

2016年6月27日 星期一 Monday, June 27, 2016 SOUTHERN NEWS GROUP 美南新闻报业电视传媒集团

MSOUTHERN CHINESE DAILY NEWS

美南印刷厂 U.S.A.Printing 走进美国网站 免費贈送愛車汽車隔熱紙

选择生活配套丰富的社区



选择租房的人士多数可能是年轻的夫妇,都是较为省钱的方案。 他们通常都会关注将来或目前孩子所就读的学 校。海外投资,许多租客愿意为了更好的学区支 确认是否可租

海外投资,当地就业市场的好坏也直接影响到投资房租金的收益。就业机会充足的地区 对于租房的需求和租金回报远远高于那些难找

套更合适作为投资房?答案不言而喻是六房别

有些地区的房产处于特殊规划内或者所处

合适的海外投资房时,必须仔细检查房

产是否属于合法出租物业。

1.贷款还款支出 2. 房产税

面积的花园,你一定要选择产生较低维护费用

5. 业委会管理费 6. 空置率(月租的10%) 7. 维修费(月租的5%)

从投资理财角度说,当年可能不会有太高 的回报率,但如果未来3年高于5%的年回报率 社区的业委会不允许租客入住,所以你在选择 文章来源:网络



ThunderEx ==



跌打、扭伤、腰疼

肩周炎、脚跟骨刺等 9198 Bellaire Blvd #C, Housotn,TX 77036(@Ranchester Dr.)茶典子旁



與美國郵政和中國海關合作,安全快速



更多的

省下平均\$480!*

Sean Wong Agent

还有适合的保障! 7035 Highway 6 North 向更好迈进™ Houston, TX 77095 Bus: 281-550-0555 Cell: 832-259-0122 Fax: 281-550-0100

现在就打电话给我!

& StateFarm

·每户平均年度节省金额是以2010年全国性问卷调查中报称在转用State Farm后获得节省的 新投保人为根据。State Farm。保险的保单、申请表格,以及必要通知均以英文书写。



让我帮您获得所有该得的折扣, IPAD2,IPAD3,IPHONE4,IPHONE4S,
MAC BOOK AIR,MAC BOOK PRO,I TOUCH等

*果产品全新上架・折扣側牚・全市最低价.

*CLEAR INTERNE



地址:9889 Bellaire Blvd., Building B, B-24-J Houston TX 77036 (敦煌超市手機店旁) 七天營業: 11:30AM-6:00PM

Winnie Hui Agent 9889 Bellaire Blvd.,#132 Houston, TX 77036 Fax: 713-729-2327 nie.hui.pwnr@statefa

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!

喬遷新址

房子+車子=

• 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Sta 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。



Call for the Move-in Specia ◆黃金地段中國城中心,舉步直速商場、超市 銀行及多元文化社區。

◆步行可達中、小學,2號公車站直達醫察中心 ◆寬赦的一、二居室及獨立式 Townhouse 户型 ◆新裝修房間,鋪設新地磚,木地板。 ◆24小時全方位的專業管理和維修服務 ◆國語,英語,越語及廣東話全方位服務。 ◆辦公室内免費聯網(WIFI)

/13-826-6518 **欢迎查询,专业快速!** O: 713-467-7904 9219 Katy Freeway, #149, Houston, TX 776



832-779-2838 (国语) 832-930-2788 (越資 lukebai.kw@gmail.com kimberlytran.kw@gmail.co

訂座電話: (713) 779-2288

獨家推出





蜜汁燒豬頸肉 特色牛仔粒 西雅圖大蟹 燒汁什菌鵝腸 燒汁法國鵝肝什菌 紐約游水黑斑 木瓜牛仔骨煲 鳳城精巧骨 鳳城秘制骨 乾燒原只帶子皇 日式響螺雞 中山魚頭煲

紅蔥頭走地雞

服務休斯頓25載豪華禮堂,多間VIP房,宴客首選

秘制鹹豬手

加州游水紅斑 西雅圖游水彩龍魚 波士頓活帶子 西雅圖大蟹

阿拉斯加皇帝蟹

波士頓龍蝦皇

WWW.iTalkBB.com

24 小時ル務熱線 1-877-482-5522 iTalkBB and iTalk are trademarks of iTalk Global Communications, Inc., registered in the US and other countries. 1. 家庭經濟計劃需義訂1年合約,可撥打美加/中/港/台等29個國家和地區,費用不包含產品開通費,運費等費用;電視\$14.99/月,電話電視一起訂購每月再減\$14.99(限電視購買後的第1-12個月),需支付

美国这些城市



美国房价的上涨超出人们的想像。还是那 个老故事,购房者的需求以及库存紧张造成了 这一结果。

美国房地产网站 Zillow 曾预测 4月房价与 去年同期相比将上涨2%,但实际情况是,依据 其房屋价格指数上涨了5%。

利用 Zillow 的数据,《商业内幕》(Business 输中心 Insider)发现18个城市房价上涨超过4.9%。

圣路易斯,密苏里州(St. Louis)

该州第二大城市,1904年举办过第三届夏季奥 林匹克运动会 人口2,803,707,全美排名18 Zillow 房屋价值指数:\$142.900 与去年同期相比价格变化:5.4% 所有住宅库存变化:-8.10% 低价位库存变化:-7% 中间人们库存变化:-12.5% 公寓库存变化:-ll%

波士顿,马萨诸塞州(Boston) 该州首府和最大城市,美国最古老、最具有历史 公寓库存变化:-5.2%

文化价值的城市之一 人口636,479,全美排名21 Zillow房屋价值指数:\$390,300 与去年同期相比价格变化:5.5% 所有住宅库存变化:-6.4% 低价位库存变化:-22.3% 中间人们库存变化:-l4% 公寓库存变化:-7.1%

明尼阿波利斯-圣保罗,明尼苏达州 (Minneapolis-St. Paul)

Zillow房屋价值指数:\$222,000 与去年同期相比价格变化:5.6% 所有住宅库存变化:-0.7% 低价位库存变化:-4.3% 中间人们库存变化:-9.3% 公寓库存变化:0.9%

281-798-0868(手)

281-561-7275

圣迪亚哥[,]加州(San Diego)

专精

出售,生意稳,售12万。

19年丰富房产经验

★西南区平房,近2000尺,全砖2003年,全新装修,售\$218,000 ★I10 & Memory Townhouse 2-2.5-2车库,状况极佳 现有房客租\$1300 叫价\$138,000 ★中国城附近Townhouse 2-2-2车棚 叫价\$52,000 ★中国城Condo(楼下)1房1卫,全新装修\$30,000 ★西南区Townhouse 2楼 2-2-2车库\$69,900 ★288&H6,17亩地 \$1,200,000 ★西南区,办公楼出售,设备齐全,\$275,000 ★查封屋 Shopping Center 请由 281-798-0868

Email:tsuiweihuang@yahoo.com

预购新屋、旧屋、拍卖屋,办公大楼公寓屋

资深房地产经纪人,为您争取最高权益,助您投资致富

商业地产、购物商场、商业大楼、仓库厂房

土地开发、农场用地、公寓旅馆、餐馆商店

1. 大型 Buffet 中餐馆出售,生意好近达拉斯,另位于休士顿黄金商业地段中餐馆老店

3. 西南区,靠近中国城,10分钟车程,两层楼房2仟多尺,主卧房在楼下,售18万

. Motel. 28 间房小区旅馆,生意好,仅售28万,近城中心 Downtown

新旧住宅房屋买卖、银行政府、查封房、建筑商存货大特价

市,以温暖的气候和众多的

沙滩闻名 与去年同期相比价格变化:

所有住宅库存变化:9% 低价位库存变化:-0.6% 中间人们库存变化:13.3%

夏洛特[,]北卡罗来纳州(Charlotte, North

Carolina) 北卡最大城市,美国重要的金融、贸易和交通运 与去年同期相比价格变化:7.6% Zillow房屋价值指数:\$161,100

与去年同期相比价格变化:5.6% 所有住宅库存变化:-l7.2% 低价位库存变化:-22.9% 中间人们库存变化:-31.3% 公寓库存变化:n/a

休斯顿[,]德州(Houston, Texas)

德州的第一大城,墨西哥湾沿岸最大经济中心 Zillow房屋价值指数:\$173,300 与去年同期相比价格变化:5.9% 所有住宅库存变化:7.1% 低价位库存变化:n/a 中间人们库存变化:n/a

洛杉矶(Los Angeles)

美第二 Zillow房屋价值指数:\$567,700 与去年同期相比价格变化:6% 所有住宅库存变化:-8% 低价位库存变化:-19.4% 中间人们库存变化:-10.8% 公寓库存变化:-14.2%

亚特兰大,佐治亚州(Atlanta)

佐治亚州首府及最大城市,铁路枢纽 Zillow房屋价值指数:\$164,000 与去年同期相比价格变化:6.5% 所有住宅库存变化:-12.5% 低价位库存变化:-19.7% 中间人们库存变化:-20.7% 公寓库存变化:-4.2%

