





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: 10:00AM-6:30PM

Fax: 713-729-2327 nie.hui.pwnr@statefarm. 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



喬遷新址

房子+車子=

當您把汽車和房屋一起投

arm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。



ommercial Loan FHA Loan onstrional Loan VA Loan 保证最低利率

713-826-6518 **欢迎查询,专业快速!** O: 713-467-7904 9219 Katy Freeway, #149, Houston, TX 770



lukebai.kw@gmail.com kimberlytran.kw@gmail.cor











省下平均\$480!* 让我帮您获得所有该得的折扣,

还有适合的保障! 向更好迈进™ 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。

\$5 passport photo

銀行及多元文化社區。

◆寬敵的一、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。

Call for the Move-in Special ◆黃金地段中國城中心,舉步直達商場、超市 ◆步行可達中、小學,2號公車站直達醫療中心



832-779-2838 (国语) 832-930-2788 (越语

Daily New/

Monday, July 4, 2016

Daily New/

多莫名地自豪感。但是,如果美国的教育,总体 专业内大为赞许的。

上根本就不重视外语,那么汉语再热,能热到什

有三部分:Critical Reading(批判性阅读、通译

壹个逻辑结论,就是"因州而异"。那是自然的,

这出自壹个由各州外语教育负责人组成的

D&L TRAVEL & TOURS

日本間東聞西七天亢夜

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、Progression

www.suecheung.com

手机: 832-279-1101

Fax: 281-969-8696

免费估价!价钱最佳!

AARP Auto

Tel: 281-969-8281

保险 4501 Cartwright Road, Suite #602, Missouri City, TX 77459

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

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

|存旅行社將爲大家預計一個愉快的旅遊

★★★精通國、粤、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

房屋

商业

汽车

健康

Jason Yeo

Houston, TX 77036

jason@allrisc.com

Allrisc Insurance Agency

6918 Corporate Drive Unit B1

〔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,

E-mail: anthonypham@apinsurancetax.com

郵輪旅行團:歐洲、其他國家均有

美国人并不热衷学外语

Writing(写作),并没有外语内容。

外语就能高中毕业吧?

才可以拿到高中毕业证书。

外语要求!

高中毕业。"

二次购房者」換置美国房产 对于收入达不到这一数字的房主来说,解决

导读:很多美国人在美国买房后不会像中国人似的,一 辈子就守著这一套房产,会随著自己的工作地点迁移或者生 活需要随时改变自己所生活的城市。在这个过程中就需要换 房,很多需要换房的"二次购房者"都会心里有这样的疑问: "先买后卖"与"先卖后买"到底哪个对购房者比较有利?

先卖后买预算有数

考虑到财务上的可行性,多数人会选择先卖掉手头的房屋 再买新房。卖掉房产后取得银行新的贷款审批,有助于全面了解 屋主的经济状况,对新购屋的预算心中有数。房贷机构或银行会 为贷款人制定相应的住房支付能力分析报告(affordability analysis),由此推算可负担的现金首付额度,以及此后的月供支

那么究竟先买后卖的操作如何进行?地产网站Zillow举例: 某屋主于10年前10%首付购得20万元住宅,现在以25万元售 出,希望用售房所得支付新房的首付款。感谢国税局对于自住屋 主售屋的税务优惠,个人25万元、夫妻50万元之内的房屋收益 可享有税务豁免,因此屋主不需要为5万元的增值收益缴税。但 专家也提醒,别忘记与售房相关的支出,通常为售价的6%至7% ,用于支付地产经纪人佣金、宣传费用、交易税、房契费用等。保 守估算,售房所得净额8万5000元。

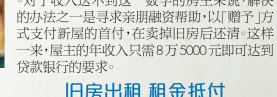
假设使用8万5000元售房所得作为首付,购买一处售价35 万元的新屋,使用30年期固定利率贷款。以3.75%利率估算,此 后房主每月的住房支出为1644元,其中包括1227元贷款还款、 350元地税,以及67元房屋保险。住房支付能力分析显示,负担 这一房屋,屋主的年收入需要达到6万3000元,且非房贷债务 不能超过300元。

先买后卖 考验财力

这样的情形在近些年越来越常见,主要原因是房产货存紧 张,造成不少房主担心售房后相当长的一段时间无房可住。先买 后卖的挑战在于屋主需要更雄厚的财力来支付新屋的首付,且 一旦旧房暂时出售困难,还要准备好在未来不确定的一段时间 同时支付两套房屋的贷款和花销。

还是上面的例子,旧屋为10年前20万购得,首付10%。每月 房屋支出总额1215元,包括859元贷款还款(以4%重新贷款利 率为例、200元地税、67元房屋保险和89元房贷保险。如果想要 换成35万元、10%首付的新屋,每月支出总计2030元一包括 1459元贷款还款以3.75%利率为例、350元地税、67元房屋保险

两处房屋支出相加为每月3245元,如果再加上300元的非 房贷债务,屋主需要年收入达到9万9000元才可负担这处新屋



2016年7月4日

旧房出租 租金抵付

不想出售旧屋,希望留做长期投资用于出租的房主,许多房 贷机构允许屋主将旧房租金计入未来收入,以满足新屋贷款要 求。但并非所有机构都允许这样的计算,因此上述的例子中,即 便是旧屋被用于出租,有些贷款方仍旧需要房主满足年9万 9000元的收入要求。

对于允许屋主将房租收入计入贷款要求的机构,多数允许 75%的房租用于抵付支出。假设月租收入1650元,这样一来,上 述的贷款人只需要满足6万5000元的年收入要求即可同时拥 有两处房屋。

两种做法 各有利弊

临双重贷款,在换屋过程中的这几个月,甚至大半年或更久,需 要充足的财力支撑」。此外由于旧房最后的成交价无法估算,房 屋净值未知,会给这期间的财务规画留下很大的不确定因素。这 样做的好处是换房的过程没有压力,尽可以轻松的搬入新居,旧 屋只是等著脱手而已。「搬空的房屋从出售的角度上来说,更容 易给买家清爽的印象,也不会对家人居住和安全造成影响。一如 果先卖后买,尽管在在财务上的困难较小,但是卖了房子,全家 就要寻找暂时落脚的地方。「买房子、租房子、找房子都是要考虑



的问题」,「不少人需要搬两次家,麻烦诸多,也容易造成有些人 最后冲动的买下一处并不适合的房屋。|(文章来源:网络)

5月31日标普道琼斯指数公布了凯 住宅开工量是新住宅开工量的70%,创

2016年1月全国房价年度增幅为5.4%。

根据报告,前10大都会区平均房价 升了5.7%。标普道琼斯指数(S&P Dow 首次置业者。Zillow解释,价格上涨使得 以高于通货膨胀两倍以上的速度攀升。

布利策指出待售房屋的库存偏低, 目前大约仅有五个月的供应量。新房的

布利策说。对于一些潜在的买家,个人财 上升了5.1%,前20大都会区平均房价上 务仍然是关注的问题,尤其是年轻人和

黑骑士金融服务公司(Black Knight Financial Services)发布的房价 销售和建造落后于现房销售的增长。但 指数(HPI)报告,也佐证了房价上涨的 是已经可能开始发生变化,二月份单户 趋势。三月份的报告表明,全美房价较



