

2018年2月19日 星期一
Monday, February 19, 2018
PRSRST STD US POSTAGE PAID ALIFE, TX PERMIT #16
美國政府指定刊登法律性質廣告有效刊物

大成地產 Tasek Realty
“以我的專業知識和真誠的關懷，為客戶提供最佳服務”

許瑞慶 Swee Koh 俄克拉荷馬大學工程學學位
十餘年住宅和商業建築結構經驗

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

SOUTHERN NEWS GROUP 美南新聞報業電視傳媒集團

美南金地產

SOUTHERN CHINESE DAILY NEWS

今日美國 今天美國網站 www.today-america.com

美國日報 Southern Daily News

美國國際貿易中心 International Trade Center www.itc-houston.org

美南國際電視網 Southern Television

美南印刷廠 U.S.A. Printing

休士頓黃頁 Houston Chinese Yellow Pages

休士頓旅遊指南 Houston Travel Guide

Fred Haas TOYOTA WORLD

電話: 281-288-2888 Lee Ta
十七年汽車銷售經驗
買車可享貸款零利率
(CAMRY/COROLLA/RAV4)
免費贈送愛車汽車隔熱紙
營業時間: 每週一至週五上午九點至晚上七點
週日時間: 上午十點至晚上八點
地址: 20400 145 NORTH SPRING TX 77373
(45號北邊, 68號出口)
德州第一大汽車經銷商

美南新聞日報·華埠新聞日報·達拉斯日報 美南新聞 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

美南新聞 Houston TX · 達拉斯時報 Dallas TX · 芝加哥時報 Chicago IL · 波士頓新聞 Boston MA · 亞特蘭大新聞 Atlanta GA · 奧斯丁新聞 Austin TX · 波特蘭新聞 Portland OR · 聖安東尼新聞 San Antonio TX · 西雅圖新聞 Seattle WA · 聖路易新聞 St. Louis MO
發行人 李蔚華/Publisher: Wea H. Lee 社長 朱勤勤/President: Chin Chin Chu 副社長 朱幼楨/Vice President: Emerson Chu 副社長 秦鴻鈞/Vice President: Christi Chin 總編輯 蓋 軍/Chief Editor: Jun Gai
商業廣告: ad@scdaily.com 黃頁: chineseyellowpages4310@gmail.com 分類廣告: cla@scdaily.com 新聞專線: news@scdaily.com 美南活動中心: activity@scdaily.com 美南電視: itv@scdaily.com 網址: www.scdaily.com

房價再創历史新高 美國地產泡沫又來了?

摘要: 去年美國房價增速是 2013 年以來最快的一年，地產股表現超過標普 500 平均水平。雖然有強勁需求支撐，但有分析認為，如今的美国地產和 2005 年一樣，處於泡沫前夜，有硬著陸的風險。

隨著美國經濟不斷擴張，美國地產市場逐漸火熱起來，2017 年，美國房價創下历史新高。

據美國商務部的數據，去年 11 月，美國独栋房屋價格升至 10 年來新高。據美國房地產估價公司 Zillow 統計，2017 年，全美房地產庫存價值增加了 6.5%，換言之，約為 2 兆美元。如今，全美房地產價值達到 31.8 兆美元。

美國房地產升溫反映在股市上，地產股表現超過標普 500 的平均表現。去年全年美國地產股漲了 75%，几乎是美股平均殖利率的

四倍。

不過，在一些分析人士眼中，火熱的美国地產又一次進入了泡沫階段。

美國房地產需求強勁

對美國樓市來說，有很多積極因素，其中最重要的是美國兩大世代的強勁需求。千禧一代(1981 至 2000 年出生)逐漸進入買房的年紀，嬰兒潮一代(1946 至 1964 年出生)逐漸退休，尋求更好的居住條件。

強勁的市場需求，造成美國房地產供不應求。

關注美國房地產的經濟學家 Matthew Pointon 說：房子一建好，就被賣出去了。

美國房價最高的地方集中在大城市。洛杉磯的房地產市場總值已達 2.7 兆美元，位列全美第一；紐約緊隨其後，房地產市場總值為 2.6 兆美元。在美国，排名前十位的

城市房地產市場總值之和為 11.3 兆美元，約占全美房地產市場的 36%。

房地產泡沫再度來臨?

火熱的房地產也引發了擔憂。曾在 2005 年預言過美國房地產泡沫破裂的 James Stack 稱，他的「房地產泡沫晴雨表」在過去一年中上漲了 80%，這意味著房地產泡沫亮起了紅燈。Stack 認為：從估值、消費者心理以及市場普遍否認的角度來看，如今是 2005 年重現。人們不相信房地產有泡沫，更不願意去聽相關的資訊。

儘管最終市場可能會逐漸降溫，但 Stack 則認為，從歷史上來看，本輪房地產泡沫會在俄下一次經濟衰退中硬著陸。

Stack 稱，聯准會今年可能進行的三次升息，將會助長美國房地產硬著陸的風險，而地產股也已經

逼近本輪上漲週期的頂點。

稅改對美國房地產的影響

據美國全國房地產商協會介紹，川普稅改給房地產市場帶來多重影響。

一方面，稅改降低了房地產企業的稅率，同時購房者也將受益於繳稅基數翻倍的影響。但另一方面，抵押貸款的繳稅基數從 100 萬美元下降到了 75 萬美元，這可能限制購房者在加利福尼亞、紐約等房價較高地區的購房意願。

美國房地產商協會稱，川普稅改可能會讓熱點地區的房價出現下降。(新聞來源: 鉅亨網)

足療 跌打足療
20元1小時
100元/6次
Open 7 day A Week
10:00am-10:00pm
713-272-8838

由廣東四大名醫李海傳人羅榮華醫師坐診
跌打、扭傷、腰疼
肩周炎、腳跟骨刺等

羅榮華醫師

9198 Bellaire Blvd #C, Houston, TX 77036 (@Ranchester Dr.) 茶典子旁

食家莊 Szechuan Bistro

地道特色美食、麵點、川菜、特級主廚、菜色不凡

本店招牌菜: 酸菜牛肉、三鞭蒸魚、焦溜肥腸、紅燒蹄膀、走油蹄膀、螃蟹炒年糕、黃金芝麻大餅、老北京豬肉鍋貼、大干干燒黃魚、乾鍋肥腸、水煮牛、酒肝尖

713-771-6868

9114 Bellaire Blvd, Houston TX, 77036 (惠康廣場內「老四川」舊址)
Open 6 Day A Week (周二公休) 10:00 AM-10:00 PM

王朝通訊 ZaZa Digital 七天營業 精修各種電話, 並有折扣優惠

713-777-7233
832-277-7745

誠聘店員數名, 歡迎面洽

9889 Bellaire Blvd., #312, Houston TX 77036 (敦煌廣場#312, 山水眼鏡對面)

\$19.99 月費計劃 無限數據 送免費手機

Apple iPhone 4S, iPhone 5S, iPhone 5C, iPad 3, iPad Air, iPad 3Mini, New iPad Mini, Mac Book Air, Mac Book Pro, Samsung Galaxy S3, Galaxy S4, Galaxy Note 2, Galaxy Note 3, Dell Sony Laptop, 禮儀X Box 360

更多優惠 更多資訊

更多優惠 更多資訊

十萬年薪不是夢, Cisco 互聯網專家!

馬雲說: 人類正從 IT (Information Technology) 信息技術時代走進 DT (Data Technology) 數據技術時代, 即互聯網時代。互聯網對世界的影響剛剛開始!

LaneCert Cisco 互聯網專家 (CCIE), 它的職能是設計和維護互聯網高速公路, 是 DT 時代的首選工作。職位缺口大, 工作福利好, 工作輕鬆。

LaneCert Inc 是州政府授權的職業培訓學校, 失業人員可申請免費學習, 提供理論和實際操作, 行業認證, 就業服務三位一體。培訓、實習和就業一條龍服務。

零基礎, 3-6 個月, 快速轉行, 高薪就業。

適用人群: 沒有工作者、留學生、對現有工作不滿意者。

www.lanecert.com | Phone: 832-539-3333 | 972-268-7129 | Cell: 682-333-3292

Email: info@lanecert.com | 達拉斯分校: 930 W Parker Rd Suite 501, Plano TX 75075 | 休士頓分校: 12989 Bellaire Blvd #4A, Houston, TX 77072

WALLIS STATE BANK WallisBank.com

Grow Your SAVINGS

2.00% APY*
18-Month CD
Minimum \$50,000
Opening Deposit

(713) 580-9900 • (844) 972-4636
Meadows Place • Galleria • Kempwood
Alameda Crossing • Northwest • Fulshear • Wallis

*Annual percentage yield (APY) is effective as of this publication and subject to change without notice. Penalty for early withdrawal. Fees could reduce earnings on the account. Promotional rate for new money only. Visit a branch near you. Must present ad when opening CD.