底特律,密歇根州(Detroit)

密歇根州最大城市,是美国过去50年中城市人 Zillow 房屋价值指数:\$507, 口削减最多的城市之一,治安差,种族问题严重 Zillow 房屋价值指数:\$232,800 Zillow房屋价值指数:\$124,200 与去年同期相比价格变化:6.8% 所有住宅库存变化:-l3.2% 低价位库存变化:-6.5% 中间人们库存变化:-23.7% 公寓库存变化:-3%

河滨市,加州(Riverside, California)

位于加州内陆地区,南加第二大都会区 Zillow房屋价值指数:\$307,300 所有住宅库存变化:-5.2% 低价位库存变化:-2.1% 中间人们库存变化:-12.8% 公寓库存变化:10.50%

凤凰城,亚利桑那州(Phoenix)

Zillow房屋价值指数:\$220,600 与去年同期相比价格变化:8.8% 所有住宅库存变化:-8% 低价位库存变化:-20.20%

中间人们库存变化:-6.6%

公寓库存变化:15.6%

坦帕,佛罗里达(Tampa, Florida)

天柏 西班牙语中本意为天使之城,人口加州第一全 Zillow房屋价值指数:\$165,600 与去年同期相比价格变化:9.7%

所有住宅库存变化:-l6.2% 低价位库存变化:-27.9% 中间人们库存变化:-19.3% 公寓库存变化:-12.80%

旧金山(San Francisco)

又译"三藩市"、"圣弗朗西斯科",加州太平洋沿 岸港口城市,(人口)第四大城市 Zillow房屋价值指数:\$806,800 与去年同期相比价格变化:10% 所有住宅库存变化:-2.1% 低价位库存变化:-14.9% 中间人们库存变化:0.10% 公寓库存变化:11.9%

代尔堡,佛罗里达州(Miami-Fort Lauderdale)

与去年同期相比价格变化:10.5% 所有住宅库存变化:18% 低价位库存变化:16.6% 中间人们库存变化:28.7% 公寓库存变化:10.3%

西雅图,华盛顿州(Seattle)

华盛顿州最大城市,别名"翡翠之城(the Emerald City)","雨城(the Rainy City)"等。"星巴克 "诞生之地 Zillow房屋价值指数: \$386,300 与去年同期相比价格变化:11.6% 所有住宅库存变化:-21.10% 低价位库存变化:-28.50% 中间人们库存变化:-20.90% 公寓库存变化:-23.90%

亚利桑那州最大城市,地处常年干枯的盐河两 达拉斯-沃思堡,德州(Dallas-Fort Worth)

前者为德州第三大城市,后者排名第六 Zillow房屋价值指数:\$183,700 与去年同期相比价格变化:12.6% 所有住宅库存变化:-21.00% 低价位库存变化:-32.10% 中间人们库存变化:-35.10% 公寓库存变化:-33.60%

佛罗里达州第三大城市,当地华人将坦帕叫做 俄勒冈州最大城市,别称为"玫瑰之城",这是因 为糨的气候特别适宜于种植玫瑰,市内有许多

Excellent Properties ★4房3浴,湖边,David Weekly Home,3000尺,售\$258,000,楼下 全新实木宽地板,全新内外冷暖气,油漆,屋况绝佳

★4房3.5浴,后院湖景,交通便利,近小学,楼下木板,3000尺, 售\$300,000万

直线: (281) 265-1288 手机: (832) 618-2828 E-mail:gliu@ccim.net

Broker, GRI, CCIM

此地右邊.

Keller Willams Realty

• Pasadena 大型 buffet 店出售,生意穩定要價九萬, NASA 八千尺大型 buffet 店出售,三十萬,機會難得 • 中國城附近,冰店出讓,生意穩定,地點好,發展潛力大 因老板移居外州,機會難得

暫您賣房 精心打造 暫您買房 精排細選





4. 全新房子katy学区,10&6交界,4房二层楼,主卧楼下

Sheree Chang

2.Clements 高中,約2321 呎,5 房子2衛,新漆,合成地板, Granite 檯面,漂亮吉屋,降價售 休 26 Sold

电话热线:

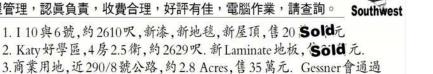
(832)335-3207

Email:perrvhu8@vahoo.com

3.Clements 高中,約 2633 呎,4 房 2 衛,Granite 枱面,木地板,售 27 萬 9 千元 Sugar Lakes: 臨湖豪宝,約d6WithPone Week姚客廳,地點安静,交通方便, 湖光水色, 售\$788.888

●百億萬元成交經驗 ●25年以上經驗

• 榮獲 Houston TOP 50 及 RE/MAX TOP 20 獎 . Telfair,約 4380 Sqft,地大,4房 3.5衛,客廳木板地,Shutters,涼亭,售 62萬9千888元 ※房屋管理,認眞負責,收費合理,好評有佳,電腦作業,請查詢。 Southwest



選 4.Greatwood/福遍區:一層樓,4房,新漆,好房,約2265呎,售25**Sold**

「直撥:(281)207-6888 外州冤費電話:888-289-7679X5227〕

美南電視轉換新頻道15.3操作指南

美南國際電視網STV Channel 已由55.5 轉換至15.3,並正式擴大爲十 個頻道,廣大收視觀眾只要透過遙控器轉台至15.3,即可收看到美南電視 節目,如果您家中的電視遙控器轉到15.3頻道,依然無法收看到美南電 視,請依以下中英對照操作指南方式調整

點選遙控器內的Menu頻道設定,重新掃描,注意智能型電視可能有一 個聰明的按鈕用 於設置MENU選項。通常會有廠商的LOGO標誌。尋找頻 道設置選項。確認頻道是以天線收視。從MENU中,選擇數位頻道搜索(Channel Scan 或 Channel Search 或是Auto program),進行頻道掃描搜 索或頻道自動設定。當電視完成自動搜索後,你會看到電視列出已有多少 個頻道重新被發現。頻道重新設定過程有時可能長達一個小時。頻道設定 完成後,按確認然後退出。如果頻道重新搜尋仍無法接收或是收視情況不 佳,請購買天線調整最佳收視角度。如仍有相關問題,請致電美南新聞 281-498-4310, 聯繫Daniel

Digital TV to add Channel 15.3

ing general steps should guide you through the process.

2.Locate Channels or Tuner Set Up option.

4. Make sure that the designated setting is Cable (based on manufacturer, alternate choices may include Digital Cable, CATV or Cable STD)

5. From the menu, choose Digital Channel Search (based on manufacturer, alternate choices may include Channel Scan, Channel Search or Auto pro

channels have been found. The process may take up to an hour. 7.Once complete, confirm the menu prompt, then press an exit or quit option.

Please note: All TV manufacturers differ, so menu options, wording and other items may vary. The best way to complete the channel scan is to refer to the TV owner's manual. If that is unavailable, the follow-

How to complete a channel scan on your

1.Using your television's remote control, press the Menu or Settings option. Note: a "Smart TV" may have a smart button that must be used to access the settings menu. It will generally have the manufacturer's logo on it.

3. Check the menu for an option of Antenna Type or Connection Type followed by either Antenna or Cable.

6. Allow the TV to complete the search. You will see a bar listing how many

2016年6月27日 Daily News 国生活了解你的退休收

401k制度 一、401k計劃的來源

性的社会保障制度(Socialsecurity),以 求解决美国人老有所养的问题,在这 之后,又于20世纪80年代初开始了 美元。但个人每年投入401k退休计划 非常大。 401k 计划,作为社安金的辅助,不是全 中的钱,国税局是有上限的,2010年的

会保障计划。401k 计划适用于私人盈 方式。 利性公司。

二、401k的運作機制

户,员工每月从其工资中拿出一定比 入的数额)往这一账户存入相应资金。 与此同时,企业向员工提供3到4种不 同的证券组合投资计划。员工可任选 一种进行投资。员工退休时,可以选择 一次性领取、分期领取和转为存款等

三、401k計劃的資金投入

方式使用。

401退休计划现已成为美国私人 公司最主要的员工退休计划,员工如 果离开公司,这笔钱归员工个人所有。 如果员工在一家公司工作到退休,他 工作期间所积累下的这些钱就是他的 退休金,到59岁半就可以从退休账户 领取这笔钱。由于税务上的原因,这种 退休金人们一般不会一次全部领出来 ,而是逐年领取以避免交税。雇主和雇 员投入到 401k 退休账户所有钱都不 需要报税,只有雇员在规定年龄领取 时才算收入需要申报个人所得税。私 人企业工作的员工退休后,企业将不 再承担其退休金的支出,这样可以有 效减少企业的人力资源成本。

企业如果为雇员提供401k退休 员也可以选择不加入。雇主和雇员每 个月按照规定比例将资金投放到退休 账户上,这些投资当年不必缴纳个人 所得税·雇员在59岁半时可以开始从 退休账户上提取退休金,按照每年的后,只要员工向401K投进一分钱,公前一般不可以拿出来,而ROTHIRA SP500in- CheerinUS.com 走进美国网站