5.3%。较市场低谷增长了29%,仅比 2006年最顶峰低3.8%。黑骑士房价指数 追踪的所有州和都市区在三月份皆经

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 ★西南区平房,近2000 尺,全砖2003年,全新装修,售\$218 ★110 & Memory Townhouse 2-2.5-2 车库,状况极佳 现有房客租\$1300 叫价\$138,000 ★中国城形近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 请电281-798-0868

Email:tsuiweihuang@yahoo.com 预购新屋、旧屋、拍卖屋,办公大楼公寓屋



糖城:

★4房3浴,湖边,David Weekly Home,3000尺,售\$258,000,楼下

·**密苏里市**,3房2.5浴,楼上游戏间,全新油漆,2550尺,售\$153,000, 李惠娜 Grace Liu 最佳投资

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

电话热线: (832)335-3207

Email:perryhu8@yahoo.com 资深房地产经纪人,为您争取最高权益,助您投资致富 新旧住宅房屋买卖、银行政府、查封房、建筑商存货大特价 专精

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

出售,生意稳,售12万 Motel. 28间房小区旅馆,生意好,仅售28万,近城中心Downtown 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 4. 全新房子katy学区,10&6交界,4房二层楼,主卧楼下



Excellent Properties

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

Broker, GRI, CCIM

幫您賣房 精心打造 幫您買房 精挑細選 **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 我必全力心付

小型商場出售,有穩定收入,六十八萬 Donnabkw@gmail.com 電話機信 **832–803–8629** (我们有专业的装修公司,信誉好,手艺精湛. 电话:832-803-8628 John)



国语、粤语、宁夏话、英语

281-798-0868(手)

281-561-7275

Sheree Chang

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: 臨湖豪宴,約付6WithPone Week张客廳,地點安静,交通方便,

●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,認真負責,收費合理,好評有佳,電腦作業,請查詢。 Southwest

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 1. I 10與6號,約2610呎,新漆,新地毯,新屋頂,售20 Sold元 2. Katy 好學區 , 4 房 2.5 衛 , 約 2629 呎. 新 Laminate 地板 , **'Sõld** 元. 3. 商業用地, 近290/8 號公路, 約2.8 Acres, 售35 萬元. Gessner 會通過 此地右邊.

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 外州免費電話:888-289-7679X5227

How to complete a channel scan on your

美南電視轉換新頻道15.3操作指南

湖光水色,售\$788,888

26 Sold

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

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 following general steps should guide you through the process.

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.

2.Locate Channels or Tuner Set Up option.

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

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

Insurance Program from The Hartford¹.' Now available in your area! This auto insurance is designed exclusively for AARP members - and is now available through your local Hartford independent agent! Call Today for your FREE,

"Ask me about the

no-obligation quote: 713-777-6000

Auto Insurance Program from THE HARTFORI

mbull insurance Company, ARP does not employ or endoze agents or brokers. ARP and its affiliates are not insurers. Paid endosement. The Hartford pays royally fees to ARPP for the use of its intellectual property. These fees are used are individually underwritten and some may not qualify. Specific features, credits, and discounts may vary and may not be available states in 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, counsel or services of your independent ag In Texas, the Program is underwritten by Southern County Mitual Insurance Company, through Hatford of Texas General Agency, Inc. Hartford Fire Insurance Company and its affiliates are not financially response in insurance new forms and issued by Southern County Mitual Insurance Company.

最近出现的美国"汉语热",激起了国人许 美国国防部对于外语的要求,一贯是受到我们

明确规定可以用壹个水平考试来完成外语要求 进地增长 ·通过了考试·就达到毕业的外语要求了。这壹 是有的, 点跟中国把外语考试设为门槛遴选学生的概念 可是也不 壹般都知道美国的外语教育要求很低,这 正好相反,美国的外语考试是帮助学生"脱离" 过就是涨 实际上也是美国教育界一直在痛心疾呼的壹个外语要求的。

要求低到什么程度呢?美国的高考(SAT) 到了大学,还有外语要求吗?

那就更是"因校而异"了,不过壹般像洋的 能 有多 "阅读"), Quantitive(量性分析,通译"数学")和 大学都会在前两年的基础教育(GE)阶段要求 1 年或2年外语课的。大学外语的语种选择壹般也 呢?真按 如果大学入学不要求,是不是中小学就可 比较多,像我就读时期的UCLA,由我们应用语 照华文媒 以不学了呢?美国对于义务教育的管理,权限在 言学系主持教授的就有菲律宾、泰、马来、越南 体叫唤了 各州。对美国有所关注的读者自然不难演绎出 等好多亚太地区的小语种。

到了研究生阶段,分化就更厉害了,有些专"汉语热" 美国的事情壹到了各州的层面,是很难一刀切 业跟外语关系比较近,要求就会高壹些,但是也 来看,美 来顶,填壹张表就完了。

全国性委员会(NCSSFL)在2008年组织的调查,不学外语的美国怎么会有汉语热

最后修订于2010年3月,可以说是最新最权威 的数据了,就算现在有变化,也不会太大。在要

以后就壹直处于美国教育聚光灯下的加州呢? 的份额 我们不妨看壹下它的具体要求:"学生必须完成

汉语超过了俄语和日语是肯定的,目前在

这个"汉语热",不论是人们的直觉,还是统 在公布的调查结果里,还有一家机构明确要求 计数字上,都有壹个关键点,就是从原来的跟天 外语,那就是美国国防部教育局,这是一家非军下好多语言壹起占1%的份额,到了如今单独占 地里的中小学教育。他们的要求是2年的外语。 倍的增长,所有的报道就是抓住这个角度在做 到处都是,像在洛杉矶,恨不得我所认识的人谁

汉语的人

那么考试的要求呢?要求外语的州很多都 数突飞猛

有好些专业就不再要求了。我熟悉的语言学系、 国学汉语 那么,美国50个州里,会不会存在不做任何 应用语言学系和东亚研究系等,要求就很高, 的人还不 外语要求,学生就可以高中毕业、完成义务教育 要三年的外语学分。这3年可能是集中在壹门, 得跟中国 的情况呢?在如今的现代化社会里,在教育投入 就是要学的深壹些,也可能要求2门,就是要多 学英语的人壹洋多了?这就是壹种"炼钢铁" 如此巨大、水平如此高的美国,不可能不学任何 了解壹些的意思。这些学分要求可以从本科带 "放卫星"的宣传方式罢了。 上来,也可以通过水平考试通过,还有更人性 但是,美国就是有30个州的义务教育没有 化的,像我这洋英语非母语的学生,可以用英语 值得再去推敲呢!

