登法律性质广告有效刊物

Tasek Realty 業知識和眞誠的關懷,爲客戶提供最佳服務



買房、賣房、投資、租賃、 管理--商業或住宅 832-766-5506

sweekoh@hotmail.com www.har.com/sweekoh 房地產經紀人

通英、華、粵、閩南、潮、馬來語



IERN NEWS GROUP 美南新闻报业电视传媒集团

SOUTHERN CHINESE DAILY NEWS

🍇 美南国际电视网

美南印刷厂

休士顿旅游指南 ston Travel Guide

美国国际贸易中心

電話:281-288-2888 Lee Ta 業務經理:LeeTa

七年汽車銷售經 (CAMRY/COROLLA/RAV4)

免費贈送愛車汽車隔熱紙 營業時間。每週一至周五:上午九點至晚上七點 周日時間:上午十點至晚上八點

地址:20400 l·45 NORTH, SPRING TX 77373 (45號北邊,68號出口)

德州第一大汽車經銷商

全美最大华裔独立多媒体集团

in ea 新闻日报・华府新闻日报・沃拉斯日报 옻劇新闻 ■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 美南新闻Houston TX.达拉斯时报 Dallas TX.芝加哥时报 Chicago IL.波士顿新闻 Boston MA.亚特兰大新闻 Atlanta GA.奥斯丁新闻 Austin TX.波特兰新闻 Portland OR.圣安东尼新闻 San Antonio TX.西雅图新闻 Seattle WA.圣路易新闻 St. Louis MO



外国人在美国买房有哪些限制,和本地居 民有什么不同?这是很多初次置业美国的外国 人关心的重要问题。本期我们就从外国人和本 国人在美国购房的对比,以及中国和美国房地 产对比两方面来回答这个问题。

1、外国人和美国本地人,购房差异有多 大?

外国人:非美国居民的外籍人士。 本地人:指有美国绿卡或美国籍的人。

购房资格无限制 从购房资格方面来讲,美国并不限制外国 人在美国买房,且无套数限制。美国联邦政府从

来没有禁止外国人在美国购置房地产,任何外 国人都可以在美国买房子。美国是一个移民国 家,是欢迎外国人在美国购置房产的,在买房方 面几乎没有任何的限制。

房屋类型基本无限制,纽约的合作公寓 除外

从房屋类型来说,无论是商业楼宇、土地还 是住宅,都是开放的市场,但在纽约,有一种房 屋类型,对国外人限制较多,就是合作公寓 (coop),由于审查严苛,一般外国人不会购买。

房贷资格:外国人的房贷制度更严苛

海外购房者在美国买房能贷款吗?当然可 以!一般来说,海外买家的贷款首款相对较高, 必须高于35%以上,最高可以贷到200万美元。

而且海外购房者在美国申请 贷款的周期会比较长,其中审 阅、确定买家的还款能力是关

出售房产:都需要缴纳资 本利得税,外国人还需要

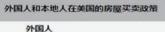
联邦政府对外国人在美 国买房买地虽然没有限制,但

是对他们出售房地产则有专门规定。根据 1980 年外籍人士房地产投资法案 (Foreign Investment in Real Property Tax Act of 1980, FIRP-TAI,当非居民外籍人士出售美国房产时,需要 预先扣留卖价的10%作为此房产的资本利得税 的预扣。预扣由过户公司从卖价的款项中直接 提交给美国国税局。

2、中国和美国房地产,到底有哪些差异

各个国家由于房产环境、法律制度不同,买 房时的面临的各项问题也不尽相同。作为当下 热门的海外置业地——美国,受到越来越多国 人的青睐。那美国在房产制度、房贷政策、产权 性质等方面有哪些不同呢?我们整理了中美房 产的十个不同点,一起来看看吧! 文章来源:美房吧