王朝旅遊 IATAN 公證 713-981-8868

美東, 美加東 折扣 32%
美西, 黃石 折扣 32%

\$0 回上海, \$649 回廣州/昆明/桂林/成都
中國純玩團 \$99 起, \$299 起長榮回臺灣
日韓賞櫻團 4/2018 \$1649 包機票團費
德州新奧爾良團 \$38 起, 歐洲 \$788 起

2018 獨家行程 (無購物)
鄭州、洛陽、西安 10 天 4/11-4/20 \$1380
內蒙、東北+長白山 16 天 8/28-9/12 \$1980
月月出發: 新絲綢之路 + 東方快車/青島火車 + 西藏/西安 9-13 天 \$1999-2099 自由搭配行程

aaplusvacation.com 6918 Corporate Dr, A14, Houston (中國城敦煌廣場側)

駿傑貸款 Fast Easy Mortgage

9600 Bellaire Blvd Suite 130 Houston, TX 77036 (王朝廣場內)

代理多家銀行, 費用低, 利率好

精辦: 住宅和商業地產貸款 (貸不到款不收費)

1% 首付, 重貸, 淨值套現和外國人貸款。可以不查收入, 不查銀行存款。

誠聘貸款和保險經紀, 有意請電: 832-677-3188

Min Nicar 羅敏貸款經紀 832-877-8309 RML0 NMLS#1569049 Min.nicar@yahoo.com

Yvonne Chee 徐秀桃貸款經紀 832-535-8860 RML0 NMLS#181437 yvonnestchee@gmail.com

名門金宴 Regal Seafood Fine Dining & Banquet

港式粵菜 多倫多風味

海鮮小炒 精美點心

名門自選和菜 Dinner Combo

二和菜 \$23.99
三和菜 \$33.99
四和菜 \$43.99
五和菜 \$53.99
六和菜 \$63.99

片皮鴨 \$29.99

根據您的預算, 為您量身定做菜單, 暨氣派又實惠! 遊水海鮮直接從加州拿貨, 空運到港, 省去批發商環節, 全德州最便宜!

稻香村集團美國總店: Regal 名門金宴
電話: 281-494-8888
地址: 12350 southwest Freeway, Stafford, TX 77477

稻香村集團美國分店: E-Tao 稻香村
電話: 713-965-0888
地址: 5135 west alabama st, suite 7295, Houston, TX 77056 (Galleria Mall 二樓, Nordstrom 和 Macy's 之間)

鳳城海鮮酒家 Fung's Kitchen

7320 S.W. FWY #115, Houston, TX 77074
訂座電話: (713) 779-2288

獨家推出

秘制鹹豬手 紅蔥頭走地雞 燒汁什錦鵝腸 木瓜牛骨煲 乾燒原只帶子皇

游水加州珊瑚蝦 阿拉斯加皇帝蟹 波士頓龍蝦皇 西蘭花大蟹 紐約游水黑斑 加州游水紅斑 西蘭花游水龍魚 波士頓活帶子 西蘭花大蟹

每日常備東西岸游水海鮮

天天茶市
Monday-Friday 10:30am-3:00pm
Saturday, Sunday 10:00am-3:30pm

服務休斯頓 25 載 豪華禮堂, 多間 VIP 房, 宴客首選。

預算不多投資美國房產時怎么獲利?



至少有30%的美国亿万富豪是从房地产中产生的,很多人认为这是创造财富的最好办法。对于有志于房地产业的朋友们,地产投资家Tai Lopez提供了以下值得借鉴的方法:

(一)开始不宜做大

如果你从来没有投资过房地产,那么最好从小笔投资开始,而且不要用自己的钱。没有哪位成功的商人会说:“我的第一笔交易是我最好的。”您必须学习如何阅读地产合约,建立诸如如律师和房地产经纪人的专家网,并开发出良好的市场预见性。这些都来自于经验。

可以找到一些便宜的物业,如单户住宅、多单元公寓或商业物业,翻新后转卖。

(二)理想不宜太小

如果手中没钱,您可能很容易会放弃房地产业务。其实,在

到16个单位以上的地产,您就需要懂得如何使用其他人的钱,同时学习如何销售。

(三)了解宏观经济情况,最好找一位导师

尽管房地产交易看起来很容易,但是最有利可图的机会却很难让人知道的,你要学会善于发现和创造机会。

经济强劲,消费者信心旺盛,库存水平低,利率降低,这些都是房地产获利的最佳时机。

消费者的信心和强劲的经济会使买家感觉“现在是购买的好时机”;低利

率允许买家购买更多的房屋;低库存水平可制造买家的投标战争。以上这些都会为投资者出售其翻转的房屋带来很好的契机。

房地产交易中,最重要的是具体的交易如何,而不是你有多少钱。如果你手中有5万美元,并想做20万美元的交易,你就不能购买四个单位以下的建筑。因为每个单位每月只能生产1,000美元或2,000美元的收益。而且您可能会花掉数千美元对这些单位维修,然后才能出租。这个数学并不困难:您得不到足够的回报。

所以,你必须从16个单位开始才能做大,不要少买。没有16个单位,你就不能有足够的钱请一位经理,那样,你的全部注意力都会放到财产上。要想得到16个单位以上的地产,您就需要懂得如何使用其他人的钱,同时学习如何销售。



的平衡以增加回报并降低风险。

从一个项目开始,规划调整,然后再买。继续努力,直到建立一个坚实的商业基础。

教育自己,创造价值,和经纪人谈话,打电话给承包商,查看开放房屋,参加聚会。

学习!当你准备好了,勇敢地敲开那道门!最好的交易是不出售的,去找到它!

(五)从今天开始

地产投资家 Tai Lopez 曾经使用过三种策略:

1)购买低收入财产,通常为35,000美元到55,000美元。成本低,收益率一致。将管理交给第三方公司,收取月租金,保证年收益率为8%至10%。如果您每年购买两到三个这样的物业,您将在十年内拥有20到30的投资组合。

2)如果你可以自己修理,做一个“居住兼转卖”。买一个需要修理的房子,住上一两年,然后转卖以获得利润。在10年内进行5次这样的买卖,就可能产生30万到50万美元的净利润。

3)合资经营:如果找到一个很好的交易,可以考虑融资,找

到另一个投资者与你合作。

拨打电话,找到合资夥伴,正确计算投资成本和销售价格。大多数人犯的错误是低估了投资成本,却高估了销售价格,从而无法获利。

(六)在购买中获利

每个交易都包含一些核心要素:它们不需要很长时间来完成,且能带来最大的利润,同时也可最大限度地减少您投资的风险。

注意:在真正开始之前,要巩固您的两个团队:A)您信任的、可提意见的顾问;B)与您同心协力的员工。

一旦计划好了,开始行动吧!你同时还不止需要一个备用计划,确保万无一失,您至少需要五个退出的策略。地产投资家 Tai Lopez 认为:房地产市场的风向可能随时会迅速转向;你最不希望发生的事情是投资了十个以上无法卖出的地产。

最后,要了解买入、持有和出售之间的区别。购买是一个没脑子的行为,但它会决定你的成功与否。Tai Lopez 的主要策略是长期持有商业地产,尽快出售住宅地产。(文章来源:网络)

蘇力律師*

鄢旋律師**

Jaime 律師

Robert 律師

Andy 律師

Joe 律師

Sam 律師

Anal 律師

Eva 律師

蘇力&鄢旋律師事務所

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

移民法

家庭法

刑法、交通罰單

商業法

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

離婚,監護權,子女撫養費。

超速,酒後駕駛,及各類刑事辯護。

合同起草,成立公司,遺囑,信託及翻譯公證

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

電話: 713-779-4416

傳真: 713-583-9749

www.solisyanlaw.com

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

A. DON FORESTER

30餘年出庭律師

電話: (713)528-4668

地址: 3015 CAROLINE (2樓)

