境。赖淑芳也曾担心：自己年纪大了，唐昌布鞋谁来传承？她想动员儿子艾鹏回来接班，可儿子在国企有一份稳定的工作，他愿意吗？她试探着问，没想到儿子爽快地答应了。“厂里不缺技术工，而唐昌布鞋正缺传承人，我是穿唐昌布鞋长大的，我不接班谁接班？如今政府对非遗项目这么重视，唐昌布鞋的发展前景一定会很好。”2015年，艾鹏辞职回来继承赖淑芳的手艺。他一边学习布鞋制作技艺，一边想办法增加高端布鞋产量，拓宽销售渠道，实体店和网店一起上，将布鞋销售到全国各地。

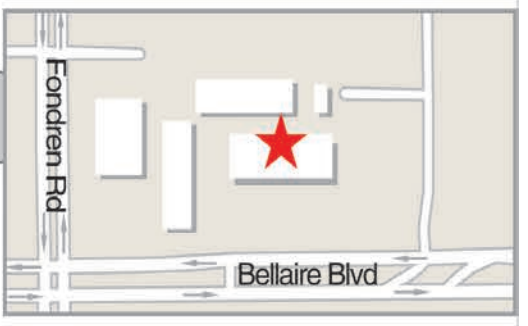
为了使唐昌布鞋更好地满足现代消费者的需求，赖淑芳和艾鹏进行了不少创新的尝试。比如在布鞋制作中加入粘跟处理，减少后跟的磨损；与四川省工艺美术大师冯桂英合作，推出精美的手工蜀绣布鞋；与郫都区非遗项目“古城棕编”结合，开发出舒适轻便的手工棕编布鞋。2019年，唐昌布鞋产量超过一万双，利润达到30多万元。

“不少顾客认准唐昌布鞋，大老远赶来买，有的几十年就爱穿手工布鞋。”赖淑芳笑着说，每当想起这些，她就觉得越干越有劲。近两年，有10多个年轻人进厂学做布鞋。当地多次组织唐昌布鞋传承制作培训班，请赖淑芳讲课，一些残疾人接受培训后也加入布鞋厂。如今，唐昌布鞋传统制作技艺已被列入四川省非物质文化遗产名录，成为郫都区一张闪亮的文化名片。

今年3月，唐昌布鞋厂响应政府号召如期复工。虽然疫情让销售受到一些影响，但赖淑芳心里不慌，“人总得要穿鞋，况且，有那么多人喜欢手工布鞋！”她对唐昌布鞋的未来充满信心：“我们会精益求精，不断创新，引入更多新的布鞋样式，争取让更多人爱上唐昌布鞋。”