Szechuan



购房资格 不限制外国人在美国买房,且无套数限制 基本无限制,除纽约的合作公寓对外国人审查 房屋类型 严苛外 对外国人的审查较为严苛,而且首付要求更

高,利率会有所上浮 需要缴纳资本利得税,且需要预扣

一般来讲没有特殊限制 没有限制,商业楼宇、土地、住宅均可

本地人

根据借款人资质而定,一般首付20% 需要缴纳资本利得税,无需预扣

20元1小时 100元/6次

Open 7 day A Week

10:00am-10:00pm

713-272-8838

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



房贷资格

出售房产

地道特色美食、麵點、川菜、特級主廚、菜色不凡

本店招牌菜: 酸菜白肉、三椒蒸魚、焦溜肥腸

红块划水、走油蹄膀、螃蟹炒车糕、 黄金芝麻大餅、老北京豬肉鍋貼、 大干干烧黄魚、乾鍋肥腸、水煮牛、溜肝尖

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



R03_SZECHLIAN BISTRO 食安許(HC) C 17

713-777-7233

誠聘店員數名, 歡迎面洽

國際訂購 · KYLIN TV 代理 · CLEA INTERNET

IPAD 2, IPAD 3, IPHONE 4, IPHONE 48

· 無需合同 · 最低月費 · 高速上網 MAC BOOK AIR, MAC BOOK PRO, I TOU · 蘋果牌產品 · 批發價服務新老客人學生 C果產品全新上架,折扣價資,全市最低價 T02-ZA ZA DIGITAL 王朝通訊145C

ZaZa Digital 大營業 精修各種電話,並有折扣優惠 Apple 9889 Bellaire Blvd., #312. Houston TX 77036 (敦煌鷹堤#312 川水 眼鏡對面) Samsung

適用人群: 沒有工作者、留學生、 對現有工作不滿意者。 休斯頓分校公開課: 每週六1:00PM-4:00PM

馬雲說: "人類正從 IT (Information Technology) 資訊技術時代走進DT (Data Technology) 收據技術時代,即互聯網時代。互聯網對世界的影響才剛剛開始。"

無需專業基礎,只需800小時的學習和練習,就能獲得最高含金量的CCIE認證, 成為全球公認的Cisco互聯網頂級專家,輕鬆找到12萬起薪的工作,從此踏上金領生活。 我們是政府授權的職業培訓學習,專業提供培訓、實習、就業三位-修龍服務。 失業人員可申請免費學習

Email: info@lanecert.com www.lanecert.com Phone:832-539-3333 | 972-268-7129 | Cell:682-333-3292 休斯頓分校: 12989 Bellaire Blvd #4A, Houston, TX 77072 達拉斯分校: 930 W Parker Rd, Suite 501, Plano, TX 75075

一對一、手把手 只需3-6個月, 以我們的實力 帶您走進數據時代



Wallis State Bank WallisBank.com **Grow Your** SAVINGS 18-Month CD Minimum \$50,000 Opening Deposit

*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.

B02-WALLIS STATE BANK州立銀行_C4567_16

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



德州/路州旅遊團\$38起,歐洲\$788起

2018獨家行程(無購物

美西,黃石 \$560回廣州/昆明/桂林/成都/福州/上海 中國純玩團\$99起,\$299起長榮回臺灣 日韓賞櫻團4/2018 \$1649起包機票團費

絲綢之路 + 東方快車/靑藏火 車 + 西藏/西安 9-13天

內蒙+東北+長白山16天

(法/意/德/奥等)9/17-28 俄羅斯13天

・ 假機票回北5 \$1150-1396

旅行社認證

9/28-10/10 \$5499 起 (包機票)

歐洲7國12天\$3729 (包機票)

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



Min Nicar

羅敏貸款經紀

832-877-8309

Fast Easy Mortgage

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

精辦: 住宅和商業地產貸款(貸不到款不收費)

1%首付,重貨,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

832-535-8860 RMLO NMLS#1181437 yvonnestchee@gmail.com L03-FAST EASY 酸傑貸款宋徐14C 8:

vonne Chee





秘制鹹豬手

特色牛仔粒

燒汁法國鵝肝什菌

鳳城精巧骨

日式響螺雞

7320 S.W. FWY #115, Houston, TX 77074

訂座電話:(713) 779-2288

燒汁什菌鵝腸 木瓜牛仔骨煲 乾燒原只帶子皇

阿拉斯加皇帝蟹 波士頓龍蝦皇 西雅圖大蟹 紐約游水黑斑 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