D&L TRAVEL & TOURS

買機票送上海江南團(九寨溝、雲南、桂林,\$99)

加拿大、美加東團,美東團,美西團買二送一

|奉旅行社將爲大家預計一個愉快的旅遊

★★★精通國、粵、潮、越、東、英、法語★★★

特别专门于帮助客人省税及最快速度拿到退税

[其他服务项目:公证、公司转让、交通安全讲课]

Tel: 281-933-0002 Fax: 281-933-9898,

-mail: anthonypham@apinsurancetax.com

郵輪旅行團:歐洲、其他國家均有

(德州第一銀行附近,百佳超級市場對面) Tel:(713)271-4848 Fax:(713)271-0034

日本関東関西七天八夜

物超所值,不由你不信

保险及税务

所有保险项目:汽车、船类、房屋、商业、健康、人寿、共同基金、各类年金、退休金、IRA

AP保险及税务公司可直接帮助你在比价后找到最合适的保险公司,如:Hartford、Safeco、Zurich、Travelers、Progres American Mercury、American First、Fidelity、Foremost、Republic、Unicare、Bluecross BlueShield、Aetna、ING…

Annie To

注册代表

帮助你所有的税务及保险需求

年投入到退休计划中的资金可达6000 己选择,不同选择收益差别有时候会

企业为员工设立专门的401K账 意为雇员提供更好的福利,这些企业 这个账户也不变。 是否可以无限制在雇员的退休计划中 例的资金存入养老金账户,而企业一 投入资金呢?答案是否定的。国税局规 上也有很多重要差别。 般也按一定的比例(不能超过员工存 定雇主在雇员 401k 退休计划投入资 1.401K 存储的是税前收入,一定年龄 率与今天相等,也依然是传统IRA更 后员工自己处理。 金的上限是雇员年收入的6%,这种限(59岁半)之后可以取出,取出时要对 合算。同样是25%、\$10,000的税,今天 制的目的是为了保证政府的税收不至 总数,包括这些年的利息红利附加增 的\$10,000是实实在在的\$10,000,而20 员工match的钱要少于公司(差4.25% 于流失太多。

> 上面谈的是按照税前收入雇主和 2.传统IRA账户,个人可以选择存储 只相当于今天的\$5,000. 雇员每年投入到 401k 退休计划中的 税前或税后收入。如果存的是税前收

401k是IRA的衍生物。与IRA 才能动用。 (IndividualRetirementAccount,或个人 3.RothIRA属于个人退休账户的一种 可以让更多的人受益。

加入我們成爲會員!

Texas 第一年僅需\$42元 會費

保暗 ◆全天候拖車服務 24-Hour Ro

◆全方位服務的休閑旅行社

Bernard Chaung 莊嘉銓 🜌 🚾

E-mail:Chaung.Bernard@aaa-texas.com

TEL(346)310-9717, FAX(972)630-2653

營業時間 星期一至星期五 9:30AM-6:00P 星期六10:00AM-4:00PM

AAA會員代理

回店 ◆免費購物折扣 ◆免費身份防盜監控

司就要按照一定百分比也向员工的 的gain在5年以后可以取出来。 在每个月投入多少资金上,401k 401K账户投钱。公司的这部分投入是 这三种最常见的退休储蓄计划各 看齐,起伏不大,从 大家知道一般美国人都不愿意存 退休计划对私营企业的雇员而言具有 员工工资之外的。不过这个401K账户 有长处,也各有缺点,而且政府规定每 7%到10%。另外,所有 钱,寅吃卯粮,年轻时还好,退休时没弹性。雇员可依据自己的家庭经济情并不是简单放钱进去就行了,你一定人每年能够存入这些具有延税或减税政府员工要交medi-钱养老会造成很大的社会问题。所以 况·每月将收入的一定比例放到计划 要去本公司的401K基金管理公司的 功能账户的额度都不太一样。选择哪 care。

上限是16500美元。如果一个人的年**常见个人退休金的区别**

通常情况下,雇主投入到雇员 个雇主选择的管理公司可能不同,对 有20%甚至15%,传统IRA帮你抵了

值,上缴个人所得税;

资金额度·如果雇员经济充裕·不为日 入·那—定年龄后(70岁半)取出的时 大公司和政府的退休计划后政府员工的退休金的回报一般情况 常家庭生活所困,想要多投钱到401k 候也要对总额上缴个人所得税。即使 **PENSIONPLAN** 退休计划可不可以呢?当然可以,但超 存的是税后收入,多年的附加增值在 过限额的投入是要交税的。而交了税 取出的时候也还要上缴个人所得税。 饭碗,工作轻松,退休金高,他们是怎 了管理费用 也不是想放多少钱就放多少钱,这里 401K与IRA的最大差异主要在性质 么操作的呢?和大公司有何区别呢? 也有限额。一个人每年投入到 401k退 与时限上: 401K 有公司对等投资, IRA 休计划中资金的最高额度是49000美 完全是个人行为,与雇主无关;401K (SocialSecurity),也不享受联邦政府支

养老金计划)的最大区别是,401k对于,与传统IRA的区别在于它只接受税资的同样比例(这种情况下就是8%)。存就存,不存就花掉的缺陷。 时候就不用再交税了,包括这些年内有;工作少于5年,雇员拿不到这个回报太低的缺陷 "以钱生钱"所增加的一切利息、红利 match 的钱,钱进入 pension 系统,让在 3.早退休后的健康福利

在美国,只要上班,公司都有 总结:传统IRA是税前的钱,也就是说 年,但在退休之前离开,可以选择把钱 401K退休投资计划,即使你不炒股票 投入传统 IRA的钱可以抵税,而 转到到你的别的退休账户(比如IRA) 不投资房产,因为这个投资机会的低 ROTHIRA是税后的钱,不可以抵当 ,也可以留在pension 里面。pension 系 风险性质,更主要的是因为它延税(投 年的所得税;传统IRA取出来时要交 统的投资管理是州政府招聘的职业管 丰厚的回报。 计划,雇员是自动加入这一计划,但雇 进去的钱是工资里的税前收入,一天 税,而ROTHIRA拿出来时不用交所 理人员。每人有自己的独立账号,根据 Nopain,nogain. 不动用就一天不用上个人所得税)和 得税;传统IRA当你年龄达到70岁半 个人的选择,会和上面谈到的401k, 大部分公司的对等投资计划。大部分 时必须开始往外拿钱,所谓required- IRA一样亏损或者盈利。投资回报率 公司的对等投资计划要求员工在公司 minimum distribution, 而ROTHIRA则 有一个复杂的计算公司,基本 工作一段时间或满足了一些特定条件 没有这一要求;传统IRA在59岁半以 是 和

在20世纪30年代起美国建立了强制中。月收入5000美元的人,如果在退网站阅读他们提供的不同基金、股票个,要根据每人不同的收入水平,退休在20年,可以55 休计划中投入10%,就是500美元,一投资组合选项,多的能有好几十个,自计划和对风险的不同承受度来进行。 岁退休。退休后的健康保险按在职员 那末传统IRA、ROTHIRA,哪个 工对待。退休后 pension 的数量有两种 更好呢?如果你参加了公司的401K,你 计算方式:一是取最高工资的四年的 收入在\$50,000(个人报税)或\$75,000(平均值乘以60%(25年服务是70%,30 联合报税)以上,但不到\$95,000(个人 年及以上是80%);二是按你退休时你 401k 计划是一种由雇员、雇主共龄达到50岁,401k 退休计划每年还可除了401K,美国常见的退休储蓄报税)或\$150,000(联合报税),你没有账户里有多少钱来决定。这个和你买 同缴费建立起来的完全基金式的养老以再增加5500美元,这样投入退休计 计划还有IRA和RothIRA。IRA是"个 选择,只能作RothIRA.如果你可以选 年金一样,也是假定一个return(在8% 保险制度,1979年得到法律认可,1981 划中的资金每年可为22000美元。因 人退休账户"的简称,它们与401K的 择,是作传统IRA还是RothIRA则要 左右),考虑退休的年龄和预期寿命, 年又追加了实施规则,20世纪90年代为投入退休计划中的资金享受延迟付性质区别在于这二者都非雇主代理,考虑你现在的税率高还是退休后的税再计算你该拿多少。这两个计算方式, 迅速发展,逐渐取代了传统的社会保税的优惠,对于收入较高的人而言,把需要由个人主动开设账户,雇主不负率高。基本来说,如果你认为现在的税那个合算,你可以挑那个。(具体情况 障体系,成为美国诸多雇主首选的社 钱投入到退休账户上也是一种避税的 责找代理公司代为管理。换句话说,率会高于退休后的税率,则因选传统 各州各府都不一样,要查询当地资料 401K账户是跟著你跳槽来回跳的(每 IRA,你今天税率25%,如果退休后只 以上数据仅供参考。)