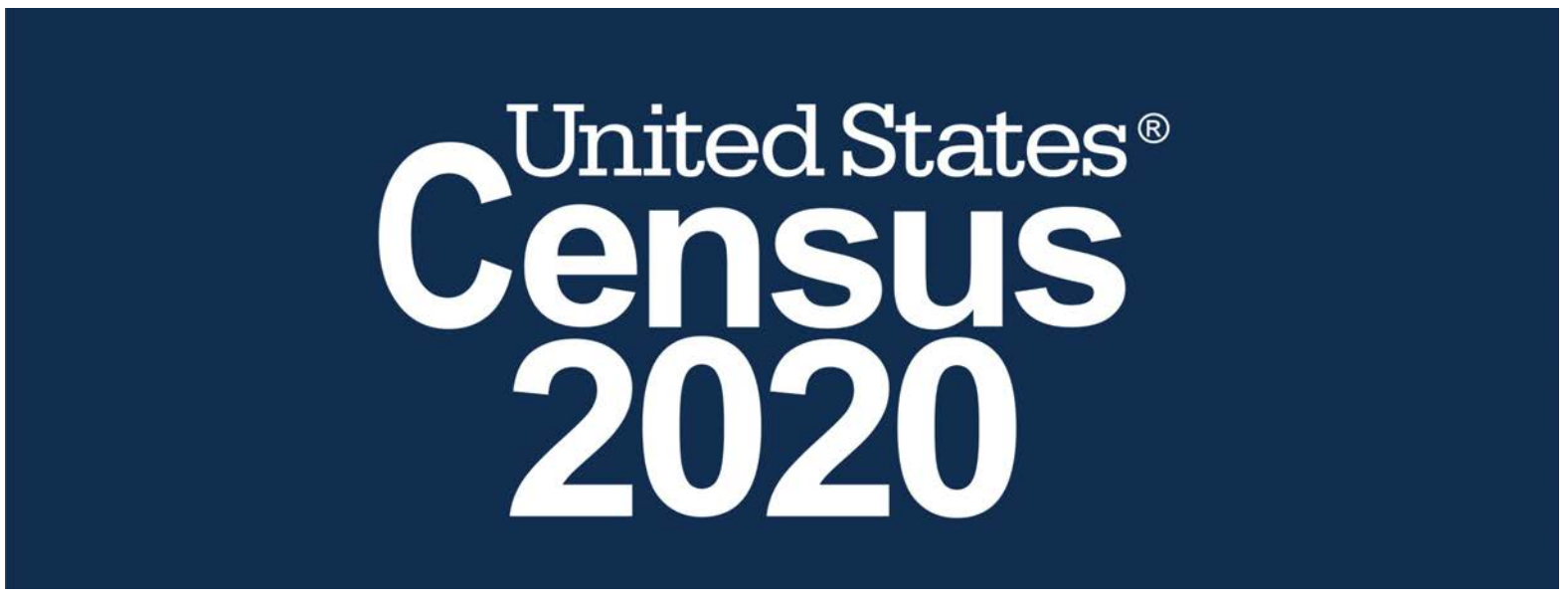
赖淑芳与帮助她申遗的摄影师周杰 张翠兰摄

Bellaire Auto Services & Collision
地址：7620 Bellaire Blvd Houston Tx 77036(Bellaire & SW Freeway)
萬利車行
◆誠信可靠 ◆高能技師
◆技術一流 ◆工作保證
◆服務親切 ◆嶄新設備
一條龍維修服務中心 ○誠徵有經驗的修車技師
★完整檢測汽車中心
★引擎調整
★原廠配件
★剎車、防凍液、傳動系統
★方向盤及僻震器
★皮帶、水喉
★電池、開動器及整流器
★防止損壞定期檢驗
★州政府汽車安全年檢
★價位保證滿意
鈑金部
免費估價
州政府汽車安全年檢
（請攜帶保險卡）



營業時間：
星期一至星期六
9:00AM–6:00PM
電話:713-484-7777
A14–BELLAIRE COLLISION INC 萬利車行B_40

2020年人口普查更新



【本报讯】人口普查如何使您的社区受益

社区并不只是地理位置来定义的，例如您的居住地。您的社区中可能包含具有相同兴趣或爱好的人，或者希望共同采取行动以带来积极变化和更强大的代表性的人。准确的人口普查统计可以使地方，州和联邦政府支持您的社区。以下是一些可能取决于人口普查数据的方面：

· 为免费或减价的午餐计划提供资金，并进行教师培训，确保孩子们能够在学校获取成功；
· 为大学生及其父母提供联邦和州的学费补助金拨款；
· 为收入个人和家庭提供食品，医疗和住房援助；以及
· 65岁以上低收入者的住房补助金。

不要忘记—完成2020年人口普查还为时不晚！在2020年10月31日之前，您仍然可以通过在线，邮件或电话进行回复。填写调查问卷仅需几分钟，而且非常安全。去年，美国最高法院做出了在2020年人口普查中排除公民身份问题的决定。人口普查统计了居住在美国的所有人，无论是否美国公民。这意味著您不需要是公民也可以被算上。您可以立即通过填写人口普查来帮助您的社区发展并在未来10年中获得资金。有关更多信息，请访问 https://2020census.gov/zh-hans.html。

关于恢复2020年人口普查外勤行动的常见问题（FAQ）

您仍然可以对人口普查作出回复，但是人口普查办公室正在全国各地开放！人口普查局在与卫生官员协商并根据联邦、州和地方政府准则制定标准之后，将在某些地区采用分阶段的方法恢复外勤行动。外勤行动包括因COVID-19而被推迟的现场统计，例如偏远的阿拉斯加，缅因州和一些印第安人部落地区的上门统计；对无家可归的人的统计;和移动问卷调查帮助。

现场工作人员会得到有关社交距离规程和口罩及手套等防护装备的培训。每周五在人口普查局网站上更新选定的恢复运作区域的清单。他们将持续关注情况，并确定何时可以安全恢复其他区域的运行。有关更多信息，请访问：2020census.gov。

YouTube上各种亚洲语言的2020年人口普查广告

即刻完成2020年人口普查，帮助前线工作人员（例如医疗专业人员）确定保护我们的社区所需的资源。观看视频，网址为：https://youtu.be/rgEZIkDRYYg

立即回复2020年人口普查，帮助我们的社区重回正轨。观看视频，网址为：https://youtu.be/WPOLv5ehrhs

在这一刻，我们为了大家的健康而中断日常生活，但是有一件事我们可以共同完成：填好人口普查。只需几分钟，您的帮助将在未来10年为我们的社区提供支持。观看视频，网址为：https://youtu.be/HLjplgbytK8

我们能不能摆脱「洗手、冲净、重复」的抗议恶性循环？「除了年份，什么都没有改变」

(Ethnic Media Services 特约编辑 SUNITA SOHRABJI 报导)

【旧金山讯】在美国将集体时代精神转向警察对非裔的暴行上后，占据2020年各大新闻媒体主要位置的新型冠状肺炎（COVID-19）报导本周拱手让位。

明尼苏达州居民佛洛伊德（George Floyd）遭前警察沙文（Derek Chauvin）压颈近九分钟，即便他哀求「我无法呼吸」，也挽救不了自己的性命，这场悲剧造成全美各地发生动乱。沙文目前被控二级谋杀和过失杀人，其他三名警员邵都（Tou Thao）、昆恩（Alexander Kueng）和莱恩（Thomas Lane）也被指控为佛洛伊德之死的帮凶遭到收押。