游水加州珊瑚蝦

備東西岸游水海鮮

紅蔥頭走地雞

蜜汁燒豬頭肉

澳門燒腩仔

鳳城秘制骨

中山魚頭煲



港式粤菜 多倫多風味 Regal Seafood Fine Dining & Banquet 名門自選和募 周一至周五 Dinner Combo 二和菜 三利榮 \$23.99 三利榮 \$33.99 **老火例湯** Dinner for two 四和菜 五和菜 片皮鴨 Free Soup Dinner for five \$53.99 of The Day Dinner for four 六和菜 Dinner for six \$63.99 \$29.99 根據您的預算,爲您量身定做菜單,暨氣派又實惠 E Tao 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 th til: 12350 southwest Freeway, Stafford, TX77477

稻香村集團美國分店 E-Tao 稻香村 : 713-965-0888

地址: 5135 west alabama st, suite 7295, Houston, TX77056 (Galleria Mall二樓, Nordstrom和Macy's之間)

美南日報





在美国投资房产相对中国复杂很多。很大一部分原因来自 美国国家税务局(IRS)的繁琐税务政策。好不容易怀著激动的心 情选好了房,买了!可是,买房卖房如何合法规划避税,出租房如 何合理从税务角度利益最大化,你准备好了吗?本文为您科普一 些投资房产的税务知识,如果你能坚持看完,绝对能顶大半个 CPA!不管你是准备买房,还是已拥有一套以上房产的有房一族 ,甚至你已决定使用公司名义来投资房产,希望此文都能给你一 些帮助。知己知彼,才能百战百胜!

一、买房准备

作为一个精明的买房族,从开始准备买房起,你就要计划怎 样最大化的减少你将来需要缴纳的税额。简单来说可以从以下 几点出发:

用途:是否用于自住,还是用于出租从产生现金流 时间:是否在不久将来打算卖掉,是否期待升值

身份:是否是美国税务公民(不同于移民法律规定的美国公 民)

债务:是否考虑资产保全,或房产债务与个人分离。 • 为何要考虑用途?

因为房屋的用途关乎到你需要与什么税表打交道,关乎哪 些支出减免你可以使用,哪些凭证文件需要保存或记录以待报 税时使用等等。同时你也需要考虑以什么形式来拥有房产,能更 好的实现你的用途。

• 房产的主要拥有形式:

个人直接拥有

如果是自住,你的房子只有支出没有收入,那么你只需要 用到 Schedule A,分项扣减额(Itemized Deductions,以下简称 Sch A)。如果全部或部分出租,那么你就要使用到 Schedule E, 房产以及其他投资收入(Rental and Royalty Income,以下简 称 Sch E)了。

公司形式拥有

房产投资通常以合夥企业 (Partnership),有限责任公司 (Limited Liability Corporation),或是小型企业股份公司 (S-Corporation)形式运营。以公司形式运营的好处是,公司投资的房 产出现意外时个人可以规避相关的法律责任。但是,你会需要额 外报公司Form 1065或是Form 1120S税表,其中有一页Form 8825 就是你的房产明细。公司会在报税完后给你发一张 Schedule K-I,流入你的个人所得税表 Form 1040(Individual Income Tax Return)中。

为何要同时考虑卖出时间和用途?

美国"主要住宅" (Primary Residence) 卖房可以享受 \$250. 000(单身纳税人)至 \$500,000(夫妻纳税人)的免税额。简单来 说就是,你的房子卖出时若是增值了,只要满足以下几个条件便 可以免除增值税:1) 必须是你的"主要住宅",2) 持有房屋所有权 5年,3)在卖房前的5年内至少有2年住在这里。而且呢,每一次 房屋买卖的间隔不能少于2年。是不是很简单?下面我们来举几 个例子:

A君买了第一套房子作为主要住宅,自住2年,出租3年,然 后卖出赚了25万。那么,这25万增值完全免税哦!