再看看一家 SP500 大公司的退休 401k退休计划中的资金为雇员年收入 等投资政策也不大相同),但IRA类账 25%的税。如果反过来退休后税率更 福利:员工要交6°25%的社安保险,公 的3%。但有的私人企业效益好,也愿户是你自己开设的,你换多少家公司,高,则因考虑RothIRA。对大部分人来司match这个6°25%的社安保险;员工 讲,退休后不工作税率肯定低于今天, 存入自己 401K 退休账户 6%的工资, 除了性质上的区别,三者在操作 传统IRA可以帮他们省了较高的税率 公司再match6%。Medicare私人企业和 ,这是其一;其二,即使你退休后的税 政府一样。公司不管员工的投资,退休

比较两者的差异:政府拿出来给 年以后的\$10,000 由于通货膨胀可能 ,政府省了不少钱);政府员工在55岁 退休后,到 medicare 进来之前(65岁), 可以享受政府补贴的健康保险;退休 下要高于自己拿钱去买annuity,主要 政府工作一直给人的感觉就是铁 是政府有专门的机构来管理,就节省

从上面可以看出相对于大公司的 一般来说,政府雇员不交社保 员工,政府员工的福利并没有特别优 惠的地方,它实际上是给州政府省了 取得早,IRA限制更严格,"古来稀"了 持的社保福利。以州政府雇员为例,个 不少钱。但对员工来讲,真正起了作用 人工资的一定比例(例如8%)交给州 的是:

政府的 pension 系统, 州政府 match 工 1. pension 是强制性的, 避免了 401K 想 个人收入没有苛刻的准入限制,于是后储蓄,多年(59岁半)后取出投资的工作满5年,这个match的钱归雇员所 2.避免了大公司员工存入社安保险,

综上所述,美国的养老金计划除 这个系统里的人受益。政府工作满五 了政府的社保金之外,其他的都属于 自己要当投资人,要选择合适的基金





State Farm Insurance 提供保险和理财服务 李再融

Sherry Lee, Agent 子女教育基金 各种退休计划 遗产规划

12125 Jones Rd, Houston, TX 77070 Tel:281-955-8008 Fax:281-955-8998

●UnitedHealthcare XAetna HUMANA

BlueCross BlueShield of Texas

e-mail:sherry@sherryleeinsurance.com 安利保險 Allrisc Insurance Agency

保你家人

保你錢包

還未申請奧巴馬 健保人士注意!!

衹要你附合以下 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 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 請立刻電話查詢有關詳情 713.777.6000

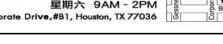
Email: christine@allrisc.com 外州 1.800.700.5137 傅真 713.777.6080 — 精通: 國、粵、英語

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

星期六 9AM - 2PM

6918 Corporate Drive, #B1, Houston, TX 77036





Christine To /蘇霓雲



汽车保险 ●初学者,年青驾驶者,有罚单 713 777-9111 和车祸者,价比别家更优惠 ●屋主、两车以上、续保、良好记录

房屋保险

者,保价特优

●新房子(_15%),防火保安系统 (_20%)没不良记录或车子同 一家公司保价特优 健康保险

●最好的保费 ●完善的保障 ●多家A级公司 ●比一下就知 商业保险

星期六 9AM-2PM ● 餐馆、旅馆、购物中心、办公楼、劳工 保险等等, CGL,BONDS,商业车, 公寓等等,各类商业保险价钱特优

我们服务德州已超过25年了!】

9515 Bellaire Blvd., #A

免费询问

免费估价

精通:国、粤、英、越、潮、台语

营业:星期一至五 9AM-6PM

CPA, MBA, CPCU

Houston, TX 77036 (王朝对面)

SAM SHUM 岑伟文

波特兰,俄勒冈州(Portland, Oregon)

玫瑰园 Zillow房屋价值指数:\$325,400 与去年同期相比价格变化:15.1% 所有住宅库存变化:-31.6% 低价位库存变化:-39.8% 中间人们库存变化:-39% 公寓库存变化:-43.5%

丹佛[,]科罗拉多州(Denver)

州最大城市和首府 Zillow房屋价值指数:\$336,600 与去年同期相比价格变化:15.2% 所有住宅库存变化:0.1% 低价位库存变化:-2.3% 中间人们库存变化:15.3% 公寓库存变化:6.8%

李惠娜 Grace Liu 最佳投资

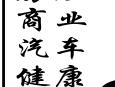
·**密苏里市**,3房2.5浴,楼上游戏间,全新油漆,2550尺,售\$153,000,



Donna朱碧君 国语、粤语、宁夏话、英语







Jason Yeo

Houston, TX 77036

jason@allrisc.com

Allrisc Insurance Agency

6918 Corporate Drive Unit B1



手机: 832-279-1101



AARP Auto

from The Hartford¹.' Now available in your area! This auto insurance is designed exclusively for AARP members

"Ask me about the

Insurance Program

- and is now available through your local Hartford independent agent! 現在致電,即可獲得免費的無 Call Today for your FREE, no-obligation quote:

713-777-6000 Auto Insurance Program from THE THATFOR

numbull insurance Company, AARP does not employ or endorse agents or brokers. AARP and its affiliates are not insurers. Paid endorsement. The Hartford pays royally fees to AARP for the use of its intellectual property. These fees are use the general purposes of AARP. AARP membership is required for Program eligibility in most states. Applicants are individually underwritten and some may not qualify. Specific features, credits, and discounts may vary and may not be available its accordance with state filings and applicable law. You have the option of purchasing a policy directly from The Hartford, Your price, however, could vary, and you will not have the advice, coursel or services of your independent ag In Texas, the Program is underwritten by Southern County Mutual Insurance Company, through Hartford of Texas General Agency, Inc. Hartford Fire Insurance Company and its affiliates are not financially response

如今正在您的地區推出 該項汽車保險專為 AARP 會員 量身打造,現正透過當地的 Hartford 獨立代理商推出!

「向我瞭解 The

Hartford 的 AARP

汽車保險計畫1。」

義務報價。

美国生活了解你的退休收定

美国老年人晚年生活的收入来源主要来自 五大方面,即社会安全金、私人公司的401K退 休储蓄、金融房地产等收入、退休金、工作收入。四个点数。

美国的社会安全金体系是全世界最大的。 美国90%以上的工薪族在退休后都可以领到社 安金,对美国降低贫困率起到了相当大的作用。 按照法律规定,每一个工作的人,只要工作到-定年限,退休后每个月都可以从联邦政府领取 到社会安全金(养老金)。美国的社安金是大衆 式的养老金,因涉及面广,也成为民众最基本的 养老资金来源。根据统计,美国65岁以上的工薪 族90%可以在退休后拿到社安金这种养老金,约 占美国老年人退休后总收入的40%。美国人退休 后每月最低的养老金(社安金)没有底綫,一般 在800美元左右,这主要看一个工作时收入是多 少,但有最高金额的限制,按照2013年的标准, 退休人员从联邦政府领取的养老金最高金额为 2533美元。

一、社會安全税

政府规定,凡有工作或生意收入者,都要缴 纳社会安全税,简称FICA,分为退休金税和医 疗保险税。前者,占收入的6.2%,但每年有上限, 今年为6,045元,即收入中只有97,500元需要付 退休金税;后者,为收入的1.45%,没有上限。这 些税款在W-2表格上都清楚列明。每年在您生 日前大约两个月,您会收到社安局寄给您的报 表,上面列出您每年要付社安税的收入,并已经 获得的工作点数。

受雇者自付的这7.65%只是社安税的一半,



TOYOTA

2015年新车提前清仓

前所未有2015年

4月份特惠方案

2015年份所有车型提供

零利息贷款或高至

2500 元现金折扣

(Tacoma, Sequoia 除外)

请速与我们联系

(713) 518–3169

PLOYED) 自付,即要 为净收) 缴纳15.3% 的税金,称

请携带此广告指名找华人销售经理

Sterling McCall

TOYOTA

是吹出来的,放眼 Houston 所有的 TOYOTA 车行

唯有我们的销售团队做到了

当您决定买TOYOTA之时[,]请务必联络我们

我们会 不惜——何代们 让您成为我们的顾客

休城唯一,堪称全美唯一

|华人"一条龙"销售,贷款,售后服务团队

(销售部经理)

由Steven Ye和David Luo提供超低售价,众口皆碑

由Ray Lee 帮你完成贷款和过户手续,简便快捷

(服务部经理)

由 David Wang 为您解决任何疑难杂症,开的安心

(贷款部经理)

二、工作點數

将来也可取得纳税人退休金的一半(这一半退 休金呢? 休金是额外的,并不影响纳税人本身退休金之

缴纳税金之多寡而定。政府会以您收入最高的 只要在12个月内将过去提前领取的退休金退还 M-1或Q-1签证者。

在您生日的前两个月,政府会寄上一份年报,列 应该提取领取退休金,然后将金额作投资,将来 出过去每年的收入和将来退休金的估计金额。 将本金退还政府。但这样做是否有利,除了要看 假如去年收入未列在年报上,也没有问题,因为 投资的成绩外,还要看是否超过上述收入限额。 收入通常要超过一年后才列于年报。此外,假如 未取得四十个点数,亦不会有退休金估计金额。 五、外國人與社安稅