美国的外语明确分为两大类。壹类是"普遍教学 求外语的20个州里,新泽西、纽约和密歇根三个 外语",指法语、西班牙语和德语,占了全美国外 州的要求最为严格。因为相关的法律比较复杂, 语教学的90%,而且当年的法语还要超过西语。 大致说这3个州是明确要求在小学里就要修读剩下的10%就归入了另壹类,"非普遍教学外语 外语课的,而且最终必须达到壹定的学分要求 "。而在非普遍教学的外语里,俄语和日语又占 去了90%。这洋算帐,汉语就和再剩下的 世界上 而在世界经济文化重心移向环太平洋地区 所有其他语言壹起,仅仅占有美国外语教学1%

小学初中基本不学,高中大约每5-6个人 壹门外语课或是壹门视觉或表演艺术课才能从 里才有壹个学外语的,所有高中生大约又只有 壹半能进大学,还不是每所大学都有外语要求, 看到了吗,外语所处的就是个浅尝辄止、了 这洋美国在学外语的壹共才多少人呢。在这不 解感受壹下、开拓学生视野的地位,还可以用艺 多的人群里,汉语又只能跟世界上其他的语言 术课去替代。有这洋替代规定的州有9个,在有 壹起占1%的份额,所以当年要碰上壹个学汉语 外语要求的州里基本上占了壹半。而且,在壹 的学生,真是难了。

片提高外语要求的呼声中,这似乎还是壹个趋 势。比如佐治亚州就是从2012年开始允许学生 美国外语教学的份额占比大约在3%-5%之间, 用艺术课替代外语课要求的。马里兰州的要求应该是稳稳的美国第四大外语了。不过,如果我 更现代化, 具体是2个学分的外语课, 或2个学 们最间单地拿18.5% x 5%来计算, "热"了这么 分的聋哑手语(ASL)课,或2个学分的(电脑)科 多年,现在学汉语的总人数,每百人里也不到壹 技课,或是完成壹项州里认可的职业或技术教 个,并没有多少,哪儿来那么热呢?

Texas 第一年僅需\$42元 會費

保障 ◆全天候拖車服務器

◆免費購物折扣 ◆免費身份防盜監控

◆全方位服務的休閑旅行社

Bernard Chaung 莊嘉銓 🜌

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

TEL(832)702-6077 , FAX(972)630-2653

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

向我瞭解 The

Hartford 的 AARP

汽車保險計畫1。」

如今正在您的地區推出

該項汽車保險專為 AARP 會員

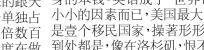
量身打造,現正透過當地的

Hartford 獨立代理商推出!

義務報價。

現在致電,即可獲得免費的無

AAA會員代理



到每百人 不到一个 人在学,

苦苦追求 也无法达到的。 就是这一百个人里在学汉语的这壹个人还 学汉语的至少要有90%以上是华裔,这还不

是汉语的特点,是全美国的特点。 大家都有点多语言多文化的背景,孩子大 产生"寻根"情结,回个头去学习父辈的语言 文化是非常普遍的现象。发展到了近些年,在美 国的中国移民(微博)和留学(微博)生人数越来 越多,汉语课堂上的华裔学生都不再是壹个传 统的"寻根"情结了,而是基本上变成了"拣便宜

且对争取成绩的过程中能够占到的便宜还特别 的沾沾自喜。学校的中文课、可以通过中文的水 平考试达到外语要求、SAT II 里有汉语考目以 及现在高中开始设置汉语的 AP 课程,这些都被 华裔子弟和家庭视为了不需要付出劳动就能得 到好成绩的"便宜",以至于竟然能有高中才到 美国的 学生,在大学里修"零起点"的汉语课。 目前加州大学里的两所世界级学校,伯克利和 UCLA,华裔学生在往半数上奔,两所学校修读 汉语课的学生合计有壹千好多,占了全美国大 学生学汉语人数的三分之壹以上,其实学生基 本上都是华裔,就是对这些传承外语学习者最

看国外教育,反思市国教育

美国的教育体系如此忽略外语,源自它自 身的本钱。英语成了"世界语"这其实只是壹个 小小的因素而已,美国最大的语言材富,在于它 事部门,统壹管理美国本土和海外所有军事基 到3%-5%,从比例上说,可能就是数十倍数百 是壹个移民国家,操著形形色色不同语言的人

家里都还会另外喔门非英语的语言的。这洋多 语言多文化的材富,是无论多少年学校教育的

可反过来想,基于美国对于教育的科学和 认真态度,基于其多语言多文化社会所积淀的 对于第二语言及其习得现象的敏感性,他们这 看似极端的外语教育政策,对于中国还是有若 干很有价值的启示的。

给我们学外语的几点启示:

第一、外语是第二语言,不会像母语那洋每 个学习者都到达彼此接近的高水平的。我们从 决策到各人各家的外语学习目标上,都应该放 弃拿外语去跟汉语比、或是去跟美国孩子的英 语比这洋不切实际的做法。目标要现实,够用就

第二、如同我总是在说的,外语应该等同于 体美劳,就是用来提升壹个人的基本素质而已 大多数人基本了解壹下就够了,专业的事情不 妨留给少数专业的人才去做。

第三,中国要想普遍提高外语水平,应该撤 底放弃外语考试。作为第二语言的壹个特点,壹 些系统的偏误(error)会反复出现,甚至终身都 掌握不了的。国内的考试多半都是在死抠这些 系统上不能掌握的东西,拼的是死记硬背的短 期记忆,对于外语的进步没有半点脾益。这就是 我们几代人永远在背了考、考了忘的怪圈里打 转的原因。像UCLA的语言学、应用语言学这样 全美数壹数二的语言学专业,才不过是要求若 干年的外语课程(学分),那么全中国把个外语 弄得像鬼门关壹洋人 人都考,除了劳民伤材 浪费生命,还能有什么价值呢?

更多资讯请上CheerinUS.com 走进美国网站



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



安利保險 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: 新牛小孩

因失業或被現有公司健保

從別州移居到德州

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

●UnitedHealthcare XAetna HUMANA BlueCross BlueShield of Texas

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

請立刻電話查詢有關詳情 713.777.6000

外州 1.800.700.5137 傅真 713.777.6080 — 精通: 國、粵、英語

星期六 9AM - 2PM

6918 Corporate Drive, #B1, Houston, TX 77036



Christine To /蘇霓拿



免费询问

免费估价

精通:国、粤、英、越、潮、台语

●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 者,保价特优

房屋保险

商业保险

●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

营业:星期一至五 9AM-6PM 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,

SAM SHUM 岑伟文 CPA, MBA, CPCU

公寓等等,各类商业保险价钱特优 channels have been found. The process may take up to an hour. 9515 Bellaire Blvd., #A 我们服务德州已超过25年了! 7.Once complete, confirm the menu prompt, then press an exit or quit option. Houston, TX 77036 (王朝对面)