從中國城走到59街向北轉向城東走

從MAIN STREET 下夾街左轉

直道開到過了ELGIN 第壹個小路口

ROSALIE 過壹個 STOP 牌馬路對面。

移民案件

政治庇護

停止遞解

刑事案件

車禍/人身傷害

受虐綠卡

商業合同

家庭案件

夢想法案

www.visa2us.us

FORESTER LAW FIRM

唐.福特律師事務所

被華人社區公認為優秀律師

首次諮詢免費

律師助理

張小姐

(Gina Zhang)

精通國、粵、英語

Not Certified By Board of specialization

A10_FORESTER 福特律師4567B_8

于潤律師事務所

The Yu Law Office

專業移民律師, 經驗豐富, 免費電話諮詢, 周末接受預約

電話: 832-582-8448

Hotline: 832-657-9837

傳真: 832-327-5188

于潤 律師

ALAN YU

全美移民律師協會會員

Attorney at Law

Member of American Immigration Lawyer Association

PERM 職業移民, EB1, NIW, L-1A綠卡, EB5投資移民親屬移民, 結婚綠卡, 未婚簽證L-1, H-1, E-2 工作簽證, J-1國家利益豁免, 政治庇護, 移民保釋, 遞解處境上訴

申請歸化入籍

代辦簽證延期, 工卡、旅行證, 留學簽證

離婚, 子女撫養

遺囑/委託授權書

公司設立, 合約起草

阿那.尙吉 合作律師

Aram Sadegi

(Of Counsel)

郵箱: alanyulaw@yahoo.com

地址: 10101 Harwin Dr. Suite 369, Houston, TX 77036 (好運大道上, MAMA超市對面)

A10_YU于潤律師15B_8

熊莊齡律師事務所

為您出庭辯護或庭外和解

● 遺囑認證

● 移 民

● 訴 訟

● 商業案件

◇ 遺囑

◇ L/H/E簽證及綠卡申請

◇ 民事訴訟

◇ 生意/地產買賣

◇ 授權書

◇ 各種勞工、廚師移民

◇ 人身傷害

◇ 合同糾紛

◇ 遺產處理

◇ 各種親屬移民

◇ 商業訴訟權

◇ 公司組織/契約文件

◇ 財產規劃

◇ 回美證申請

◇ 未婚夫妻簽證

離婚

子女撫養費

監護及探視權

電話: 713.988.6388

傳真: 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

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_8

田方中律師

Law Offices of Fangzhong Tian, PLLC

田律師精辦政治庇護和各類移民。其出人意料的辦案和勝訴記錄歸功於他的知識素養、技能、經驗和責任心。他擁有極為豐富的全美各地上庭經驗, 同時精通於撰寫各類上訴狀, 為客戶爭取最大權益。

達拉斯總部辦公室

11133 N. Central Expy, S#201, Dallas, TX 75243

休士頓分部辦公室

6161 Savoy Dr, S#400, Houston, TX 77036

電話: (972)978-2961 | (214)646-8776 | (832)789-1997 | (817)977-6831

美國法學博士

專攻政治庇護 / 各類移民

A10_TIAN田方中5B_8

宋秉穎聯合律師事務所

Law Offices of Sung & Associates, P.C.

AMY P. Y. SUNG

德州 / 紐約律師執照

通國 / 英 / 台 / 粵語

房地產

移民

商業

遺囑信託及其它

地產買賣 / 地產過戶 / 各式租約 / 各類地產相關合約 / 貸款文件

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

成立公司 / 跨國投資 / 爭議解決 / 生意買賣 / 各式商業合約

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

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

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

歡迎來電預約/

ⓉⓈⓂ832-632-4639

ⓉⓈⓂ713-487-9028

E-mail/

manager.v@houstondivorcenow.com

www.leelegalgroup.com

地址// 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

1305 Prairie St., Ste. 300, Houston, TX 77002

休士頓最佳律師 獲獎無數

2017

QR Code

房地产投资市场迎新契机

A row of modern, two-story houses with light blue siding and white trim, featuring gabled roofs and front porches, set in a landscaped neighborhood with green lawns and a paved walkway.



对企业的惠利不是空话,许多美国企业在第一时间对此进行了实践。美国电信巨头 AT&T 在税改当日就迅速宣布,公司将向超过 20 万员工每人发放 1000 美元的特殊奖金;NBC 母公司康卡斯特(“Comcast Corp”)也立即宣布,将给其超过 10 万名员工每人发放 1000 美元奖金,并投资 500 亿美元用于接下来 5 年的基础设施建设;美国富国银行(“Wells Fargo & Co”)发声,称银行将于 2018 年 3 月将最低时薪提高到 15 美元 1 小时,这比先前的最低时薪增长了 11%,还会向其 25 万名员工发放股票奖励;波音公司也声明,将投资 3 亿美元用于公司运营,包括培训员工、升级设备、基础设施和慈善投资;Fifth Third Bank 也发出通告,计划将所有员工的最低小时工资提高到 15 美元,并向 13500 名员工发放一次性奖金 1000 美元。

此外,此类二线城市及城郊地区中,有跨国企业入驻的地区更值得受人关注:因本次税改大幅度削减企业税收,且在跨国企业上“里程碑式”地“一次性征税”且推行“属地制”征税原则,这特别有助于企业“重返美国”,从而在美国扩大生产规模。这不仅解决当地的就业问题,同时,生产用地的开发以及劳工的聚集,都会对当地的土地开发、房屋兴建市场有积极作用(本次税改法案将为此类房地产市场带来新的增长动力。(文章来源:网络)

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，定能為您提供以最底廉保費，達到您和您家人的最好保障。

713.777.6000

— 精通：國、粵英語

營業時間：星期一至星期五 9AM-6PM
 星期六 9AM-2PM

6918 Corporate Dr., #B1, Houston, TX 77036

Gessner	Bellaire	Corporate	★	Beltway 8
---------	----------	-----------	---	-----------

安利保險

還未申請奧巴馬
健保人士注意 !!

祇要你符合以下
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

Allrisc Insurance Agency

UnitedHealthcare

Aetna

HUMANA

CIGNA

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

Email: christine@allrisc.com

外州 1.800.700.5137 傳真 713.777.6080 一 精通：國、粵、英語

Christine To / 蘇冠霆

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

Experience fast, easy and safe **online payments**



支付宝

ALIPAY



微信支付

WeChat Pay



5800 Corporate Dr. STE B2
Houston, TX 77036

832-239-5408
5800@eboxgroup.com



ELEMENT BOX INC.

美南新聞日報
休城最优质的中文报纸
提升您商机的最佳帮手
 电话：281-498-4310 · 传真：281-498-2728 · E-mail: ad@scdaily.com
 休士頓黃頁

美国学区房购买攻略

华人爸妈们买对了吗？



据美国侨报网综合报道，买房一直都是中国家庭最关注的话题之一，买学区房也不是中国人的偏好，美国家庭一般也会在孩子进入学龄(5岁上幼儿园)时开始迁入好学区，然而，好学区的高房价让一些中产家庭也望而却步。如何选择学区房？买学区房是否能彻底解决孩子的上学问题？学区房是租比较划算还是买比较划算？这些都是中国家长要慎重考虑的问题。

学区房是买还是租？也许是中国北上广的学区房实在太贵，中国人在美国购房时，房产中介提起美国的学区房都一脸“赶快去白捡”的表情，但真的有这么便宜吗？网上疯传的200万元(人民币，下同)就能买到的小别墅的确也有，但地理位置大概是在广袤的田野上，方圆五十里内大概就一所普通中学。如果想在繁华地带选一个学区房，就没那么便宜了。在华人置业的首选城市旧金山、洛杉矶、纽约，稍微好一点的住宅价格都在100万美元以上，在纽约曼哈顿区这种寸土寸金的地方，一个两居室就能卖到300万至500万美元。在这个房价基础上，还得为“好学区”多支付20%至30%的费用。

在华人最为集中的纽约皇后区，不同学区之间的差价甚至能多买一套房。在大城市，一街之隔房价就可能天差地别。在纽约，好的公立学校大多分布在近郊区。根据Zillow网站的数据显示，华人在这些地段购买四居室的价格大概在200万美元左右。除此之外，每年还要支付1%至3%的地税。纽约周边的地税在2.5%左右，买一套200多万美元的学区房，之后每年还要支付5万美元左右的税金，并不轻松。