另外一个估计退休金的方法,就是直接进 TOR)部份,便会见到有三种方法可以估计将来 半社安税,自雇者则全数自付。 社安退休金金额

第二种估计方法,是将个人过去收入等数 长与您每年领取的报表上计算方法相同。

(713)518-3169

David Luo 罗

(Self-EmploymentTax)」,自 网址查询,只要将自己资料输入即可,也可以向 亦无法取回有关福利 雇税之上限与受雇者相同 社安局要求提供一份SSA7004表格,或上网下

可以取得点数,只要\$1160 取会令金额终生打折扣,比率视与"完全退休年 与美国有协议的国家居民,才可以使用此税例, 元(2013)收入便可取得一 龄"(FullRetirementAge)之距离而定。所谓"完全 其中包括英国、加拿大;但中国地区则无此协议 个点数,每年最多只能获 退休年龄",以前是65岁,现在已经提高,五十以 四个点数,所以年收入只 上至六十一岁的读者,要66岁才可避免折扣;四 需四千元,便可取足四个 十多岁的读者,要到67才可「完全退休」。

提前领取退休金,还要考虑一点,即在"完 每季一点,故即使只在一 全退休年龄"之前继续工作,其收入可能影响退 虽然平时不能工作,但亦有可能在一些特别情 个月工作,只要收入够,便可一口气取得全年之 休金金额。假如工作收入超过15,120元,超出部 形下做工,例如在毕业后的实习(PRACTICAL-已经工作了十年或以上的朋友,到了62岁

种例外的情况,是纳税人配偶,即使从未工作 生减少大约25%。到底是否应该提早领取社安退 安全税(FICA),也不必付 MEDICARE 和失业保 金额);离了婚的前配偶,假如婚姻达十年或以 因素。其次,应该考虑寿数,因为寿命越长,提早 签证的员工,虽然这些员工都没有永久居民资

的寿数,只有从个人的健康情况,甚至家族的寿 可能以为持有 F-1 签证的也是一样,所以您应 另外两种特别情况,不足四十个点数也可 数资料中作估计。第三个考虑因素,是在达到 该主动提醒雇主 取得退休福利:一是纳税人不幸去世,即使未够 "完全退休年龄"(通常是66岁左右)前,是否会 四十个点数,配偶和子女都可取得福利;二是纳 继续工作。在这个年龄之前,假如工作收入超过 怎样才可以取回呢?雇主或雇员都可以填国税 税人因身体残障无法工作,可能符合领取[残障 \$13,560,便开始对社安退休金金额有影响,每超 局第843 号表格,连同签证文件证明,与及例如 过这限额\$2,便减少退休金\$1。达到"完全退休 W-2之类的文件,证明被扣起FICA和FUTA税 年龄"后,便不存在这一问题。

有一条鲜为人知道的条例,是假如提前领 退休金的金额,主要看工作年期之长短,和 取社安退休金,但到了"完全退休年龄"时后悔, 合持 F-1 签证的留学生外,也适用于持 J-1, 政府,便可领取正常的退休金金额,要退还的金 怎样可以预估将来可得多少退休金?每年,额不包括任何利息或罚金。所以有些朋友认为,**七、居住海外與社安退休金**

入社安局的网址:www.ssa.gov然后点按"选择退 份人要缴交社会安全税,即 FICA或 Self-em-,按月将退休金寄到国外的地址;如果银行账户 休金计算器"(CHOOSEABENEFITCALCULA- ploymentTax。做工者,雇主及雇员每人要付出一 设在香港或日本,政府更可以将退休金,以自动

这项税务是为大家将来退休福利作储蓄, 银行账户则不能自动转帐 第一种估计方法最简单,只要放入个人的 但一些持有非移民签证,而在美国做事者,他们 雇主要为您付另外一半,即两项税共为收入之 年龄及今年的总收入,社安局便会估计您以前 将来并非在美国退休,这种情况中,他们是否需 外取得社安退休金。这个条例有一些例外的情 及以后的收入,来估计将来可以获得多少退休 要交社安税呢?若已缴交,他们将来离开美国前 况。有一些国家的公民,长期居住在海外也可以

> 据输入网上,然后网上马上为您估计将来的收 在美国工作者,都要付 FICA 或 Self-employ- 即使有美国永久居留权(绿卡),也在美国工作一 \,再估计将来可获得的退休金的金额。这个方 mentTax,但有数类临时签证,是清楚说明无须 年以上,离开美国超过六个月社安退休金便会 第三种最为准确的方法,是从网上下载一 留学生,交换学者的J1签证及文化交流Q1签证 经算是离开美国了,将来回到美国后要连续居 者。除上述数项临时签证外,其他持有H1、L1或 住起码30天才算回到美国。(未完待续) 除了等政府寄上年报,亦可到社会安全局 TN等类别签证工作者,都必须缴交FICA,将来

税例上也提及一些外籍人 士,被外国公司派到美国工作 而他们要在外国继续缴付类似 FICA的税项,他们就可以提出

领取退休金最早的年龄是62岁,但提前领 证明,来获得豁免FICA税;但目前只有十八个

六、留學生做工免扣社安税

有些持有留学生签证(F-1VISA)的读者, TRAINING)期间,将会收到薪金。

才具享受资格,故需工作十年,但也有例外。第 便有资格取得社会安全退休金,但金额将会终 预先扣起联邦和州收入税,但他们不必付社会

,然后寄入国税局,便可以取回税款

以上免扣FICA和FUTA税的条例,除了适

退休之后假如决定迁居到国外,例如搬到 香港或中国定居,假定已经拥有起码四十季度 点数,是否可以继续在国外领取社会安全退休

在美国生活的人,不论打工或做生意,大部 或北韩,即使长期在海外居住,都可以要求政府 转帐方式送到户口内,但设在其他亚洲国家的

根据美国税例第3101及3111条文中,规定 不包括在内。因此,中国、香港、澳门和台湾公民 缴交FICA税项;当中包括持有F1及M1签证的停止。其实只要您连续离开美国国境30天,便已

千實汽車修配廠 12345-A Bellaire Blvd., Houston, Texas 77072

Tel: 281-776-0800

奴玉・唄泳部

·精通保险理赔法,AAA,州农场保险指定修护厂

USAA, FARMERS, ALLSTATE, TEXAS /高价收买 FARMERS BUREAU,G.M.A.C. 等等 OPEN SHOP PROGRAM 车祸车 钣金修护,争取减或免自付款,保证复原如新

最新电脑控制,下吸式,气热,无尘烤漆房 (原厂标准,且有终身保证计划) 修护期间,备有免费(收费)租车 ☆全车开入式拉大梁机 (三台)



• 引擎修护,刹车,底盘,变速箱等等 • 州政府汽车安全年检 AAA保險 Approved

電腦雷射光束

拖車服務 (281) 564-4350 (24小時服務) (英、華語)

• 州政府汽车安全年检 Approved 寺桐 🕒 👸 🔘 🕒 🗪 👊 🖟 ●美國汽車修護協會檢定特級 (Master) 技師●

• 喷射式引擎,电脑控制系统专家

• 精修电系,喷射式供油系统

• 四轮(电脑镭射)定位

• 原厂标准保养,冷暖气

★ 歡迎精修 "Extended Warranty",減或免自付款。 ▶ 德州政府核准廢氣修護專家。可申請高到 \$600.00 政府補助款,協助低收入者通過汽車年檢。

E-mail: autoritecollision@vahoo.com

Bellaire Auto Services & Collision

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 ★皮帶、水喉

9400 Southwest Freeway Houston TX 77074

- ★引擎調整

- **★剎車、防凍液、傳動系統**

- ★原廠配件

- ★方向盤及僻震器

★價位保證滿意

- ★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 **州政府汽車安全年檢**
- 免費估價

鈑金部

(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



房?在美国买房有什么限制吗?

毫无疑问答案是可以。美国是一个移 民国家,它欢迎欢迎外国人在美国投资或 购置房产,在买房方面几乎没有任何的限制。除了在卖房的时候 ,在利润赋税上有一些不同。



二、在美国买房是人必须到美国吗?

理论上你不必亲自到美国就可以买房。但是在看房、选房的 过程中,你如果能亲自选择是最好的。或者在实际操作中,你可 以委托在美国的亲属和朋友帮忙看房,选定房子。也可以委托信 得过的经纪人代为成交。有些交易过程中仅仅需要委托书的公 证复印件即可,这是理想化的足不出户就能在美国买房。

三、买美国房产与买中国房产程序有何不同?