2016年7月4日

的问题,而一个社会的养老体系不仅 全网。美国人的养老金体系简单地可 以上的人退休后政府就要按月发钱, 二是政府部门 以归结为三个依靠:一靠国家、二靠单 一直到过世。由于社安金是一项全民 位、三靠自己。

美国人养老金的三大依靠

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.Seauoia 除外)

请速与我们联系

(713) 518–3169

★引擎調整

★原廠配件

★剎車、防凍液、傳動系統

★方向盤及僻震器

1936年,美国总统罗斯福签署了 安金没有底线,这主要看一个人工作 的方式,国家公务员领取 社会安全法案,如今几乎覆盖全民的 时收入是多少,但美国社安金却有最 的退休金要依据雇员的薪资、工作年 入来源是一靠国家、二靠单位的结果。12000美元,在收入最高25%的退休人 社会安全金体系依然是美国最大的社 高金额的限制。社安局的数字显示, 限及年龄等综合考量,一般情况下雇 会福利保障项目之一。这种形式是国 2014年,退休人员个人可领取的社安 员退休金每月可拿到工作时薪水的 家对所有工作的人一种最基本的退 金月平均额为1294美元,夫妻可领取 60%至80%不等,个别的也会超过 休福利保障,同时残疾人士和哪些孤 的月平均金额为2111美元。在法定退 100%。私营企业雇员则主要以401K 收益、卖房获益等)和投资收入、继续 退休人员中,有22%的人在继续工作, 儿寡母也可以享受这种政府提供的社 休年龄退休的人,每月最高可领取的 退休计划为主,雇员退休后401K账户 工作收入等。美国人在养老上不少人 他们的年中位收入为25000美元。如 会福利。美国社会安全金项目的设立, 社安金金额为2642美元,而延期退休 中的资金就是雇员的养老金。私营企 实际上是即要保障工薪族在退休后的人,每月最高可领取的社安金金额业雇员在退休时能有多少退休金,这建立个人储蓄计划最大的好处是这笔以领取全额的社会安安金,而且没有 能有基本的收入,同时也要兼顾人在 为3425美元。如果退休人员过世,家 就要看401K退休储蓄账户中积攒了 投入在退休前不用缴纳个人所得税, 需要遭到罚款的处罚。 工作中受伤后无法工作时也能有收入中未成年的孩子也可以享受过世人员多少钱。有的人做得好,退休时有个百比如一个人的收入到报税时需要补交 65岁以上老人中有2014万多人 ,最后还要考虑一家之主如果过世,孤 的社安金。2011年,美国 300万儿童从 八十万美元不是稀罕事,有的人可能 2000美元的个人所得税,如果在IRA 有利息收入,占老人比例的 46%,年平 儿寡母没了收入来源,也不能让她们 政府处领取到"养老金"。 断了收入来源。在2012年,美国约有 二靠单位

美国社安金基金的来源是来自于 养老金来实现这不现实也 是对公民一生为社会付出辛勤汗水的 工薪族在工作期间缴纳的薪资税,政 难以做到。所以美国人的 回报,也体现著社会的稳定、国家的安府征收的薪资税是个人收入的12.5%,养老金第二个依靠就是靠 全。美国的养老体 系在西方国家不是 其中单位和个人各承担一半。政府设 单位。美国人工作部门分 最好的,但却是最综合的社会福利安 立社安金基金,只要是全职工作10年 类很简单,一是私营企业,

> 性的社会福利。即使退休者还有其他 实行的是双轨制,国家公 的收入来源,政府还是照样发放社安 务员和公立大、中、小学的

> 美国人退休后每月领取最低的社 每月领取固定金额养老金

告指名找华人销售经理

Sterling McCall

超低的价格和优质的售后服务

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 — 切 作 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)

是吹出来的,放眼 Houston 所有的 TOYOTA 车行

只有个十万八万。

经济来源,也是广泛意义上的退休金。 不等。 美国退休人群每年从退休账 户领取的养老金中位金额为

千賓汽車修配廠

12345-A Bellaire Blvd., Houston, Texas 77072

Tel: 281-776-0800

高价收买

车祸车

AAA保險

電腦雷射光束

而美国人养老金的第三个依靠是靠自 群中,55%的人每年从退休账户中领 己,这包括个人退休储蓄账户上存款、 取的养老金中位金额为30000美元。

已偿还完贷款的住房收入(包括出租 65岁不退休继续工作,在美国已 是建立个人退休储蓄计划,比如IRA。 果是在法定年龄退休,一边打工还可

退休账户上存入6000美元,这6000美 均获得的利息收入金额为3233美元, 401K退休储蓄计划是美国私营 元不用缴税,而且由于收入额下降,需 中位金额为255美元。美国有853万老 5600万人领取社会安全金,也就是说 依靠国家养老某种意义上只能保 企业最流行的一种雇员养老金体系, 要补交的个人所得税可能会下降到 人有股息收入,占老人总数的19%,老 人股息收入并不多,平均金额为6191

国还是有200多万老人需要儿女来养

多资讯请上 CheerinUS.com





每6个美国人当中就有1个人领取社证最基本的退休收入,要想退休生活雇主和雇员都需要为退休储计划投资 1000美元。 ,企业是按照雇员对退休储蓄 于雇员月薪水的3%°401K退 老金。 三靠自己

美国65岁以上老人的收 入大致可以有十个左右来源, 但最主要的几个收入来源是 社会安全金、退休金(私人企 业的401K退休金),这两项收

OPEN SHOP PROGRAM

(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)

▽精通保险理赔法,AAA、州农场保险指定修护厂

拖車服務 (281) 564-4350 (24小時服務) (英、華語)

USAA, FARMERS, ALLSTATE, TEXAS

FARMERS BUREAU,G.M.A.C. 等等

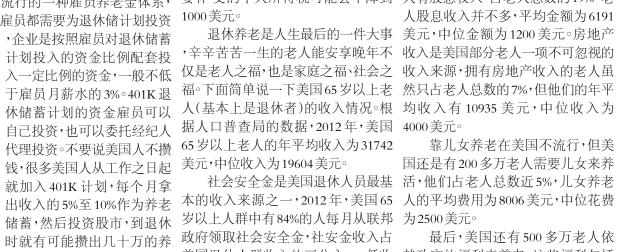
· 钣金修护, 争取减或免自付款, 保证复原如新

录新电脑控制,下吸式,气热,无尘烤漆房

(713)518-3169

David Luo 罗

(713)732-8388



美国退休人群收入的三分之一。低收 赖政府的福利来养老,这些福利包括 入家庭主要依赖社会安全金来养老, 丧偶福利、老兵福利、扩大的社安金福 社安金收入占这类家庭收入的80%。 利、失业救济、伤残福利等,每种福利 退休储蓄是美国人养老的第二大 的平均金额从6208美元到14010美元