B君买了第一套房作为主要住宅,自住1年,出租三年,搬回 来住1年,然后卖出赚了25万。买房后自住不到两年导致"主要 住宅"动机被损,第一年的自住在出租三年后不再有效,那么只 有最后1年自住有效,而IRS就搞出了个案例说是按最后自住的

1年/2年的比例来计算增值税。于是B君 按照比例125万的增值需要缴资本利得 税(Capital Gain,税率 15%),也就是在他 的 Schedule D上白白供上\$18,750的税哦

C君买了第一套房子作为主要住宅, 自住2年,出租4年,然后卖出赚了25万 虽然他一共自住了2年,可是他在卖房前 5年内并没有满足2年自住这个条件(第1 年自住是5年前),居然整个25万增值全 部都要交税,也就是\$37,500资本利得税。

D君买了第一套房子作出租使用。出 租3年后,搬入房子自住2年,然后卖出赚 了25万。虽然他一开始动机并非自住,可 是那都不是事,关键只要他在卖房前5年 内满足2年自住这个条件,所以变卖房子 的25万增值税全免了。

E君买了第一套房,自住两年,买了第二套房并搬入,第一 套房开始出租。三年后卖掉第一套房赚了25万,同时买了第三 套房,第一套房的25万增值免税。这一年,D也搬入了第三套房 居住并将第二套房出租,两年后,他卖掉第二套房,哇,又符合了 所有免税条件。也就是说,这个优惠可以循环使用

二、购买房产

买房成交后你一定会收到一张"房地产交易完成单"(Closing/Settlement Statement),俗称HD-1,里面记录著详细的结算 时间,房产地址,以及所有完成交易的费用列表。这是一张看著 就头疼的清单,可是你一定要保留好它,因为它决定了你卖房时 和计算增值税时的房子成本 (Basis)。上面有买卖双方交易金额 明细,但你只需要关注买方(Buyer)的明细即可。你的成交费用 (Closing Costs)包括佣金(Commission),产权费用(Title Costs)等等 都可以加到你的购买价格上增加房子成本。

比方说,房子买价50万,你的HD-I表上显示各种费用2万, 那么卖房时你的成本就是52万,这样增值部分就减少了2万, 开心吗?若是以公司名义买房,你的成交费用(Closing Costs)以 及贷款费用(Loan Fees)需要计入无形资产,然后按贷款时长来 摊销(类似折旧)。

另外得单独说一说房产税/地税(Property Tax)。房产税会与 其他上面提到的费用一样混在HD-1表中,它永远需要被拎出来 单独对待。如果你的房子这一年自住,那么请把房产税放到你的 个人税表 1040的 Schedule A 分项扣减额(Itemized Deductions) 中第6行。如果你的房子用于出租,那么请将它放到Schedule E 房屋出租收入(Rental and Royalty Income)的第16行Taxes费

如果你是贷款买房,那在就会在第二年年初收到贷款利息 (Mortgage Interest) 1098表。如果房子是自住呢,你可以开心地 把这个利息填入你的Schedule A分项扣减额(Itemized Deductions)第10行。如果房子用于出租,那么则需要放到到Schedule E房屋出租收入(Rental and Royalty Income)的第12行贷款利 息支出(Mortgage Interest)。通常来说,刚买房的前几年付的房 贷利息的比例特别高,所以可以扣税的金额也非常可观。贷款银 行收取的点数(Points)也可以以类似利息方法处理,视情况在买 房当年全部抵扣或是按贷款的年限来摊销抵扣。(续下页)



蘇力律師*

Jaime 律師

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



Robert 律師 Andy 律師



Joe 律師



Anal 律師 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



司六照常服務



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 精辦移民 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 精辦留學

刑法,交通罰單 超速,酒後駕駛,及各類刑事辯護.

商業法 合同起草,成立公司,遺囑,信托及翻譯公證

家 庭 法 離婚,監護權,子女撫養費.

★在洛杉磯,芝加哥,達拉斯等八處設有分所 www.solisyanlaw.com

電話:713-779-4416

傳真: 713-583-9749 地址:9188E Bellaire Blvd., Houston, TX 77036(惠康超市廣場內) Licensed by the Texas Supreme Court Not Certified by Board of Specialization. *Licensed in Texas **Licensed in New York