在美国买房要经过复杂和严谨的手续。这也会降低在房产 过户中的诈欺、违约的机会率,使买卖程序严格规范。美国的经 纪人,都需要取得各州专业房地产执照,才能为客人做买卖、交 易的服务,整体水平很高,职业道德相对于国内房产中介素质要 好得多。所以说,如果你能选择一个负责任、有经验的经纪人作 你的买方经纪,其它事情你就不必太担忧了。

四、可以购买哪几种类型的房子? 在住宅房屋方面,通常分成独立屋(House)、共渡屋(Condo) 、城市屋(Town House),公寓(Apartment)。独立屋是最多的,所 谓独立屋,是在某一块土地上只有这一栋房子,不与隔壁邻居共

用一面墙。



为别墅。但这美国有时,别墅并不是正确的解释,因为独立屋有 新有旧,有豪华也有破烂,对于那些年代久远、破烂的独立屋来 说,称不上是别墅,只能叫做独立屋。别墅可以称为豪华的独立 共渡屋通常是一排相连的房子,有五栋、十栋甚至更多,你

可以拥有其中的一栋,它可以是一层、二层或是三层的形式。 城市屋和共渡屋的差别不大,通常来说城市屋是比较豪华 的,它通常由二栋或三栋构成。城市屋的房子一般为一层或二层 很少用到三层。共渡屋和城市屋所拥有的土地只是建筑物所占 据的那部分,有时会有小部分的院子。 公寓楼则通常会有数十户,甚至数百户共用一栋大楼,这些

喽可高可低,一般都是只有使用权,但不能单独买其中的一套或 7.套。另外,还有一些移动屋,俗称铁皮屋,也仅仅是拥有使用权 的房屋,每月需要缴纳土地使用权的使用费。

五、美国的公寓楼与中国的公寓一样吗?

在美国也有类似中国的公寓房,不同的是,这种一栋建筑物 里面有很多住户的形态,在美国都是整栋地购买,作为投资用的 商业房。所以这种公寓群是属于商业建筑,由投资者整栋购买, 分间出租而不是出售。基本上属于商业房地产投资的范畴



六、在美国有哪些物业可以投资?

除了上面所提到的住宅房屋以外,在美国还有仓库、办公楼 、购物中心、公寓群、旅馆、土地可以进行投资。 七、在各种投资项目中,投资风险如何?

投资风险最低的是住宅房屋,因为住宅房屋是需求性的,只 要人口增加,就有需求。商业性建筑通常投资风险比较高,因为 它受市场影响比较大,例如办公楼在经济好的时候,出租率会高 ,经济不好的时候,出租率就会下降。 仓库也是一样,在经济好的时候,货品流通快,仓库的价格

也会水涨船高,而经济不好时,贸易量减少,对仓库的需求会降 投资风险最大的是土地,投资回报最大的也是土地,一块不

毛之地,如果被开发的话,它会在一夜之间暴涨,同样它也可能

闲置五十年无人问津,当然毫无任何利润可言。总之,投资回报

率越高的投资风险可能越大。 八、在美国买房可以买新房吗?

美国每年新建房屋只占整个房屋买卖的百分之十几,不是 火险是共同承担的。(文章来源:网络)



年以上,如果房屋保养完善,使用上百年也不是什么奇怪的事情

不小的花费,而购置旧屋,很多东西前面的屋主都已做好,相对 之下可以节省很多。

因为在美国购买二手房时,在看房的时候,原屋主会告诉你 那些固定的装饰,比如:地板,地毯,窗帘,灶台,露台等是包含在 出售的价格里的,而那些可移动的家具以及电器等,可以商议价

答:在美国拥有任何房子真正的持有成本只有房产税。房产 税在美国各个州各个地区都不同,一般在1%-3%。新开发的区 域,地产税会高一些。现在的房屋平均中间价约三十万美金,它 每年的房产税在\$3,000到\$6,000之间。

十、美国的房子通常分为独立屋、城市屋(连排屋),除 了房产税之外,还有哪些可能发生的费用?

1)房屋保险在加州,一般的区域,一栋三十万到五十万的房 子,它的房屋保险费每年通常在\$600到\$900之间,在加州由于 地震灾害比较多,地震险是单独加保的。在其它州可能也有一些 天然灾害,例如龙卷风或是水灾。你想要你的房子得到保障,就 要购买房屋保险。很多人在国内买房都不买保险,头脑中没有买 保险这个概念。买不买保险,其实是你自己的选择,但在美国如 果你是贷款买房,银行一定要求你买保险才肯贷款给你。而如果 是全额现金购买的话,最好还是买一个房屋基本保险,否则一旦

2)房屋的另一项持有成本是庭院的维护,例如剪草,在加

3)如果你买的是城市屋(连排屋),你会有一个社区费(国]称物管费),费用一般在一百五十块到三百五十块之间,费用 高低取决于社区内各种公用高施费用的分摊。有社区费的城 市屋,社区费中已经包含火灾保险部份,不必另外再买火险。因 为房子是相连的,如果一家著火,其它人也会受灾,所以他们的



永茂地產四ms 713-417-4540

商場住宅倉庫租售管

ellaire & 6號,新裝修、空調、花崗岩廚房枱面,3房2浴,地板,**50LD**\$ 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**59.5**2,700 售 359,900 ouse 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,僅隻\$183,000



Email:helen@helengo.com

工業倉庫 公寓餐館

713-981-6888

14905 Southwest Fwy. Sugar Land, TX 77478 SOUTHWEST 买房,卖房,置房,投资,贷款,全套服务 买全新屋高手,卖半旧屋拿手,诚实可靠,值得信赖

1.福遍近糖城惠康超市,大湖区 Brghtwater 区,两层楼房,3210 尺,全木地板,仅售 31 万 5 仟 2.糖城近惠康,二层楼房,约2500尺,高挑屋顶,三房加游戏间,新屋顶,新厨房,新电器用品, 花岗石台面,新灯,新地板,仅售\$299.950 3 糠城,Lake Pointe 高级区,2013年新房,屋主精心设计,独一无二的高质量,高享受的湖边 豪华屋,仅售八十九万九仟

4.糖城,Telfair社区,单层洋房,高排屋顶,2010年,约2500尺,3卧室加书房,仅售四十万八仟 5.新房买卖最佳服务,广及休市,Memorial区,Bellaire市,Moncity,Katy,Sugar land等市。 **281**.207.5088, 281.772.0888

年・2375尺・3房2.5浴室・高檔裝修・僅售S26.3萬。自住投資均可 ss休斯頓西北區・好學區・一層別墅・2007年・面積1550尺・3房2浴室。交通便利・小區環境優

.Katy 七湖小區・優質學區・交通方便緊鄰 westpark 和99兩條臺連公路。杜區環境優美・2層別墅。建 美·售價\$15.5萬。投資房最佳選擇。

榮譽地產經紀

332-858-4838

微信號:faywang2020

經驗豐富 責任心強

一次性投入·長久享受。 4、Pearland·與城一層小別墅;交通方便;近醫學中心·downtown·1996年;近期全新裝修·1500尺· 4房2衛·告價\$/13萬。自住投資均可。 5. 糠城營寶學區, Dullas 高中學區房;交通方便;近59號和6號兩修高速。全新豪華裝修·新屋頂,新空調熱水體,一樓木地板;開房網所大理石臺面。一層半戶型·1980年·2400尺·4臥室3浴室,一樓一樓號主則、告價\$26.9萬。 6. 醫學中心營質公內do 2房1.5% 近貝勒醫學院,荣斯大學·MD Anderson。公交車直達醫學中心。 而養1.06.0 (條條 \$1.5 萬

陳叔鏘

Jonathan Chen

MATTRESS WORLD

www.mattressworldhouston.com

三十多年老店 工厂直营

832-512-0939 面積1,060尺·僅衡\$ 12.5萬 7. 米城Missouri city,湖景全新房·格局寬敞·采光亮·4房3.5浴·最佳選擇·售價 \$ 29.9萬 微信號:jackiehuankun 專精糖城、醫學中心、Katy、米城、Pear Land、Memorial及中國城新舊房產買賣出租

> 專精休斯頓 Medical Center,Inner 610 Loop, Galleria,Midtown Strip Mall, 近中國城, 店面17,640平方呎,地62,513平方呎,售\$1,900,000

Southwest ... *獨立建築及地出售,在百利大道和中國城,店面4,742平方呎,地33,846平方 呎.售\$2.500.000 * Medical Center/West U.區,多間房子出租,3/2,\$1800/Mo 起 * 多間名牌Motel, 有收入, 92.98單位, 售\$2,100,000起

中國城

*多間自助洗車店, 臨多要道, 生意備及房地產, 售\$450,000起

*獨立建築及地出售,近中國城,店面3,015平方呎,地25,003平方呎。

(通國、台、英語) 售550,000 * 倉庫出租:24,000平方呎,\$0.45/平方呎/mo * 辦公室出租:近中國城,1300平方呎,\$1200/mo *換機油店出售,獨立建築及地和設備,店面2250平方呎。地形,434平方 CELL: 832-287-0388 呎,售\$750,000