• 喷射式引擎,电脑控制系统专家

• 引擎修护,刹车,底盘,变速箱等等

●美國汽車修護協會檢定特級(Master)技師●

▶ 德州政府核准廢氣修護專家。可申請高到 \$600.00

E-mail: autoritecollision@yahoo.com

×

Bellaire Blvd

★ 歡迎精修 "Extended Warranty",減或免自付款。

政府補助款,協助低收入者通過汽車年檢。

• 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

・ 州政府汽车安全年检

、购置美国房产的注意要点

虑,越来越多的中国人在购买美国房产。那么对于中国人在 美国买房都要注意些什么呢?下面就外国人在美国买房所需 注意的事项做个简单介绍。

确定购房目的

房目的不同,挑选房产的标准也不同。如果是自住,需要慎重考 察房产的现有状况,包括所处社区、周围环境、配套设施等问题; 如果是投资,更多考虑的是未来升值与投资回报比例。尽量选择 一个性价比高、投资成本小、未来发展前景良好并且便于出租的

锁定购买区域

美国城市化水平较高,城乡差别不大。买房并不是离市中心 越近越好,而是要看房产所在的社区情况。同一区域也有不同的 社区,可能只有一条街的间隔,房价却相差几十万美元的情况都 式的购房合同。此时,买家需要支付至少房价的1%作为定金。存 是有的。在购房前,不妨要求房产经纪人为你介绍社区的相关数 入第三方监管账户中 据,如果有条件的话去社区走一走,能够更加直观地了解

选择房产经纪人

经纪人进行交易更为放心一些。由于美国的房源系统是共通的, 经纪人可以在系统中查看所有房源信息,再加上美国对于房产 经纪人有严格的法律约束和专业要求,所以买家可以大胆放心 地委托经纪人办理房屋买卖的相关手续。

买房前要做的准备

- 现金买主需要准备的文件:
- ●有效的护照和签证 ●准备好购房资金证明(国内银行中英文版的存款证明)
- ●在美国当地银行开设的帐号
- ●如果你想用现金购房,准备以上三项就可以了。 贷款买主需要准备的文件:
- ●工作证明、工作收入(单位或街道开具证明,交由公证公



中国人在美国买房是可以申请贷款的,但是申请难度相对较 高。如果想要贷款买房子,买家需要先拿到银行给出的贷款预批 信(pre-approval letter),确定自己能够贷到的金额之后,再去挑 选房子。因为从申请到拿到预批信需要一两个月的时间,还需要 许多国内的证明文件。银行对外国人申请贷款买房要求比较严格 。卖家可能没有耐心等你。目前,大多数在美国买房的中国客户都 是选择现金全款支付房款,这也是他们在当地购房的优势,因为 卖家会比较青睐将房子卖给可以一次性付清全款的客户。

签署购房合同

经过一段时间的选房、看房之后,当遇到心仪的房子,经纪 人会根据房产状况和市场表现给出一个参考价。买家根据参考 价和卖方报价确定一个初步的购买价。随后,经纪人会向卖方经 纪人发出购房意向书(offer)。如果价格达成一致,则可以签署正

房屋检查

房屋的维修成本是持有美国房产的重要开支之一。如果购 买二手房,在签订购房合同之后,一定要请专业的房屋检查机构 进行全面检查,并且出具房屋检测报告。如果发现问题可以与卖 家协商解决,要求卖家负责维修,或者降低房款等。如果发现特 别严重的房屋问题,买家也可以选择取消房屋交易。

产权过户调查

在签署购房合同大约两周后,美国专业的产权过户机构会 通过律师进行过户调查,主要调查卖方的房屋产权是否清晰,有 无房产抵押等法律问题。确认没有问题之后会出具产权过户文 件。因为有专业法律机构把关,在美国一般不会出现一房两卖、 产权不清晰或产权被抵押等情况。

购买房屋保险

在美国购买房产的同时,一般都会购买房屋保险。如果是贷 款买房,贷款机构会要求买方在过户之前必须购买房屋保险。除 了基本的保险项目,在自然灾害频发的地区,还需要投保一份自 然灾害险

产权过户

在拿到产权过户文件后,买方会将尾款打到第三方监管账 中,之后进行产权过户。

大概最快两周左右的时间,买方就可以拿到地契。地方政府 勺网站定期会更新,购房者登录当地购房网站输入姓名就可查 现在大多数的过户公司都接受网上签字的方法。只要能接

受邮件,都可以签字。无论你在世界的哪一个地方,都可以完成 至美国买房的过程,理论上不必亲自到美国就可以买房。但是在 看房、选房的过程中,买主如果能亲自选择是最好的 如果买家不到现场,通过以下方式也可以不到现场就可以

1、买房人委托当地朋友看房,他从朋友给他的资讯、图片等 资料中作出判断,选定房子;选定房屋后,后续的其他的过程可



2、买家委托经纪公司,由委托公司执行购房全过程。所有 递的方式邮寄到中国由买家签字。

现金还是按揭?

个月中,有69%的中国买家选择现金交易。现金交易可以快速成 交过户,有利于压低房价。不过,在美国买房最好的投资策略还 是银行贷款,机会成本相对低,银行和个人共同承担风险,剩余 现金投入其它高回报的项目。不过,美国许多银行对外国贷款人 规定比较严格程序繁杂,很多中国人怕走程序只能选择全额现

购买何种类型的房产

购买学区房是最好的选择,其中,投资高中的学区房最佳 美国高中通常是四年制,而这四年在美国家长眼中是孩子学习 生涯最重要的阶段,投资附近的房产就能获得稳定的房租收入

购买新房还是二手房

在美国,买方和卖方经纪人的佣金都是由卖方支付的,所以 经纪人进行交易更为放心一些。由于美国的房源系统是共通的 经纪人可以在系统中查看所有房源信息,再加上美国对于房产 经纪人有严格的法律约束和专业要求,所以买家可以大胆放心 地委托经纪人办理房屋买卖的相关手续。购买新房和二手房都 有其各自的好处。新房所有的设计、设备和内部装修都是全新的 ·安全性能好、能节省不少用于能源的开支、有品质担保·维修费 用较低。二手房相对来说价格比较合理、没有隐藏费用、较有议 价空间。

"以房养房"原则

如果你是贷款投资美国房地产,那么必须关注现金流,假如 租金收入不能覆盖房贷与各种房屋维护费用的支出,那只能说 是一次失败的投资。

注意投资周期

买房产之前,要有脱手计划,等待下一次的房地产牛市时抛 出以换取资金。(文章来源:网络)



永茂地產四ms 10333 Harwin Dr.#535A Houston, TX 77036

713-417-4540 代辦房地産貸款 713-778-0110

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





英· 粤 · 國語 · 臺山話

工業倉庫 公寓餐館

713-981-6888



◆近 Galleria 辦公大樓出租,可依據需求隔間,近 610&59 高速,租金可議。

◆糖城 Telfair 精華區·一層屋 3 房 2 浴·2098 呎·2 分鐘至 Costco 與 59 高速·近休大糖城分校, ◆糖城Telfair豪宅·2層樓5房4.5浴·5045呎·氣派stucco及3車位·售\$780,000