FORESTER LAW FIRM 辦理夢想法案.學生工卡 唐.福特律師事務所



政治庇護 車禍人身傷害 家庭案件 停止遞解 受虐綠卡 夢想法案 A. DON FORESTER

移民案件 刑事案件 商業合同

30餘年出庭律師 電話: (713)528-4668 周末電話: (832)752-3220 從中國城走到59向北轉向城裏走 從 MAIN STREET 下來向左轉, 壹直開到過了ELGIN 第壹個小路口 ROSALIE 過壹個 STOP 牌馬路對面 地址: 3015 CAROLINE (2樓)

www.visa2us.us



The Yu Law Office 電話:832-582-8448 Hotline:832-657-9837 傳真:832-327-5188



ALAN YU 全美移民律師協會會員 Attorney at Law Member of American Immigration Lawye 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 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)

家庭案件 ◇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)



維莊齡律師 Diana C. Hsiung 法學博士 德州及聯邦律師執照

為您出庭辯護或庭外和解

◇遺囑 ◇授權書 ◇遺產處理 ◇財產規劃 ◇L/H/E簽證及綠卡申請 ◇各種勞工、廚師移民

◇各種親屬移民 ◇勞工卡、回美證申請 ◇ B-1/B-2延長 ◇未婚夫妻簽證

● 訴 訟 ◇民事訴訟 ◇人身傷害 ◇商業訴訟權

● 商業案件 ◇生意/地產買賣 ◇合同糾紛 ◇公司組織/契約文件

車禍 請勿放棄您應得權利,協助車禍後修車、 租車及盡速獲得理賠。

0 HSIUNG熊莊齡2346

專

精

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。

www.tianlawoffice.com https://sites.google.com/site/tianlawoffice/

E-mail:alextianattorney@gmail.com

●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 📞 (972)978-2961 + (214)646-8776 + (832)789-1997 + 🖶 (817)977-6831



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

房地産

地產買賣/地產過戶/各式租約/各類 地產相關合約/貸款文件

移民

L-1 等各類工作簽證 / 傑出人才等各 種職業移民 / 各類親屬移民 / 生活擔 保書及公民入籍等

商業

遺囑信託

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

及其它 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. C.Y. LEE LEGAL GROUP, PLLC

法學博士 ATTORNEY AT LAW

資深出庭辯護律師

商業/房產糾紛

精通國語、英語 粵語、西班牙語



Of Counsel Mark Thering and Of Counsel Glenn Loethen.

刑事事故/車禍意外/人身傷害 家庭法/離婚官司/子女扶養

E-mail/



@713-487-9028



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

、美国买房后如何获得最大投资回报

1、持有增值

(接上页)持有增值,是指购买美国房产后,不以出租获利为 主要目的,追求的是"低买高卖"或资产增值的投资方式,比较适 合于资产雄厚的投资者。为此,此种投资方式极为注重投资者入 市及出市的时机。

美国房地产周期平均在十五年左右,所以理论上持有房产 时间愈长愈有把握稳赚不赔,如果长期投资,持有五年可能有六 成的机会获得利润,如果十年几乎是一定会有利润的。假设你在 房价的高点买进的房子,在低点时卖出,那你的利润是负值。如 果,你买房是为了居住,你可以自己选择售房的时机,不必在房



屋市场低谷时售出你的房屋,而可以选择在有 利润或有较高利润的时候出手。

2、出租赚取租金

诵过出租房产,获得固定的租金收入,即 投资回报,是最为常见的投资手段。那么,投资 者该如何计算自己投资的房产,每年能给自己 带来多高的回报率呢?

3种常见出租方式:

1、委托经纪人

交给经纪人帮助租赁可以大大节省工作 和时间,经纪人可以帮助投资人选择条件较好 的租客,最主要就是帮投资者找到租客的客源 ,筛选出符合条件,合适的租客。

2、委托物业管理公司

物业管理公司提供的是出租管理的综合服务,帮投资者收 房租,还有日常的维护服务。对于精力有限、想省事的投资者来 说,找到一家合适的物业管理公司就能解决所有相关问题

那么怎么判断你所找的是一家好的物业管理公司呢?物业 公司会不会在维修费上宰您一笔?或者,真的有这样的问题需 要解决吗?物业公司能快速地找到租客吗?只有当您出问题的 时候,才会明白您选择的公司到底是好是坏。

为此,我们为大家筛选出优质物业管理公司所必备的几大 要素:

- ·对房屋细致的看管,确保所有事情进行顺利;
- ·及时、高效的处理所有问题;