Email:Jon.swrealtygroup@gmail.com*東南區, 3.62英畝土地, 沒有限制, 售\$709,59

★床塾世界

百利大道

Bellaire Blvd

電話: (713)-777-1188 地址:6121 Hillcroft St., Suite M, Houston, TX 77081

(United plaza 商場内)

专卖各式名牌高级床垫

Simmons,Kingkol等

Jackie Huang 黃坤

地產助理/買方代表



商業部門 陳先生手機 281-561-6288 糖城,Avalon at Telfair,漂亮新額大洋房,3626尺,四房,三浴,三車庫,大陽臺,僅售 \$698,000. 西南區,近八號路與Westheimer大道,兩層棲公寓,二房,二浴,花崗石臺面,木地板,包括冰箱,洗

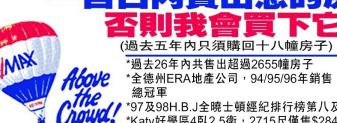
四問語,近八點絡與Westheimer大追,物層接公寓,一房,一份,化岡石室町,不地板,包括亦相,沈 衣機,與幹機,有車庫,僅售\$119,000 近十號與六號公路,一層棲洋房,四房,三套半浴室,全新裝修,售 僅售 \$895,000. 百利學區,土地售 \$289,000. 可按照客戶要求與建 4300 尺 洋房,僅售 \$895,000. 附近多漂亮大新屋。 西北區, 都中國城 20 分鐘,兩層棲漂亮洋房。2368 尺,四房,二套半浴室。有房客,月入\$1670.

tgomery 區, 一英畝多土地, 湖邊, 有鐵門, 高級洋房社區, 湖景優美, 近高爾夫珠場。

答 8 165,000. 1 462號與288號公路·Rosharon 南邊·二畝土地,高級住宅區,售\$65,000. 2 百利大道路上,近香港城,商業土地, 5.74 英畝, 僅售 \$11,00/尺 3. Boon & Bissonnet 之間,辨公室/倉庫出租,1250平方尺,每尺租\$0.54, 可立即搬入。

、近醫學中心有花園三層 Townhouse, 2年新, 3队3.5衛2車庫, 高級裝潢, 實木地板大理石臺面, 鐵門進出, 安靜社區, 元 nmen Park,最佳城市住宅!僅售\$445000 、中國城熱門小區Bellaire Townhouse,1268呎,3房2衛,交通便利,環境優美,有安全鐵門,屋況佳,是居住投資的 好選擇·僅售199,500. 4-Kdty 名區 Cino Ranch, 99與 Westheimer 交匯處·交通便利·2390呎·4房3衛·僅售\$268,000 5-Pearland 近521·2層高大洋房·臨湖美景·3車位·4040呎·4房4衛·僅售\$359,000.

6、糖城學區房洋樓·Clements名高中·3775呎/5房3.5浴·黃金地段·上高速方便·步行到湖邊·商揚·餐館和社區小公園· 地稅低·僅49萬5·良機!



過去26年內共售出超過2655幢房子 *全德州ERA地產公司,94/95/96年銷售

*97及98H.B.J全曉士頓經紀排行榜第八及第九名 *Katy好學區4臥2.5衛,2715尺僅售\$284,900。

大理石臺面,噴水、軟水系統。按摩浴缸,實木地板,采光特佳 林啟昌 K.C.LAM K.C.LAM房產團隊電話:832-330-4200/281-265-2526



兼售各式精美傢具

等价\$288 _\$595



房屋买卖市场的主体。美国建造的房屋,一般使用寿命都在六十 。新房的地点可能会在新开发的区域或比较偏远的地方,在同一 地区,新屋可能在价格上会高于旧屋 另外购置新屋可能需要庭院的修建及室内装潢。这是一笔

格留给新屋主。都可以在交易之前谈妥。 九、听说在美国买房价钱便宜,但持有成本比较高,是

出现灾害了,将无任何保险公司赔付你的损失。

州每月需要\$50到\$70。但在美国有一半以上的家庭都自己有割 草机,自己维护庭院,运动、健身,又省钱。































睡得平安,健康,长寿 SIMMONS

Monday, June 27, 2016

如何节省成本,你知



异读:购买美国房屋也要讲究能省则省,避免在高位上出手 ,掌握以下方法可保障你在美国买房时节省更多。 1 与最近出售的房屋进行对比

美国买房对比的内容包括:面积、条件、邻里以及设施。一幢 新近装修、单层、有附加车库的面积为1200平方英尺的住房应 该与同一街区同样面积的住房价格相当。

2 与市场上的其他房屋进行对比

3 与未售出的房屋进行对比

会有竞争力。

如果你打算购买的房屋与那些准备出售但最终没买出的房

数个同样的物业,那么价格会略低,特别是空置的物业。

量价格相同,那么你该考虑定价是否偏高。此外,如果市场上有 房产的价格是否合理,合理的价格应该是多少有很好的直觉。洛

能会被高估,而如果是买方市场,则可能被低估。因此,在美国买 7价格对你是否合理

如果你不喜欢这一物业,那么任何的价格都不会合理,即使 尔讨价还价之后。相反,如果你为了自己喜欢的房屋支付得比市 场价稍高,你也不会太在意。

5家的反应。有些卖家为避免讨价还价的麻烦而标出最低价格, 还有些卖家出价会高出他的期望值,因为他认为买家会砍价,或 侥幸有些选择美国买房的买家会接受他的高价位

记住,在美国买房,一旦签下合同,贷款人为了保护其经济



ho-1基本险(basic):保赔由于火灾, 房客室内的个人财产 雷击,烟熏,风灾,冰雹,抢劫,偷窃,爆炸,玻璃 破碎,飞机或汽车,暴乱或骚动,以及故意破坏 对房屋造成的损坏。基本险还保赔人体受伤, 损坏他人财产,律师费,医药费,室内个人财产 ,房屋损坏后的住房花费。

ho-2扩充险(broad):在基本险的基 础上加保由于电击,冰雪重压,水管冻坏,天空 落体,热水器或空调系统断裂或烧坏,室内漏

ho-3全保险(all risk):在基本险和扩

社區、交通便利・靠近 Westpark Tollway・僅售\$229,000 ・糠城 Riverstone 二層住宅・4房2.5 浴 2 車庫・三千一百多尺・優良社區・可步行至學校・僅售41.9 萬

中國城敦煌廣場內二樓

房屋貸款・奮款重貸

請電:馬先生

外发生的意外,路人在室外发生的意外。家里 下面的 ho 是英文屋主(Home Owner)的 的狗咬伤人后还要赔偿医药费,甚至律师费。 ho-4 房客险(renter's):保赔公寓楼

全保险保赔的范畴更广,保费更贵。

ho-6 公寓险(condominium cov-灾,盗窃,或漏水带来的损失。屋主一定要仔细 阅读公寓章程来决定必须构买的保险费额。 ho-7活动房险(mobile home):适

Sutherland Mortgage Services Inc.

购屋贷款/ Purchase

商业贷款/Commercial

Jeng Y. Ling (C) 713–560–1106 (O) 713–579–7225

5959 Corporate Drive # 3000 Houston, TX 77036

住屋重新贷款/ Refinance

政府购房首付款补助/ DPA

(F) 866-276-7852 (F) 281-605-4377 A

用于活动房屋主。

凌征賜

贷款经纪人

ho-5 综合险(comprehensive):比 外,还保赔冰雪,风暴和霉菌带来的损失。 除了提高自付费,还有一些其它的方

> 房子,土地值\$200,000,房子本身只值\$300,000 ·那你只要买\$300,000的房屋保险·因为\$200, 000的地不会受到火灾或暴风的损坏。不过如 的折扣 果你的首付不到\$200,000,贷款银行可能会要求

家保险公司,可能会得到15%-20%的折扣。 不要换保险公司:有些保险公司会给3到5 年的老客户5%的折扣,6年以上的老客户10%

(smoke detector)或防盗报警器(alarm)可能



专办房屋贷款 10101 Harwin Dr. #298 请电: Charlie Song 宋先生 通国语、英语、并有粤语、越语服务 (M) 713-545-5776 Fax:(713)266-7641 JENG@SUTHERLANDMORTGAGE.COM WWW.SUTHERLANDMORTGAGE.COM

利息低廉□ 经验丰富□ Lic #535



Austin First Mortgage

ommercial Loan FHA Loan

onstrional Loan NA Loan

自住投資等

保证最低利率

713-826-6518 **欢迎查询,专业快速!**



KATY MORTGAGE www@katymtg.com VA·Lot & Construction·JUMBO 专家 email:sc@katymtg.com 旧款重贷 费用低廉 买屋贷款 免手续费* 利息最好 准时过户

25307 Terrace Arbor Lane, Katy, TX 77494

专线:832-437-4191 传真:1-888-806-1136



Mortgage Alliance

Fixed and Adjustable

New Purchase / Refinance Cash Out / Home Equity Loan Zero Closing Cost Loan 95% No MI FNMA Loan