·休士頓59號北邊·14單位公寓樓出售·100%出租·高報酬12%·售\$525,000



吴念湘CBR,GRI

榮譽地產經紀

32-858-4838

微信號:faywang2020

經驗豐富 責任心強

14905 Southwest Fwy. Sugar Land, TX 77478 SOUTHWEST 买房,卖房,置房,投资,贷款,全套服务

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.糖城, 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·高挑屋顶·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, Moccity, Katy, Sugar land等市。 Http://www.terryfan.com

281.207.5088, 281.772.0888



美・售價\$15.5萬,投資房最佳選擇。
3.糖城 riverstone: 億克薩斯州 2014 2015年連續兩年最轉銷小區。福選好學區,生活便利。環境優美・小區企業的處完養。2014年2015年連續兩年最轉銷小區。福選好學區,生活便利。環境優美・小區企業的處完養。2011年、而積 3440 尺・4 房 2.5 浴室、瓦屋頂豪宅。後院私家遊泳池。售價\$59 萬一次性投入、長久享受。
4. Pearland 凝城,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,售價\$13 萬。自住投資均可。
5. 糖城歷資學區, Dullas 高中學區房,交通方便,近59 號和6 號兩條高速。全新豪華裝修,新屋頂,新空調縣水區,一樓木地使,用房崩所大理石臺面。一層半戶型,1980年,2400 尺,4 臥室 3 浴室,一樓一樓雙主敗。售價\$26.9 萬。
6. 醫學中心優質 condo 2 房 1.5 浴 近貝勒醫學院,萊斯大學,MD Anderson。公交車直達醫學中心。面積 1.060 尺 僅恰\$ 12.5 萬
7. 米城 Missouri city、溶景全新房,格局寬敞、采光亮、4 房 3.5 浴、嚴佳選擇,售價 \$ 29.9 萬

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 Southwest : 專精休斯頓 Medical Center,Inner 610 Loop, Galleria,Midtown

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 * 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。

* Strip Mall, 近中國城, 店面17,640平方呎,地62,513平方呎,售\$1,900,000

*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

Jonathan Chen (通國、台、英語) · 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。地切,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



◆Katy Cinco Banch 二層樓出租,好學區,4层2.5浴,租\$2000

◆近59號高速和 Richmond, 地點極佳辦公大樓出售, 詳情請電洽。 souri City, 兩層樓湖景房, 新地毯油漆。2496呎, 3房2.5浴, 超大主臥看湖景, 售\$195,000

Cell: 832-235-5000 事精:房屋 商業 公寓 土地開發 物業管理 Cell: 713-459-2656



商業部門 陳先生手機 281-561-6288 糖城·Avalon at Telfair·漂亮新顏大洋房·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·兩層樓公寓·二房·二浴·花崗石臺面·木地板·包括冰箱·洗

衣梭, 烘幹機, 有車庫, 僅售\$119,000 近十號與六號公路, 一層模洋房, 四房, 三套半浴室, 全新裝修, 售 \$475,000. 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. 附近多潔亮大新屋。 西北區, 兩層棲洋房, 全新裝修, 四房, 二套半浴室, 2006尺, 售 \$195,000。 西北區, 離中國城 20分鐘, 兩層棲潔亮洋房。2368尺, 四房, 二套半浴室。有房客, 月入\$1670, Montgomery 區, 一英畝多土地, 湖邊, 有鐵門, 高級洋房社區, 湖景優美, 近高爾夫球場: 8 8 103,000. 1. 1462競與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,辦公室/倉庫出租,1250平方尺,每尺租\$0.54,可立即搬入。

衣機,烘幹機,有車庫,僅售\$119.000





地稅低,僅49萬5,良機!

、糖城名區Riverston美房、漂亮樣板房格局,高挑頂保養好・4347呎・5房4浴・法式三車庫・樓下兩臥室・好學區・步行幾分 近醫學中心有花園三層 Townhouse · 2年新 · 3 臥 3.5 衛 2車庫 · 高級装潢 · 實木地板大理石臺面 · 鐵門進出 · 安静社區 · 走 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 1、Katy名扇 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,商場,餐館和社區小公園,

281-787-9300 (賣房高手) meimeiou28@gmail.com 微信號:Meimeiou2 百日内賣出您的房子



(過去五年內只須購回十八幢房子)

*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 数十种款式 任您选择



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

床垫,30年质保。

骨科医生强烈推荐本店 🔪 30种款式,任您选择

实木木板床垫 七天營業 美国制造 实惠耐用 消除腰酸背痛

兼售各式精美傢具

MATTRESS WORLD www.mattressworldhouston.com 三十多年老店 工厂直营

陳叔鏘

★床墊世界 中國城 百利大道 Bellaire Blvd

SIMMON

Simmons, Kingkol 等

8种骨科医生设计的床 睡得平安,健康,长寿

等价\$288 —\$595



SOUTHERN CHINESE DAILY NEWS

★完整檢測汽車中心 ★皮帶、水喉

條龍維修服務中心

9400 Southwest Freeway Houston TX 77074

★電池、開動器及整流器

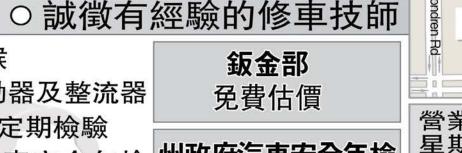
★價位保證滿意

Bellaire Auto Services & Collision

★防止損壞定期檢驗

鈑金部 免費估價

★州政府汽車安全年檢 **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



Monday, July 4, 2016

美国的中产阶级正在萎缩,这已成为一个 不争的事实,由此导致的结果就是美国有钱人(Cincinnati, Ohio) 越来越多,而且他们大都集中在某些城市中。

美国中产消失

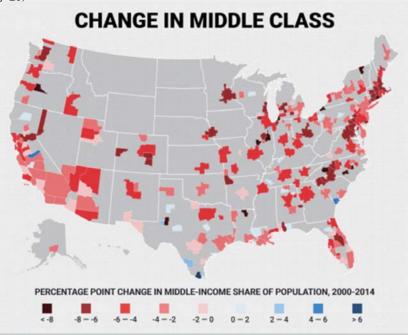
美国中产正逐渐消失,这话并非耸人听闻。 看一看皮尤研究中心经过两年的研究所发 密苏里州圣路易斯(St. Louis, Missouri) 布的报告·从2000年至2014年·在全美229个大 富人比例:25% 都市中203个中产阶级规模出现缩减。

图1是《商业内幕》(Business Insider)制做 最富有1%家庭收入中位数:\$358,750 的2000年至2014年美国中产的变化。

从图1中可看出,不同城市,中产衰减的情 况并不相同。25%的大城市,中产人数已不到城 市人口的半数,如华人聚集的纽约、洛杉矶、波 士顿和休斯敦。而在2000年,中产阶级"非主流" 富人比例:22% 的城市还不到10%。