如果收入能负担得起房价，家长会选择购买学区房，如果负担不起，也有家庭会选择租房。而正因为学区房不愁租，所以更多家长宁愿买房。

成熟的房产投资者除了关心购房成本以外，更关心所购房产市场的变化、政策及保值性。即使将来整个房产市场进入疲惫期，好的学区房也能维持比其他同水平房屋更高的售价，并更容易转手。美国人一般会在孩子进入学龄时买学区房，因此建议投资者选择有三四个卧室的房产，易于出手。

房产信息网站Zillow11月9日发布了《美国房地产市场报告(2017年9月)》，报告显示，9月美国平均房价为2027万美元，比去年上涨6.9%；全国租金中值为每月1430美元，同比上涨2%。

就地域来看，西海岸住房市场蓬勃发展，由于就业需求增长，西雅图与加利福尼亚州圣何塞的房价增速领跑全国，分别较去年同期增长12.4%与10%。

根据美国房地产经纪协会(NAR)统计，目前加州、得州、佛罗里达州的房产最受中国买家青睐。海外房产公司侨业国际的投资总监孟燕茹说：“据我的经验，中国买家对美国学区房有明显的偏好。有很多留学或者移民家庭的客户专门来咨询大学附近的房产，其中又以加州最受青睐。比如位于加州帕罗奥图的斯坦福大学，该校附近的房产以二手房为主，新房几乎没有什么供应量，价格也偏高。目前斯坦福大学所在的94305邮编区的房屋中位价是321万美元左右。”

孟燕茹总结了中国客户在购买美国学区房时的一些趋势和规律，比如一般在孩子留学前一两年开始购买美国房产，而且多以“以房养学”，“这种模式更为灵活，因为不需要孩子一定入读所在学区的学校，还可以把每个月的房租用来支持孩子的留学开销。比如佛罗里达州的租金很稳定，客户会指定房产管理公司每月将租金收入转到孩子的账户上作为生活费。也有不少人孩子来美国后，直接入住提前购置的房产”，孟燕茹说。

另一种“以房养学”的方式是利用房子的升值来补回留学的花销。一名曾就读于加州大学伯克利分校的中国海归回忆：“我当时在美国留学时，身边有不少中国同学买了房，大部分是在留学前购置学区房，还有一些是毕业后买，留在美国就业的。有些朋友在留学前买的房子，毕业的时候发现房产的增值幅度几乎可以抵消学费支出。”

不过，“以房养学”并不是在美国所有的地方都可行，而且有一些学区的房源供给紧张。美国房地产数据平台Zillow10月发布了一份全美十大顶尖院校学区房“以房养学”可行性报告，对于在9月进入US News 2018美国大学榜单的10所顶尖院校(包括普林斯顿、哈佛、芝加哥大学、耶鲁、哥伦比亚大学、麻省理工、斯坦福、宾夕法尼亚大学、杜克、加州理工学院)，分析其学区房的增值水平是否可以抵消本科四年的学费。报告显示，2013年8月至2017年8月这一年里，只有哈佛、麻省理工、斯坦福这三所院校所在市的房价升值幅度高于预估学费总额，其他则不及。

在顶级学区买房，动辄200多万美元

曾有中国网民分享在纽约买房的经验，他用了4年时间跑遍纽约和新泽西，只为买到学区好、价格合理、生活方便的房子，选房要求包括：75分钟内能到曼哈顿；学区内的高中SAT均分至少1500；最好能达到1800；亚裔人口比例超过20%——该网民觉得亚裔较多的地区中国餐馆也会比较多，孩子在学校也能避免歧视和霸凌。

其实，所谓的“好学区”是双向选择的结果。好学区的高房价保证了入住家庭多是关心孩子教育的家庭，父母更加愿意配

合和参与学校的教学活动，好的老师也愿意来这些学校，毕竟老师都希望教到好学生，提高自己的教学评估。这样一来，这些学区的房价也就维持在一个比较高的水准。

而如果在好的学区买房，除了能够省下一笔私立学校的学费，还能保证房子的升值空间，而且这些地方的房租也高些。所以即使不考虑孩子上学的问题，买房者也会尽量选择好的学区，将来转卖的时候会比较容易。

还有一种观点是，公立学校每年的花销平均约8500美元，私立学校达1.3万美元，因此相比让孩子上私立学校，在好学区买房是更收益更高的投资，毕竟房子保值，私立学校的学费却收不回来——私立学校花费的平均价格是每年1.3万美元，如果住在全美私立学校最贵的加州帕罗奥图(Palo Alto，斯坦福大学所在地)，学费会超过28万美元。

不过，美国的学区房的价格比中国一线城市还是合理一些，因为没有户籍制度的限制，判定学区和房子是租是买、孩子的国籍都没有关系。另外，众多优质的私立学校也起到了压制学区房价格的作用，毕竟如果好学区房价过于离谱，人们就会选择同样高水平的私校。

那么，美国学区房性价比的底气是什么？

首先，美国的“顶配”中学大多是私立中学，如奥巴马的两个女儿就读的西德维尔友谊中学(Sidwell Friends School)就是顶级私校之一，虽然要每年十几万美元的昂贵学费，但不存在学区限制。如学区房价格过高，家长们大可为孩子选择私立学校，让孩子享受更多元的教育。

其次，美国的学区制度只要求家庭在学区拥有居住资格，不强求家长买房，家长可以自由选择是买房还是租房。再加上美国较为规范的租房市场，学区房很难产生炒作热潮。

再者，美国的学区分布较为均匀，无论是在市区还是郊区，均有水平相当的学校分布，教育资源相对平均，市区和郊区学区房的价格也相距不大，家长们不会因为“要送孩子去城里上学”而去挤占城里的一亩三分地。

房产信息网站搜索，能看到位于加州顶级学区帕罗奥托的一个独栋单层4个卧室的宅院售价262万多美元，换算成人民币要1700多万元，听起来不便宜，但算上院子每平米只要2万元——这样的均价能让不少在北京买学区房的家长羡慕。



加入我們成為會員!

AAA Texas 第一年僅需\$43元會費

保障 • 全天候拖車服務 24-Hour Roadside Assistance
包括 • 免費購物折扣
• 免費身份防盜監控
• 全方位服務的休閒旅行社

AAA會員代理
Bernard Chung 莊嘉銓
E-mail: Chung.Bernard@aaa-texas.com
TEL(832)702-6077 · FAX(972)630-2653

101_AAA-莊嘉銓保險1234567B_4

Best Business Bureau 顧客滿意度最高評價 - A+
BBB "PINNACLE AWARD" - 2013
WINNER OF Distinction 公司擁有四十二州貸款許可執照，代理二十一家貸款銀行 - 2012

政府購房首付款補助/ DPA低信用分數
購屋貸款/ Purchase
住屋重新貸款/ Refinance
商業貸款/ Commercial
(C) 713-560-1106 | (O) 713-579-7225
(F) 866-276-7852 | (F) 281-605-4377

凌微陽 Jeng-Y. Ling
貸款經紀人 NMLS #295953
5959 Corporate Drive #3000, Houston, TX 77036

床墊世界

MATTRESS WORLD
www.mattressworldhouston.com

電話: (713)-777-1188
地址: 6121 Hillcroft St., Suite M1, Houston, TX 77081 (United plaza 商場內)

營業時間
週一至週六 11:00am - 7:00pm
週日休息

30種款式，任您選擇
8種骨科醫生設計的床
睡得平安，健康，長壽

兼售超強吸力自動清洗抽油煙機 特價\$288 - \$595

實木木板床墊
美國製造 實惠耐用
消除腰酸背痛
三十多年老店 工廠直營

數十種款式 任您選擇
骨科醫生強烈推薦本店

專賣各式名牌高級床墊
Simmons, Kingkol 等

新到超級硬彈簧
床墊，30年質保。

兼售各式精美傢具
免除存貨成本，售價特廉

北

中國城

US 59

百利大道

Gulfton St.