服務大休士領地區-積城·密蘇里市·Riverstone·Telfair·Katy·Cinco Ranch·Memorial Area·City of Bellaire·Galleria Medical Center·West University·能源走廊·Downtown 城中區、西南區·The Woodlands & Cypress 等區 へ高導家 小型公寓: Pasadena, 26個單位: 待傳91萬 中型公寓: Pasadena, 26個單位: 待傳91萬 中型公寓: Pasadena, 42個單位: 待傳50萬 大型公寓: Southwest Houston, 110個單位: 650萬 售: 大型公寓: 近 Memorial 區: 120個單位: 待售600萬。 售: 據城密蘇里市·精華區超低價熱地待開發: 4.5 英畝起: 附近有大型商場 售: Beltway 8北: 機場附近・8處開發辦公樓: 11 英畝地待開發 售: 中中心新興區 EaDo 多筆土地待售: 適合大型開發: 附近前建獨立屋 40萬起。 售: 中國城敦煌廣場多筆商辦·店鋪待租81750起: 待售29萬9起。 醫療中心附近二層聯排住宅・2房1.5浴・九百多尺・位置

UNITED

安書 權性·鄰近萊斯大學及休大·富內新裝修·僅佳 11.5萬 •豪華湖景二層住宅·近聚華的 Westhelmer Rd, 4 房 3.5 北 完 浴:三千五百多尺·景色優美·安全封閉式社區·僅售 79.98 Richmond 南層海棟住宅+4房2.5浴+南千四百多尺+優質 常近 Westpark Tollway+僅隻\$220,000 · Rice Military3層聯排別駐· 開近 機社區・環境優美・精裝修・根\$3,450 • River Oaks Place Coaks 450 Filver Oaks Place Condo爾爾廷之。至如何是 國際語。立國使利·第82,280 中國國別之一層社会。另是26一千六百多尺,全面裝飾升級,車庫安裝自動門,車 中國國別之一層社会。另是26 中國國別之一層社会。另是26 中國國別之一層。

醫療中心二層連棟住宅・2房1.5浴・九百多尺・位置極佳・近萊斯大學 ペハペ、半り初み序「理旨」(< の) ・ Pearland 南層 獨様住宅・4 房3.5 浴・三千三百多尺・近8 號、288 公路・ 地理位置住・豪華精裝・僅佳 39.5 萬 **惠**職律師提供協助 静排別墅・3房3.5浴,使用面積兩千七百多尺;安全封閉式社區,根\$3,880 陳住宅・4房4.5浴・交通便利,三千多尺、根\$2*450 專陳住宅・3房3.5浴・占地面積兩千兩百多尺・高檔門禁社區・根\$2,850 生意買賣 日本餐館於Westheimer上,生意11萬 聯禾物業管理公司 具備德州政府核發執照·專業維修班底·讓您省時省心 選屋,議價,出租,管理一條龍

長短期租屋,商業大樓、辦公室、店面出租與管理

6.糖城 Clement 高中 3/2.5/1Town Home. 近邮局及图书馆 月租\$1600. ※商业 KATY, 旺铺出售,位于FRY RD & \$I-10公路. 室内有2万尺,外加室外地皮,开价一百五十万.

3.糖城TelFair 2006年建,约2900尺4/2,5/2保养好,地段佳,售\$389,900 4.医学中心,2房2卫Condo. Bellaire高中. GATED,24小时门房,警卫;重新装潢,售\$198,000. 5.糖城 Clement 高中, 3/2.5/2 临湖 Town Home 月租\$2480.

卖屋,免费市场估价,提供 Virtual Tour 网路虚拟活动画面,保证高价尽快出售 ** 请洽年业绩逾千万的Super Agent **

地址:10101 Harwin Dr. Suite 369, Houston, TX 77036 (好运大道上, MAMA超市本 苏力律师* 家 庭 法 离婚,监护权,子女抚养费. 刑法,交通罚单 超速,酒后驾驶,及各类刑事辩护. 商业法 合同起草,成立公司,遗嘱,信托及翻译公证

《WMEMORIAL 房地产经纪》 832-779-2838 (国语) 832-930-2788 (越语 lukebai.kw@gmail.com kimberlytran.kw@gmail.com O: 713-467-7904 NMLS#1294640 9219 Katy Freeway, #149, Houston, TX 77024 **BUY SELL RENT** 买卖 出租 投资 管理 利息最低 快速核准 ₹ 费 用 保 证 ₹ 服 务 最 佳





200,000 150,000

Source: Census Bureau 房市复苏力度

美国人对大房子情有独锺 建独立屋平均面积为2467平方英尺

仅面积节节攀升,而且内建的浴室和 屋 93%安装了空调,比 1975 年时的 46%翻了一倍。约96%至少有2个浴室 ,而40年前这一百分比仅为60%。

房价上涨

中间价为29万6400美元,这也是记录 再案的历史新高。即使房价按通胀进 行校正,去年的新屋房价仍然破了记

房市复苏

限制了房市复苏的力度。今年4月,美 国新屋销售荣登8年多来之巅。现房销 售仍占房市交易主体,但它在4月也连 续2个月向上蹿升。

难满需求联邦商业部在上个星期 出炉的另一份报告显示,4月份住房市 场开始反弹。房建商计划在今年破土 新建77万8000幢独立屋,但仍远低于 历史水平。

美国人喜欢大房子的理由

- 为什么美国人喜欢大房子?可能 下面所列的这些因素有关:
- 建筑和房地产商的贪婪所致 政府有税收优惠和奖励,何乐不为 所有的东西都在变大,SUV车、房

平板电视、华堡(Whopper)、美国人

的美国人就喜欢大的东西,比如大汽 厕所浴室不能共享 · 这是财富和地位的象征



不断添加的数量汽车都要有自己的空间





Tel:(281)769-4250 Contact: Norma Baynes

Add:2822 Mayfield Ridge Lane Katy, Texas 77494

norma.baynes@villagebuilders.com

MAYFIELD RIDGE LANE

Email: norma.baynes@lennar.com



KITCHENETTE

PRIVATE LIVING ROOM

PRIVATE BEDROOM 2 19 x 11'

GARAGE

離婚,遺囑,委托書 ,拘留保釋金 民事法,刑事法,商業法,移民法 全天候熱線:(832)933-8916 (713)225-5244 7001 Corporate Dr Suit 320 Houston TX 77036.

于渝律师事务所证 Yu Law Office 专业移民律师,经验丰富,免费电话咨询,周末接受预约 美国专业移民律师协会会员 PERM职业移民, EB1, NIW

美南新闻周六移民专栏特约撰稿人

Joe 律师



DISTINCTION

L-1A绿卡、EB5投资移民 亲属移民,结婚绿卡,未婚签证 L-1,H-1,E-2工作签证, J-1 国家利益豁免 政治庇护,移民保释, 递解出境上诉,申请归化入籍

Robert 律师 Andy 律师

www.solisyanlaw.com

TX 77036(惠康超市广场内)

地址:9188E Bellaire Blvd., Houston,

离婚·子女抚养 遗嘱/委托授权书 Aram Sadegi 公司设立,合约起草

车祸:不获理赔,不收费用 代办签证延期,工卡、旅行证,留学签证 刑事案:赌博罪,卖淫罪,盗窃,人身伤害 裴在光 合作律師 税务案件:房地产税申诉,联邦税和州税 Jaekwang Bae

苏力&鄢旎律师事务所











電話:713-772-9639 713-772-9622



·追求卓越品質與高效率 ·提供客戶、員工合理報酬 ·重視團隊運作

西業 公司常年法律顧問,公司成立,各式契約簽訂:合伙契約、租約、投資契約、房地產契約,營業牌照, 轉讓變更登記;訴訟;商標,著作權,等等 多 民/ 移民簽証:投資、傑出人才、傑出學者教授,國家利益豁免、跨國公司主管、勞工紙、親屬移民;非 移民簽証:專業工作(H1B),跨國公司主管或技術人才(L1),傑出人才(O),條約國家的投資

者(E),學生(F),未婚夫妻(K)等等;強制遣返;公民入籍及面試陪同

霍 詳 僱傭契約,僱傭手冊,勞資糾紛協調,保密協議,不從事不公平競爭協議等等,僱用訴訟等等 其 它 遺囑、信託、財務或醫療授權書、收養,婚前協議,認證程序等

(誠信經營追求卓超品質&高效率) 6200 Savoy Drive, suite 520. Houston, TX 77036 民主的素养不仅是服从多数,而且尊重少数及照顾弱者;



生活水准的提供不光是物质的追求,而是包括人性尊严的维护; 社会正义不是霸权的强力延伸,而是民权及自由的尊重。 与美南报系所有读者共勉!

电话: 281-498-4310 · 传真: 281-498-2728 11122 Bellaire Blvd., Houston, TX 77072 E-mail: ad@scdaily.com

日报网址:www.SCDAILY.com