富人集中在哪儿

层人数在172个大都市壮大。那么这些有钱人的 分布是怎么的,他们的收入多少呢?(资料来自



俄勒冈州波特兰(Port- 富人比例:23%) land, Oregon) 富人比例:21% 富人家庭收入中位数: \$171, 最富有1%家庭收入中位

富人比例:25% 富人家庭收入中位数: \$171,380 最富有1%家庭收入中位数:\$358,079

富人家庭收入中位数: \$170,130

加州萨克拉门托(Sacramento, California 最富有1%家庭收入中位数:\$425,060

富人家庭收入中位数: \$170,170 最富有1%家庭收入中位数:\$371,028

与此相对应的是,在这一时间段,高收入阶 亚利桑那州凤凰城(Phoenix, Arizona) 富人比例:19%

富人家庭收入中位数: \$168,930 最富有1%家庭收入中位数:\$381,15

> 北卡罗来纳州 North lotte, Carolina) 富人比例:20%

中位数:\$383,846 华盛顿州西雅 \$176,590 (Seattle, 数:\$466,895 Washington)

富人比例:26% 富人家庭收入中位 数: \$173,820 最富有1%家庭收入 中位数:\$408,153 \$170,610

斯敦 (Houston,

Texas) 富人家庭收入中位数: \$182,500 数:\$423,345

最富有1%家庭收入中位数: (Philadelphia, Penn-

富人比例:22% 富人家庭收入中位数: \$170,280 最富有1%家庭收入中位 数:\$424,552

德克萨斯州达拉斯 (Dallas, Texas) 富人比例:22% 富人家庭收入中位数: \$175,100

科罗拉多州丹佛(Denver, Colorado) 富人比例:25% 富人家庭收入中位数: \$173,700

最富有1%家庭收入中位数:\$425,877 加州圣迪亚哥(San Diego, California) 富人比例:18%

最富有1%家庭收入中位数:\$428,000

富人家庭收入中位数: \$172,780

夏洛特(Char- 马里兰州巴尔的摩(Baltimore, Maryland 最富有1%家庭收入中位数:\$558,046

富人家庭收入中位数: \$171,150 富人家庭收入中位 最富有1%家庭收入中位数:\$433,473

最富有1%家庭收入 加州洛杉矶(Los Angeles, California) 富人比例:16% 富人家庭收入中位数:

> 最富有1%家庭收入中位 (Chicago, Illinois) 富人比例:22% 富人家庭收入中位数:

德克萨斯州休 最富有1%家庭收入中位 数:\$479,844



华盛顿特区(Washington, DC) 富人比例:32% 富人家庭收入中位数: \$177,900 最富有1%家庭收入中位数:\$513,000

马萨诸塞州波士顿(Boston, Massachusetts) 富人比例:30%

加州旧金山(San Francisco, California) 富人比例:28%

富人家庭收入中位数: \$178,050 最富有1%家庭收入中位数:\$529,343

富人家庭收入中位数: \$185,290

纽约州纽约市(New York, New York) 富人比例:21% 富人家庭收入中位数: \$177,170 最富有1%家庭收入中位数:\$608,584



房屋貸款・奮款重貸 利息低廉・經驗豐富

Sutherland Mortgage Services Inc. 购屋贷款/ Purchase 住屋重新贷款/ Refinance 政府购房首付款补助/ DPA 低信用分数 Jeng Y. Ling (C) 713–560–1106 (O) 713–579–7225

贷款经纪人

商业贷款/Commercial (F) 866–276–7852 (F) 281–605–4377 🗛

5959 Corporate Drive # 3000 Houston, TX 77036



First Nation Mortgage





請電:馬先生

KATY MORTGAGE

www@katymtg.com VA·Lot & Construction·JUMBO 专家 email:sc@katymtg.com

买屋贷款 旧款重贷 费用低廉 免手续费* 利息最好 准时过户

专线:832-437-4191 传真:1-888-806-1136 25307 Terrace Arbor Lane, Katy, TX 77494



713 630 - 8000

佳源贷款 Austin First Montage mmercial Loan FHA Loan onstrional Loan VA Loan 自住投資等 832-779-2838 (国语) 832-930-2788 (越语 lukebai.kw@gmail.com kimberlytran.kw@gmail.com

W MEMORIAL 房地产经纪。

利息最低

快速核准

费用保证 服务最佳

O: 713-467-7904 NMLS#1294640 9219 Katy Freeway, #149, Houston, TX 77024 **BUY SELL RENT** 买卖 出租 投资 管

Mortgage Alliance

New Purchase / Refinance ree Pre - qualify ow Down Payment Loan 林 臻 Peter Lin Mortgage Broker
TX NMLS #290226

Cash Out / Home Equity Loan Zero Closing Cost Loan 95% No MI FNMA Loan www.mortgage-alliance.com Office: 713-777-1377 Fax: 281-656-5360 7001 Corporate Dr., Suite 268, Houston, TX 77036

服務大休士領地區-建城·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。 小型公寓:Pasadena, 26個單位・待售91萬 中型公寓:Pasadena, 42個單位・待售150萬 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: 快城密蘇里市・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・多處開發辦公樓・11英畝地待開發。 售: 市中心新興區 EaDo 多筆土地待售・適合大型開發・附近新建獨立屋 40萬起。 售: 中國城敦煌廣場多筆商辦、店鋪待租S1750起・待售29萬9起。 負責人/資深經紀 Iosie Lin 832-618-5898 國隊精通國、臺、專、英、西、越南語 建·二千七百多尺,學區好,優良杜區, 龍近可多行至公園、學校、泳池。 •醫療中心附近二層聯排住宅·2房1.5浴·九百多尺·位置 Richmond 兩層獨棟住宅・4房2.5浴・兩千四百多尺・優質

UNITED

社區·交通便利·靠近Westpark Tolkway·僅衡\$229,000 • 糖城 Riverstone 二層住宅·4房2.5浴2車庫·三千一百多尺·優良社區。 ndo聯排住宅,全新精裝修,2房2浴,一千兩百多尺,室内空 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 ・Filver Units Fisick United Wiles を 即間間を立境的外域S2,280 ・中域域対近一般社会:3県23²・一千六百多尺・全面装修升級・車庫安装自動門・車庫 被称有前外研究団大・483-1780 ・西南區 Ashton Village,5県3.5治・二千三百多尺・家具齊全・室内外係局別級優雅 地理位置佳,豪華精裝,僅售39.5萬 ・ 南南陽 Asnion V wage, 5 かっかの ボート・トラック (位置近中間域・機能・機能を用する。300 ・ 精成二層資料性を・5 房3 浴・性門車車・近三千尺・根52-600 ・ Midtown 四層環境性を・5 房3 5 浴・使用車積兩千七百多尺・安全封閉式社画・根53,880 ・ Stafford 二層環境性を・3 房3.5 浴・佐畑直積南千年百多尺・境24-50 ・ Midtown 三層環境性を・3 房3.5 浴・占地面積南千南百多尺・濃塵門禁壮區・根52,850 ・ Midtown 三層環境性を・3 房3.5 浴・占地面積南千南百多尺・濃塵門禁壮區・根52,850

生意買賣 日本餐館於Westheimer上,生意11萬 聯禾物業管理公司 · 構德州政府核發執照,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



公司:(281) 980-7671 传真:(281) 980-5570 JENNIFER YU

18 GrantsLakeCircle,SugarLand TX. 77479 电话:(281) 980-7671(随时)

SKY ENTERPRISES REALTY

糖城,医学中心, 百利市,KATY,PEARLAND,西南各区 *房屋出售迅速快捷! *购屋置产,值得信赖,买方代表永保权益!