Hillcroft

★床墊世界 6121 Hillcroft

F08-MATTRESS WORLD 床墊世界124567B_16

佳率貸款

3234 Colleville Sur Mer Ln, Spring, TX 77388
榮獲富國銀行最高業績獎

擁有多家 Lending Source 投資房 upto 10套

• 自住、投資購屋貸款
• CashOut-特優利率
• NoCostRefinance
• 無中介費，直接放款
• 十多位專員為您服務
• No Origination Fee
• 18年以上貸款經驗，10-20天完成
• 最低費用 最低利率 最佳口碑

Ruby Chen 陳孟慧
Mortgage Broker/President
NMLS #119528
MBA/B.S. Finance
PMRate@yahoo.com
通國/台/英/上海語

Office: 281.385.8400
Cell: 832.207.0266

L03_AKC MORTGAGE 佳率貸款3567B_4

第一貸款公司

First Nation Mortgage

專辦房屋貸款

Charlie Song 宋先生
地址: 10101 Harwin Dr. #298 Houston, TX 77036
電話: (713)266-7894
通國語、英語、粵語、越語
(M) 713-545-5776 Fax: (713)266-7641
利息低廉 經驗豐富 Lic #535

L03_FIRST第一貸款246B_4

高科技快速數位快印來臨!

為您提供各類廣告宣傳產品，設計製作一站式服務!

MEET ALL YOUR PROMOTIONAL NEEDS UNDER ONE ROOF

美南印刷

USA PRINTING
A Southern Chinese Daily Company

專業設計 全彩印刷 數碼快印 大幅噴繪
TEL: 281-983-8152 281-983-8154 WE'LL HELP YOU GET THE STAND OUT
11122 BELLAIRE BLVD., HOUSTON, TX 77072 E-MAIL: JENNIFERITC@GMAIL.COM

New York Life Insurance Comany

紐約人壽 傳家之保

Authorized to offer AARP members insurance products from New York Life.

人壽保險 | 長期護理保險
教育基金 | 退休計劃 | 遺產規劃
713-480-9988 (通英、國、粵)

3200 Southwest Fwy #1900, Houston, TX 77027
clai@ft.newyorlife.com www.connielai.com

黎瓊芳 Connie Lai
Agent LUTCF, CLTC

The offering documents (Policies, Contracts) for all New York and its subsidiaries' products are available only in English. In the event of a dispute, the provisions in the policies and contracts will prevail. 對於保單、合約等相關文件，紐約人壽保險公司及其子公司僅提供英文版本。如有爭議，一律以保單和合約中的條款為準。
SMRU 171953 EXP 12/21/201890
101_NY_LAI黎瓊芳6C_8

福安保險

William Xue Insurance Agency

免費協助申請
奧巴馬健康保險
老人聯邦醫療保險
Medicare Advantage Plans
商業 | 餐館 | 汽車 | 房屋 | 人壽保險 |
經驗豐富 服務僑界十餘年
地址: 6901 Corporate Dr., Ste.122, Houston, TX 77036
williamxue@yahoo.com www.farmersagent.com/wxue
101-William Xue福安保險136B_4

AP保險及稅務

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

AP保險及稅務公司可直接幫助你在比價後找到最合適的保險公司，如：Hartford、Safeco、Zurich、Travelers、Progressive、American Mercury、American First、Fidelity、Foremost、Republic、Unicare、Bluecross BlueShield、Aetna、ING...

所有保險項目：汽車、船類、房屋、商業、健康、人壽、共同基金、各類年金、退休金、IRA特別專門於幫助客人省稅及最快速度拿到退稅

其他服務項目：公證、公司轉讓、交通安全講課

Tel: 281-933-0002 Fax: 281-933-9898
E-mail: anthonypham@apinsurancetax.com

Southwest: 10786 Bellaire Blvd #D, Houston, TX 77072 (位於Bellaire與Wilcrest, Kimson Bellaire對面)
Northwest: 10900 Jones Road Suite #5, Houston, TX 77065
Katy: 5770 Fry Road Suite #E, Katy, TX 77449

Annie To 註冊代表
幫助你所有的稅務及保險需求

101_AP保險3567B_8

State Farm

State Farm Insurance 提供保險和理財服務

李再融 Sherry Lee, Agent

汽車、房屋、商業、人壽、醫藥、長期護理保險
子女教育基金 各種退休計劃 遺產規劃
12125 Jones Rd, Houston, TX 77070
Tel: 281-955-8008 Fax: 281-955-8998
E-mail: sherry@sherryleeinsurance.com

101-STATE FARM-LEE 李再融2467B_8

呂氏保險 J. Eric Lu Insurance Agency

www.farmersagent.com/jlu
713-988-0788

經驗豐富
服務專線精通國、台、粵、英語
您可依賴的事業事務所

我們的信念
竭盡所能，為您提供誠信、熱心、省錢、妥善的保險及服務。

餐館及商業
房屋及水災
人壽保險
汽車保險
員工保險
地產保險
*此保險單(及保險計劃書)若有提供為優之正式版本，且以英文為準。

協助申請歐計健保補助以及估價諮詢

FARMERS 世事難料，我們關心你

Cigna COMMUNITY HEALTH CHOICE

在文化中心斜對面 黃金超市後街

外埠 (800)350-1078 Fax: (713)988-6886 5855 Sovereign Unit F, Houston, TX 77036

101_LU呂氏67C_8

張少英保險

免費估價! 價錢最佳!

www.suecheung.com

電話: (281)969-8281 傳真: (281)969-8696

地址: 4501 Cartwright Road, Suite #602, Missouri City, TX 77459

人壽 房屋 商業 汽車 健康 保險

State Farm 24 GOOD NEIGHBOR NEW VICS

101_SF CHEUNG張少英3456B_8

美国报税须知(上)

(1)没有时间填写4868表格的报税人可以向国税局申请延期报税,4868表格可以通过电子方式或邮寄方式提交。而延期报税仅限延期缴纳报税表,不包括缴纳税款的延期。如果报税者需要向政府交税的话,则必须在15日以前缴纳所欠税款。倘若税民在15日前没有上交税款,国税局将根据个人情况实行罚款。

(2)美国移民报税最安全快速的方法是通过电子方式报税。通过传统邮寄方式交税的民众,必须在邮局申请寄送被认证的邮包,且须持有当日邮寄单以证明报税时间。税表上交后三年内,国税局将有可能查看报税财务状况。报税人应该保留过去三年内与报税相关的财务档。

(3)美国国税局规定,美国居民海外账户和资产超过一定数目后,也需申报。

(4)在美国,每年每人都需要缴纳联邦税、州税、社会保险税和医疗服务税。根据个人不同情况,以下开销可酌情抵税。捐给慈善机构的现金和衣物、找工作的开销、转换工作发生的搬家费用、自付医疗费用、家庭成员大学学杂费用、住房贷款利息、境外亲属赠予的现金等。

(5)中美税收也可互抵。例如,购房投资盈利收益在中国按20%的税率,而长期投资收益在美国仅为15%或20%的税率(依据个人收入来区分),那在中国缴的税就可以抵消美国要缴的部分。此外,报税者还可以通过为子女上大学提前设立529基金、为自己设立IRA退休基金以及ROTH IRA退休基金等途径抵税。

1 居住在美国境外的纳税人
如果您是美公民或税法定义居民,无论您住在美国或外国,申报所得税、遗产税和赠与税以及支付预估税的规定一般都是相同的。无论您住在何处,您的全球范围收入都要缴美国所得

税。
(小编注:绿卡持有者将自动成为美国税务居民。外国居民若想被判定为非税务居民外国人,这三年中每年在美国的停留时间不得超过120天。)

何时申报(When to File)

如果您住美国境外或是在海外执行军务,您的报税期限自动获准延长两个月到6月15日。但是,应缴的税金必须在4月15日(原报税截止日)前缴付以避免付利息。

如果您无法在6月15日前申报税表,您可以在报税截止日前提交4868表要求将申报截止日再延到10月15日,不过6月15日之后缴纳的税款将被征收利息和「未能缴付」(failure to pay)罚金。

在哪里申报(Where to File)

申报地址须依据纳税人居住地址,以及申报时是否需附上税款而定。基本上,如果您是美公民、绿卡持有者,或是税法定义的居民且居住在国外,请将您的税表邮寄到:

Department of the Treasury
Internal Revenue Service Center
Austin, TX 73301-0215 USA

若相同情形但须附上税款的话,请把税表邮寄到:

Internal Revenue Service
P.O. Box 1303



Charlotte, NC 28201-1303 USA

调整后总收入(AGI)在指定门槛内的纳税人可以使用freefile来免费申报税表。调整后总收入(AGI)超过指定门槛的纳税人可以使用免费报税可填表格或是购买商业软件进行电子报税。有少数公司提供可以接纳外国地址的软件,要决定哪种方式对您最好,请查阅完整的免费报税软件清单以及提供的服务。

纳税人识别号

(Taxpayer Identification Number)

每一位申报税表的纳税人及被抚养人者都需要有社会安全号码(SSN)或个人纳税识别号(ITIN)。如需取得社会安全号码,请使用SS-5表[社会安全卡申请表](Application for a Social Security Card)。如需SS-5表或要了解自己是否有资格申请社会安全卡,请联络社会安全局办公室或浏览社会安全国际事务办理网页。如果您或配偶没有资格获得SSN,您可以连同适当的文件申报W-7表来获取ITIN。

汇率(Exchange Rates)
您在美国税表上必须以美元来注明申报的金额。如果您以外国货币获得全部或部份的收入或支付全部或部份的开支,您必须将外国货币转换成美元。纳税人一般使用年度平均汇

率来申报一年之中定期获得的外国赚得收入。然而,如果您在特定日子进行境外交易,您也可以使用那些日子的汇率。汇率可在外国货币和汇率查询。大部分国家的年度平均汇率可在年度平均汇率查询。

2 非税法定义居民的税务

外国人是指不是美国公民或美国国民的人。非税法定义的居民是指尚未通过绿卡测试(Green Card Test)或居住测试(Substantial Presence Test)的外国人。

谁必须报税

(Who Must File)

如果您是非法定义的居民或符合以下任一情况,您就必须申报所得税:

- 税务年度中在美国从事或被认作从事贸易或生意(然而,如果您的唯一美国收入是工资,而且金额低于个人免税额,您不需要报税);
- 没有在美国从事贸易或生意,其美国收入的预扣税金额未达应扣缴税额;
- 负责为第(1)或(2)项所述之个人申报税表的代表或报税员;
- 非税法定义居民遗产或信托的受托人;
- 国内信托人或其他人受托看管非税法定义居民的财产可能须按规定为该个人申报及缴纳所得税(详情请参阅财政部税法第1.6012-3(b)条规定)。

注:如果您是持"F","J","M",或"Q"签证在美国暂时居留的非税法定义居民的外国学生、教师、或受训人员,并有美国来源收入时(例如工资、小费、助学金、股息等)才需申报1040NR表(或1040NR-EZ表)。详情请参阅外国学生与学者说明。



Jessica Realty
杰喜地產
Jessica Realty Team
金牌地產經紀人
王洪旭 Andrew Wang
住房買賣 商業地產 公寓租售
專精 ● Sugar Land 糖城
● TMC 醫學中心
● Pear Land 梨城 ● Katy 凱帝
手機: 832-207-8808
微信: andearwang
E-Mail: wanghongxu001@gmail.com

一百日內賣出您的房子
否則我會買下它!
(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年銷售總冠軍
*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

永茂地產
10333 Harwin Dr.#535A Houston, TX 77036
713-417-4540
代辦房地產貸款 713-778-0110
商場住宅倉庫租賃管
*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
*Belaire & 6 號,新裝修、空調、花崗岩廚房枱面,3房2浴,地板,僅售\$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,新百業窗,高SOLO \$2,700 售 359,900
*House出售,西北區,近290在Fairfield社區,4房2.5廳2車庫,二層樓,二時新百業窗,新地毯,在轉角位,2350呎,屋況佳,僅售\$183,000。

Clarion Inn & Suites Westchase
客來安-號角連鎖酒店
8號公路旁·近中國城·交通便利
華人經營·免費早餐·無限上網
華人業務代表 Tammy Chen
832-803-9018
Clarionchinese@gmail.com
2930 W Sam Houston Pkwy S. Houston, TX 77042

美南新聞日報
Southern Chinese Daily News
想登廣告? 何需傷精費神...
請找 **權威** 媒體
電話: 281-498-4310 · 傳真: 281-498-2728
11122 Bellaire Blvd., Houston, TX 77072
E-mail: ad@scdaily.com · 日報網址: www.SCDAILY.com

張陳雪津 Sheree Chang 地產經紀人
福遍精選
1. Clements 高中/Telfair, 約4751sq ft,佔地大(約15207呎), 4房/5房, 4衛, 3車庫, 面湖, 木地板及大理石地, 約花7萬元 up grades, 漂亮吉屋, 售68萬9千元。
2. Avalon, Clements 高中,約4173尺, 5房, 3.5衛3車庫, 約花13萬元裝修, 有游泳池, 新添, 新廚房、地面, 新浴室, 新屋頂, 佔地大, 售62萬5千元。
3. Clements 高中, 約3010呎, 4房, 2.5衛, 2車庫, Granite 廚台面, 木地板, 新浴室, 售39萬8千元。
4. Telfair, 臨湖屋, 約3148呎, 4房, 3.5衛, 木地板, Granite 廚台, Patio, 六年新, 降價2萬5千元, 僅售51萬5千元。
5. New Territory: 4房, 3.5衛, 約2985呎, Avsnza 廚台, 木地板, 新地毯, 售29萬3千5百元。

●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
※房屋管理, 認真負責, 收費合理, 好評有佳, 電腦作業, 請查詢。
休士頓精選
1. Bunker Hill/Memorial: 約3614呎, 佔地26,200呎, 4房, 5衛, 高挑客廳, 木地板, 售180萬9千元。
2. 商業用地, 近290/8公路, 約2.8Acres, 售35萬元, Gessner會通過此地右邊。
3. 糖城吉屋招租, 4房, 1995元及2200元, 歡迎洽詢。
4. Telfair: 約3464呎, 4房3衛, 挑高客廳, Granite廚台, 售47萬9千元。
Sold
直撥:(281)207-6888 外州免費電話:888-289-7679X5227

美南房地產
SKY ENTERPRISES REALTY
18 GrantsLakeCircle, SugarLand TX. 77479
電話: (281) 980-7671(随时)
公司: (281) 980-7671 傳真: (832) 778-5067
JENNIFER YU
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. 醫療中心, Gated community, 1房, 1.5浴, 1車庫, 2006年建, 10350呎, 保養如新, 投資自住均可售\$189,000.
2. 糖城中心地段, Custom Home, Clements 高中, 3400呎, 4/3.5/2, 地特大, 重新裝潢, 售\$478,000.
3. 糖城近商場, Clements 高中, 1994年建, 2700呎, 4/2.5, 地大, 木地板, 花崗石檯面, 售\$309,518.
4. 中國城, 走路上敦煌超市, 3/2.5/2, 加 Game Room, 2300呎, 重新裝潢, 花崗石檯面, 木地板全新廚房用具, 高挑廳, 售\$239,000
5. 醫療中心, 糖城, 數棟吉屋出租, 價位\$1500 至 \$3000不等, 請來電洽談。
※商業 KATY, 旺鋪出售, 位于FRY RD & SI-10公路, 室內有2萬尺, 外加室外地皮, 開價一百五十萬。
* 賣屋, 免費市場估價, 提供Virtual Tour網路虚拟活动画面, 保证高价尽快出售 *
* 請洽年業績逾千萬的Super Agent *

PROGRESSIVE
岑氏保險公司
Sam's Insurance Agency
713 777-9111
免費詢問
免費估價
精通: 國、粵、英、越、潮、臺語
營業: 星期一至五 9AM-6PM
星期六 9AM-2PM
9515 Bellaire Blvd #A, Houston, TX 77036 (王朝對面)
SAM SHUM 岑偉文
CPA, MBA, CPCU
我們服務德州已超過25年了!

2066 名中国公民被加拿大驱逐出境 防范遣返需这样做

据CBC报道,日前,加拿大边境服务署(CBSA)公布了非法移民遣返名单。

名单上的1.5万余人之中,中国公民数量为2066。

what?要遣返这么多中国同胞?

您乍一看这则消息,是否也同小侨一样,倍感震惊?心里不免暗暗揣度:难道是政策有大变动,或刻意针对华人?