南加大法学院教授亚默（Jody Armour）在少数族裔媒体服务中心（Ethnic Media Services）6月5日举办的会议上说：「黑人的命不重要，这是底线，黑人的命从美国开国以来从来没有重要过。」

亚默表示，解决美国非裔公民权的问题始终处于「洗手、冲净、重复」的恶性循环中。

亚默的第一本著作《黑人恐惧症与合理的种族主义：身为美国黑人的隐藏代价》（Negrophobia & Reasonable Racism: The Hidden Costs of Being Black in America）1997年由纽约大学出版社出版。他说：「事实上，这本书谈的每一个问题到今天我们还在谈。」

亚默说：「什么都没有改变，除了年份。」他补充，每一次发生警察暴力，都会看到召开委员会、举行听证会、人们宣泄挫折感，以及当局采取干预措施，例如要求警察使用随身摄影机和低调进行反偏见培训。

亚默说：「我们看到明尼苏达州明尼亚波利斯市警方采取了所有干预措施，他们是美国最早开始采取这些措施的城市之一，但是并没有解决问题。我认为，我们已经意识到，这个问题没有技术性的解决方式。」

亚默和其他三位与会嘉宾呼吁各城市删减他们的警务预算，将这些钱用在社会服务上，减少非裔与警察发生冲突的频率，解决结构性的种族与族裔不平等现象。他建议各城市将警力集中在对付严重程度较高的犯罪上，而不是像纽约市200名警员每天主要在抓地铁逃票者。

旧金山加大内科医师阮清东（Tung Nguyen）将种族主义形容为一种医疗上的决定因素，同时也是一种疾病。阮清东说：「警察暴力是疾病带原者。」

阮清东补充：「长期暴露在种族主义中，会使人体为了释放压力、荷尔蒙和神经传导物质产生不良变化。我们还知道，严重的种族主义中可能致死，如同佛洛伊德、泰勒（Breona Taylor）和亚伯里（Ahmaud Arbery）的例子。」

身为医疗差异专家，阮清东指出，每2000名非裔就有一人死于新冠肺炎，他们的死亡率是白人的二到三倍。

阮清东说：「疫情使我们各项难以运作的医疗、经济、法律和政治等系统被拉扯到极限，甚至被破坏，我们不能再假装它们很好，除了我们当中享有特权的人之外，这些系统从来都称不上好。」

阮清东指出，政府缺乏少数族裔社区数据的问题必须予以纠正，但他补充：「我不是一个只会要求更多数据的典型学术研究者。在我任职的大学里，从清洁工到终身教授，几乎每个人都有与警察对立的故事，对我来说，这就是数据。」

阮清东做结论时重申：「每1000名非裔当中，会有一名遭到警察枪击，我们不需要更多这种数据。」

美国墨裔法律辩护与教育基金会（Mexican American Legal Defense and Education Fund）会长塞恩斯（Thomas A. Saenz）希望，佛洛伊德之死在全美掀起的民愤能产生一些实际的干预措施。

塞恩斯说：「讽刺的是，我们今天是在或许是史上种族主义和排他性最严重的总统任内经历这些危机。」

塞恩斯警告，如果我们不能将歧视性差异直接归因于蓄意和公开的种族歧视，那么，这些差异就会在接受它的美国基本文化里延续和茁壮。

随著美国开始复苏，塞恩斯预测，少数族裔会是最后重新获得工作的族群。

民权人士指出，大部分的无证居民都有个人的纳税识别号码，却没有收到1200美元纾困金。教育部长狄弗斯（Betsy DeVos）甚至称，移民学生不符合领取紧急财务援助金的资格。

塞恩斯也警告，新冠疫情已影响到2020年的人口普查工作，可能造成非裔、亚裔和西语裔居民被漏计。他说：「这将对未来十年造成长期影响，影响的不只是这些族裔的政治代表性，还包括提供给这些族裔的社会服务资源。」

亚美公义促进中心（Asian Americans Advancing Justice）执行长杨重远（John Yang）指出，长久以来，亚裔对非裔同时怀有隐藏和明显的偏见。

杨重远说：「亚裔并不总是支持非裔社区，这点必须改变。我认为，佛洛伊德事件让我们对事情有了不同的看法。」

他还说：「与过去的事件相比，我看到亚裔社区这次的回应较团结。」

许多亚裔民权组织谴责前明尼苏达州亚裔警员邵都对佛洛伊德见死不救。在影片中，可以看到邵都试图驱散旁观者。

杨重远说：「我们意识到，我们的社区里也存在著种族主义，这是必须解决的问题。」

他还说：「解决的方法之一是在我们的社区里提出讨论，必须让我们意识到自己的偏见，并试著找出一条前进的道路。」