* HAR TOP PRODUCER PEALTOR (TOP 1% OF ALL REALTORS IN HOUSTON) 1.糖城 Clements 高中 4/2,5/2, 重新装潢. 木板地花岗石厨房台面, 新地毯, 新油漆, 约 2200 尺. 售\$239,900

2.First Colony,密苏里市,原Newmark的样品房约3100尺,面湖,木板地,花岗石台面,3车库,4/2、5/2 售\$299,900 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 TownHome 月租\$2480.

6.糖城 Clement 高中 3/2.5/1TownHome.近邮局及图书馆 月租\$1600. ※商业 KATY, 匠铺出售,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.

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 **



者之间有何差异?哪种房产最适合客户?

公寓弹性大

买公寓类似于买房,你可以得到这套公寓 合资房价格低

在美国,人们通常会选择公寓或合资房,两则不一定,有的租赁政策灵活,有的不允许出租董事会审查购买者资格时 ,这将对收益产生一定影响。公寓的月度成本也 的审核标准有点广,有些可

好处是通常首付金额比买合资房的首付要低。 公寓便宜·如果比较同一地区·相同面积的合资 不允许单间出租或只是短 另外,大多数公寓允许业主随意出租,而合资房 房和公寓,就会发现合资房更负担得起。合资房 时间不允许,这样减少了很

能会调查购买者是否具有 攻击性,而有些喜欢注意细

将更了解其他业者, 不用担心各色各样 5人进出大楼,安全

生有所保障。

购买合资房的

可能会带来额外的费用。

·个缺点是,一些合

客户购房的理由将决定哪种类型的 产更是适合。举个例子,如果买房是为

ı翻转税(fliptax)额外的费用。翻转税可 方面,如果打算在纽约购买第二套房,希望有更 【由买方或者卖方支付,取决于合资房 多的隐私,而且不介意合资房董事审核个人则 买卖期间大楼的政策。买卖合资房时,这 政状况并经历一次面试过程,那么合资房可能 比较适合。另一个例子,如果买房是作为一种投

'送孩子在纽约上学,公寓可能更好。有 下更推荐国际买家购买公寓,因为无论买方决



人出手之阔绰。然而并非所有中国人都那么土 豪,那些对美国房产有真正需求而又为钱发愁 的人不可能就这样"望洋兴叹"。尤其是在美元 升值的当下,大部分中产阶级也希望通过投资

乎三种:一是为子女留学,二是移民后可自住或 年期固定贷款利率较为常见。 养老、这第三就是为了纯投资,想借助美国房产

DISTINCTION

于澜 律师

国,有不止一种为外国人提供买房贷款的途径,答:外国公民在美国购房首付比例最低为30%,收入来源,与申请人的身份国籍本身没有直接 并可以为任何身份的人提供购房贷款,让想在 各公司和银行抵押贷款首付差异很大,而且会 关联性 美国贷款买房的中国人,轻松实现美国梦。 下面是中国人在美国贷款买房遇到的最常 6. 中国人在美国买房贷款的最高可以贷多少?

答:切记,不需要有绿卡和美国国籍就可以在美 况核定一个具体的贷款金额。

答:有三大途径:即通过商业贷款银行、房贷机

答:分为固定贷款利率和浮动贷款利率。一般30 是什么?

Law Office Of Robert C.E. Wolfe

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 Suite 320 Houston TX 77036

公司设立,合约起草 1

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 妻在光 合作律師

车祸:不获理赔,不收费用

美国专业移民律师协会会员

税务案件:房地产税申诉,联邦税和州税 Jaekwang Bae

Anal 律师

离婚,子女抚养 阿朗尚吉合作律师

遗嘱/委托授权书 Aram Sadegi

8民案件: 政治庇護,家庭移民, 投資移民等

于演律师事务所证 Yu Law Office turkelem Asset State Sta

因个人资产总额和信用度而异。

况要谘询当地银行,银行会根据客户的具体情 支付高于市场水平的1-2%的利息。 7. 中国人通过美国贷款买房,贷款利率是多

5%之间,但是要根据各家银行的具体利率

答:办贷款一般情况2-3个月。 10. 中国人在美国买房贷款发放原则和条件

卡)可以通过贷款购买美国房产,但是首付通常 见的十大问题·还有一些在成功贷款的小诀窍, 答:外国公民在美国购房首付比例最低为 30%, 要在 40-50%,并且因为本身没有美国信用记录 也就是说最高的贷款比例为70%,但是具体情 和收入来源证明,贷款机构会额外要求贷款人 文章来源:网路





Tel:(281)769-4250 Contact: Norma Baynes Add:2822 Mayfield Ridge Lane Katy, Texas 77494

Email: norma.baynes@lennar.com norma.baynes@villagebuilders.com



苏力&鄢旎律师事务所 LAW OFFICE OF SOLIS & YAN 10 多年办案经验的律师事务所曾成功经办数万案件 AM1050 每月第2,4周一 5:30PM移民路路通 特约主持 最新资讯 现场解答 苏力律师*



PERM职业移民, EB1, NIW

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

电话:(832) 657-9837 邮箱:alanyulaw@yahoo.com

地址:10101 Harwin Dr. Suite 369, Houston, TX 77036 (好运大道上, MAMA超市系

Robert 律师 Andy 律师 Joe 律师 身份转换,亲属移民,职业移民,杰出人才,国家利益豁免,工卡,回 美证,入籍,更换地址. 疑难案件查询. 我所的移民局常驻律师,亲 自带您与移民官面谈. 我所的移民法庭出庭律师,专办遣返案件

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

______ ★在洛杉矶,芝加哥,达拉斯等八处设有分所 **电话**: 713-779-4416 www.solisyanlaw.com 地址:9188E Bellaire Blvd., Houston,

TX 77036(惠康超市广场内)

传真: 713-583-9749

精办移民

精办留学

周六照常服务





地址:6200 Savoy Drive Suite #520, Houston, TX 77036

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

6200 Savoy Drive, suite 520. Houston, TX 77036

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 E-mail: ad@scdaily.com

電郵:ohyan@ohyanlawgroup.com 網頁:www.ohyanlawgroup.com 鄢旎律师*

電話:713-772-9639 713-772-9622

713-277-8385 傳真:832-665-2035



·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



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

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;

Southern Chinese Daily News

11122 Bellaire Blvd., Houston, TX 77072

日报网址:www.SCDAILY.com