还真不是这么回事儿。

有观点指出,这样的遣返数据与加拿大去年审结的一批移民造假案不无相关:

2016年10月28日,王洵等4名华裔无牌移民顾问被指在上千宗中国人移民加拿大申请文件中,造假来骗

取永久居留权和公民身份,所涉罪名包括蓄意误导、伪造文书、税务造假等12项控罪。

主犯王洵被判7年监禁,并罚款超过90万元。另外三人被判入狱3年,其中一人或将被遣返。

法网恢恢,疏而不漏,这四个人罪有应得,不值同情。

但本案涉及的1200余名移民客户,就真的比较无辜,要遭遇“天降横祸”了——因为撒谎,他们不再受到加拿大的欢迎,当局可能对其中800余人发出驱逐出境令。

加拿大总理贾斯廷·特鲁多更针对非法移民强势表示:加拿大是一个有著严格移民、海关法律和法规的国家。

事实上,随著近年来中国人民生

活水平的日益提高、处世观念的日益开放,“出国”这种在早年,寻常人家想也不敢想的事,早已成为一种常态化现象。

数据显示,2016年,中国出国留学人员总数已达到54.45万人,出境游人数更突破1.22亿人次,移民海外的中国公民也不在少数。

但你可知道,在办理出国手续

的过程当中,一旦没自己“长个心眼”或“动了歪念”,很可能就此埋下遣返的“大雷”!

到那时,即便欢欢喜喜出了国,今后可能还要面临无数隐患!

今天,小侨就跟您来分享几个有代表性的经典案例。

移居:多年申请功亏一篑

2013年,邓女士通过一家资质不全的中介向西班牙政府申请居留。递交完材料后,中介曾提出代为保管材料,邓女士觉得不放心,便把其他相关材料都带走了。

结果,邓女士的居留批下来不久,中介就被警察查封了。

中介负责人家里,上百份华人申请扎根居留和换居留的材料被牵连,警察按照材料上的资料,将相关人士的居留全部作废。

其中,有绝大部分人是前几年办理的,工作已经换到了外地,居留卡也顺利地更换了,因中介的历史存档,几年的心血



功亏一篑;还有一部分人是正在办理,尚未获得批准的,在短时间内,扎根居留的申请均被拒绝;极少数人是在此中介处更换居留,被中介买卖合同的违法行为所牵连,居留被废。

邓女士坚持把材料带走,逃过一劫。

留学:成绩造假自食恶果

2012年,新西兰移民局曾对来自中国的1800份留学申请材料进行随机调查,发现有超过15%的申请存在假成绩、假证明等情况,在当时掀起一场风波。

移民局对伪造材料采取“零容忍”政策,在奥克兰成立了调查小组。

学生一旦被发现造假,除了被遣返,还会对个人诚信造成影响,祸及日后前往其他国家留学、出差、旅游的签证审批。

有业内人士表示,些不良留学机构为提高申请成功率,会教唆或怂恿申请者刻意拔成绩,甚至为学生提供假资料、出具假证明。

申请者若知情还执意造假,很容易惹火上身。即便侥幸逃脱,也可能因为适应不了课程的教学强度,难以取得优秀成绩,导致无法完成学业。

因此,学生在选择代理机构时需尤为小心,切勿轻信过分夸张的承诺。

不是小侨吓唬人,如果你不擦亮自己的双眼,比这更离谱的事情都会

发生——因为你拿到的签证,可能完全全是假的!

有网友爆料,自己从一处签证代办机构申请日签,“签证”下来后没发觉任何异常,直到最后才发现签证是伪造的,给自己带来无数麻烦。

中国孕妇赴美生子,此前曾是一股潮流。一些公司教唆中国孕妇将来美意图归作“旅游”,因为这样往往很容易获得签证。除此之外,当通过移民检查时,这些孕妇还会尽量掩盖自己已经怀孕的事实。

但事实上,这样的做法可能适得其反。

美国国务院表示,目前没有法律禁止外国人来美产子,旅游签证B2是允许外国人入美接受“药物治疗”的。

他们表态:如果申请者对自己的来美意图并不隐瞒,并证明自己可以支付来美的医疗花费,解释为何在自己国家无法完成医疗诉求,并严格遵守签证固定的留美时间,可以在美国法律许可下留美。

所以,小侨发自内心地提醒大家:

如果想保证自己的国外生活一帆风顺,彻底扫清“遣返”隐患,在一开始进行申请时,就不要弄虚作假!



富國地產 值得您依賴的房地產投資專家
買的稱心,賣的放心,售屋高價又快速
54 Sugar Creek Center Blvd., #300, Sugar Land, TX 77478

- ◆近 Galleria 辦公大樓出租,可依據需求隔間,近 610&59 高速,租金可議。
- ◆Royal Oaks 高級區,兩層樓洋房,有 gate 全新裝修,2199 尺,僅售 \$350,000。
- ◆糖城最好學區 Telfair 稀有二層湖景洋房,三年新 54.5/2, 4533 呎,豪華裝修,僅售 78.9 萬。
- ◆近 Galleria 3 層洋房,2/2.5/2, 1940 尺,採光好挑高設計,售 \$289,000。
- ◆糖城成熟社區稀少二層湖景洋房,6 千呎,可步行至高爾夫球場,僅售 105 萬。
- ◆極佳地點商業用地,位於 8 號道及 Gessner 交叉口,共 5.37 AC,適合建 Hotel、商場、辦公樓、公寓樓,開發或投資都高回報,售 \$1,880,000。
- ◆近 59 高速和 Richmond 地點極佳,3 層樓辦公大樓出售,高回報,地大增值高,售 \$3,450,000。
- ◆屋主超低價急售 Richmond 莊園湖景房,3600 尺,占地 1.25 畝,地稅僅 1.8%,距 59 號公路僅 5 分鐘車程,僅售 39 萬。
- ◆Riverstone 新區二層洋房,2610 尺,精裝修,好學區,走路至游泳池,僅售 30.6 萬。

E-mail: chenloby@gmail.com
Cell: 832-235-5000 專精:房屋 商業 公寓 土地開發 物業管理

Grace Wang
工商管理碩士
房地產經紀人
E-mail: gracwang71@yahoo.com
Cell: 713-459-2656

Mortgage Alliance
全通貸款

Conventional / FHA
New Purchase / Refinance
Free Pre - qualify
Low Down Payment Loan

Fixed and Adjustable
Cash Out / Home Equity Loan
Zero Closing Cost Loan
95% No MI FNMA Loan

Office: 713-777-1377 | Fax: 281-656-5360
www.mortgage-alliance.com | 7001 Corporate Dr, Houston, TX 77036

四大保證

- ☆ 利息最低
- ☆ 快速核准
- ☆ 費用保證
- ☆ 服務最佳

AIG 美國國際集團(美亞)誠徵全職雙語財務專員

AIG 是人壽保險及年金領域的全球領導企業。

休士頓分行向合格者提供全面持續的培訓,優厚的薪資,401K,醫療保險福利,并提供手提電腦及一流的辦公環境。

求職者需中英文俱佳,有較強的人際溝通能力,並有合法工作身份。

有意者請電: 胡炯洪(Jimmy Woo)分行總經理 713-423-7900
譚秋晴(Alice Chen)分行副總經理 713-498-2879

10111 Richmond Ave. Suite 200, Houston, TX 77042

Katy Asian Town 凱蒂亞洲城
23119 Colonial Parkway, Katy, TX 77479 (NEC of I-10 & Grand Parkway)

金犬賀歲 恭喜發財

熱烈招租, 歡迎洽談
Ready for Business Please Contact **Josie Lin**
(713) 630-8075 | (832) 618-5898
KAT @ United888.com

Partners:

- MALA SICHUAN BISTRO
- YUMMY
- It's SKIN
- Soju 101
- tea bar
- Japanese Grill & Sushi Bar
- 92 HAUS KOREAN BBQ
- Phat Eatery
- Atami 六千館
- Xpress
- PHANH KY ASIAN NOODLE HOUSE

中国人送上门的银子美国也不要了?

谁都知道,中国游客在美国是消费大户,不过自从美国出台对外国人严格审查的新规之后,签证变得困难了。美国情愿放弃中国人送上门来的上千亿美元吗?

今年8月,美国商务部美国国家旅游办公室公布2016年国际旅客报告。报告称,报告称,中国内地居民来美人数2016年已连续第13年上升,2016年相较2005年激增超过十倍,占美国所有国际游客的3.9%。

不仅如此,中国内地游客在美旅行支出排名第一,2016年共消费了330亿美元。美国商务部称,十年前中国还排名第七。从2004年开始中国内地游客在美消费平均每年增长24%,如今已占据榜首,每天为美国经济创造约9千万美元。

要撒手这样的消费大户,美国人都淡定不了。这不,《福布斯》双周刊网站11月1日刊登了记者埃德·富勒的报道,题为《美国正在扼杀旅游业“下金蛋的鹅”》。文章摘编如下:

本文的读者或旅游业业内人士都知道,当今全球旅游业是由中国出境游市场推动的。中国有超过13亿人口,中国游客是世界上最大的旅游团体,也是出国旅游时消费较高的群体。好消息是,美国在去年中国游客出境游目的地中排名第六,排在前面的是中国周边国家泰国、韩国、日本、印尼和新加坡。预计到2021年,中国将成为美国最大的游客来源国。

显而易见,我们不仅希望留住到

美国旅游并消费的中国游客,还要鼓励更多人在未来几年里来旅游,并为他们提供便利。

不过,我担心我们正在失去这个巨大的旅游市场,因为人们获得美国签证更困难了。今年初,为了加强国家安全,美国国务院宣布进一步加强对外国人的审查。毫无疑问,美国公民的安全是最重要的;但在实现这一目标之际,还有另一个同样重要的目标需要平衡,那就是能积极创造就业的强劲经济。

我最近一次到中国进行商务旅行时,从客户那里听到了一些让人烦恼的话,美国领事馆对中国团队签证申请拒签率升高。这是一个危险的信号,因为美国对中国会展游和休闲游团队的拒签率历来低于10%。因此,此前美国可成功与其他拒签率更低的远距离旅游目的地竞争,从而促使中国旅行社、企业和游客考虑到美国进行商务和休闲游。几年前,这种信心进一步获得促进,因为美国和中国实施了签证互惠政策,为前往对方国家从事商务、旅游活动的另一方公民颁发有效期最长为10年的多次入境签证。

通过进一步调查,我们发现所听



到的说法是真实存在的,而不是主观看法。

会展游是加利福尼亚州和整个美国的重要生意。最近在奥兰治县,我们接待了一个有7000人的中国来访团体,他们停留了7天。他们来访期间,每人在当地消费了7000至8000美元。我们现在正打算接待拥有多达1万名成员的团体。如果我们在中国旅游业中的合作夥伴觉得为客户策划美国游太难,风险太大的话,美国旅游业将会损失成百上千亿美元,此外还有就业和税收的损失。旅行社将把客户送往其他更乐于接纳中国人的国家。

我坚信我们能在促进美国游的同时加强安全。在大多数美国人脑海里,就业和经济依然是最大的问题。不要浪费机会,继续接待中国游客,为美国创造就业。

通过改善签证申请程序,特别是会展游和休闲游游客的签证申请程序,美国将成为全球最大旅游目的地——中国——的最大旅游目的地。作为永远的乐观主义者,我相信我们能就这个问题团结起来,我希望能更多与政府官员和加利福尼亚议会代表团成员讨论这个问题。

美国签证的“威力”到底有多大

中国人拿到美国签证除了为美国的经济做贡献外,对自己有什么好处吗?很多人认为,只要美签到手了,无论再办其他哪个国家都会一路绿灯,真的是这样吗?

旅行视角的文章称,美国几乎是最先提出10年签证的,在美国提出以后,其他国家纷纷效仿,包括加拿大的10年签证,新加坡,澳大利亚,以色列的10年签证,就连一直以吝啬著称,从不效仿别人的英国也加入了“战局”,把有效期从半年延长到了2年。所以不得不承认,美国的老大哥形象,在旅游签证领域也是同样适用啊!

不仅体现在官方的影响力上,就连我们自己办签证的时候都会简单很多,像是加拿大,如果你有美国签证的话,资料上就会从10多项,直接简化到几乎只需要护照和照片,而且拒签率也降低到几乎为0!相反,如果你不幸被美国拒签,那加拿大也基本别想过了。

除加拿大外,如果你有美国签证,去墨西哥、南美洲的智利、秘鲁也会全部免签,否则,你需要一大串资料,不但有大家熟知的存款证明,工作在职证明等等,还需要认证或是公证,而单单一个认证,可能就需要去2-3个不同的政府机关递交材料。可想而知,

美国签证的“威力”有多大!

“威力”不仅体现在免签,还体现在过境签上,如果你飞去美国,在韩国首尔转机,那在有美签的情况下,可以无需过境签证直接入境韩国,非常方便,同样理论也适用于新加坡。这样,以后再转机,就不用担心签证的问题啦!

以上说的是美签的各种好处,但不要认为他就是“万能”的,不要以为有了美签,其他国家就没有拒签的可能性了。比如欧洲各国的签证官看到你有美国签证,会认为你有去美国的能力,但并不认为你同样具备来欧洲旅游的能力。

美国人看你是否能拿到签证,更多的是凭借他们丰富的经验,去推理你是否具备旅行能力,是否具备移民倾向,这就是为什么很多人反应,为什么我面试的时候什么都没有问,就给我签证的原因;而相较之下,欧洲人更多的是通过你提交的资料来判断,自己的“主观意向”没有那么强烈,这就导致你即使拥有了美国签证,但仍然拿不到申根签证。

综上所述,美国签证并不是万能的,每次申请新的签证的时候,仍然需要认真准备签证资料,把每个细节都注意到哦!



高科技快速數位快印來臨!

爲您提供各類廣告宣傳產品,設計製作一站式服務!

MEET ALL YOUR PROMOTIONAL NEEDS UNDER ONE ROOF

美南印刷

USA PRINTING

A Southern Chinese Daily Company



✓ 專業設計 ✓ 全彩印刷 ✓ 數碼快印 ✓ 大幅噴繪

Tel: 281-498-4310 (Chinese) 281-983-8152 (English) We'll Help you get the stand out

1122 Bellaire Blvd; Houston, TX 77072 E-Mail: jennifer@scdaily.com

休士頓臺灣松年學院

Houston Taiwan Institute for Senior Citizens



2003年創立

- ◎ 特為高齡者提供「活到老，學到老」的優良學習場所和機會、德州政府立案非營利教育機構捐款可獲減稅。學院的信念和宗旨是透過「活與學」的融合追求豐盛的生命。
- ◎ 上課採用選課制度、課程包括益智的、興趣的及實用的類別。啟發性多語(普通話、台語、英語等)教學。一學年兩學期制、每星期一、二、三、四上課。師資優良。
- ◎ 我們誠摯的歡迎凡認同本院宗旨不分族裔的長輩走出自己的巢穴、進入一個融洽活躍愛的大家庭。松年學院歡迎您加入「學在樂中、活得好」的團隊和您行善捐贈嘉惠長輩的義舉。

我們HTISC在這狗年希望，更進一步使生活更豐盛



松年朗誦賀新歲
終身學習迎狗年
新知健身益智壽
身心靈健過好年



董事長:陳美芬 院長:許勝弘
公關副院長:La Verl Daily
行政副院長:黃逢春
董事:王貞慧(副)、趙偉宏、黃逢春、羅月省、陳錦綉
許恭甸、宋明麗、許信吉、陳國沛、郭美枝

報名註冊電話: 713-272-8989 · 傳真: 713-272-8112
學院網站: www.htisc.org 網址郵箱: htisc@yahoo.com
院址: 9720 Town Park Dr. #104, Houston, Texas 77036

洞悉古今情 暢談中外事



美南新聞日報

Southern Chinese Daily News

休士頓黃頁HCYP

電話: 281-498-4310

傳真: 281-498-2728

11122 Bellaire Blvd., Houston, TX 77072

E-mail: ad@scdaily.com

日報網址: today-america.com

黃頁網址: todayamericayellowpage.com

SO2_HOU TAIWAN INSTITUTE松年學院-賀刊_C4



美南報業電視傳媒集團
SOUTHERN NEWS GROUP

美南日報

SOUTHERN CHINESE DAILY NEWS

北美最權威的華文全媒體傳媒集團

報業 黃頁 電視

印刷設計 國際貿易中心



休斯頓
旅遊購物指南
HOUSTON TRAVEL SHOPPING GUIDE



與全美僑社一起成長



WWW.TODAY-AMERICA.COM 281-498-4310

11122 BELLAIRE BLVD., HOUSTON, TX 77072