- ·确保租客及时与投资者签订租约;
- ·确保快速跟进房主住宅审查程序;
- ·解答房主任何有关在线对账问题;
- 当租客离开时,迅速寻找并筛选新租户;

3、自己寻找租客

这个方式比较适合在海外拥有多套房产的投资人或是住宅 房屋有多余的投资人。

· 收费标准:

委托出租的佣金(房产经纪费用):全年租金的6%~8%(按 实际情况而定)

委托管理的费用:月租金的5%~8%(也有的公司为8%~ 10%)。(文章来源:网络)

如何在美国买到合适的房子?买房前需要注意什么?在纽约 ,非美国公民购置房产并不是什么稀奇现象。有些人是希望买一 处临时住所。有些人的子女在纽约留学,他们希望帮助孩子毕业 后在这里找到工作,还有一些人可能仅仅把在纽约置产看成是 一个不错的投资机会。不管出于何种原因,在美国购置房产都要 谨记以下五点注意事项。

1、聘请专业律师

一名合格的律师会希望与你当面讨论交易事宜,包括交易 流程、检查合同、对房产执行尽职调查以及审查过户费。虽然你 可能无法在美国长时间停留,但花些时间理解交易如何生效并 与你的律师进行沟通是非常重要的。

2、签署委托书

在与你的律师会面时与其签署委托书是个不错的选择。这 样,如果你无法亲自前往美国办理过户手续的话,也不会耽搁交 易流程,因为你的律师可以代表你办理过户手续。唯一的例外情 况是,你以实体(如有限责任公司或企业)名义购买时。在这种情 况下,该实体必须委托另外一个人作为其代理人签署过户文件,

且必须以书面形式委托该代理人。

3、房产交易流程及 需时

走完买卖流程通常需要30-60 天。纽约的房产交易手续非常复杂 ,除了买卖双方外,还经常涉及公 寓大楼本身(以及相关公寓或合作 公司)。比如,公寓会要求买方在过 户前提交审批申请。这一审批流程 最多需要花费30天。另外,买方还 需要购买产权保险,且承保的产权 保险公司也需要对交易各方和公 寓大楼自行执行尽职调查。



出售房产会产生纳税义务。在纽约出售房产前谘询税收方 面的专业人士是个不错的选择。他们会建议你通过1031延税条 款和其他方法进行避税。

4、卖房前谘询税务人士



5、《外国投资房地产税法案》

另外,作为非美国公民,你需要遵守《外国投资房地产税法 案》(FIRPTA)。FIRPTA在卖方为非美国公民或居民时适用,且 在某些情况下,买方必须在过户时按照售价的10%纳税。经验丰 富的律师会告知你这一纳税规定是否适用于你的情况,并在适 用的情况下协助你申请IRS扣缴税款证明。(文章来源:网络)

AIG美國國際集團(美亞)誠徵全職雙語財務專

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

www.mattressworldhouston.com

實木木板床墊 美國製造 實惠耐用 消除腰酸背痛

骨科醫生強烈推薦本店

電話:(713)-777-1188 SIMMONS Simmons,Kingkol等 地址: 6121 Hillcroft St., Suite M1, 新到超級特硬彈簧 Houston, TX 77081 床墊,30年質係 (United plaza商場內) ★床墊世界 百利大道 8種骨科醫生設計的別 Bellaire Blvd 睡得平安,健康

Experience fast, easy and safe online payments





5800 Corporate Dr. STE B2 Houston, TX 77036

832-239-5408 5800@eboxgroup.com



美南新聞

提升您商机的最佳帮手 休士顿黄页

电话:281-498-4310 · 传真:281-498-2728 · E-mail: ad@scdaily.com



1、房源充足市场透明

美国买房注意事项:对于海外买主来说,没 有房源不足问题,只有是否可以找到熟知当地 情况经纪人的问题。

美国有一个属于经纪人共享的房源系统, 简称 MLS,每一个经纪人都把自己代理的房子 都上传到这个系统。一般,大的都会区都会有一 个的MLS网站,以大洛杉矶区为例,每天都有约 8万至10万个房源在市,所以房源十分充足。

任何有执照的经纪人都可以上MLS网站搜 寻房源,只是不同的经纪人因对地区的了解熟 悉的程度不同,可能搜寻选择出来的房源也不 司。

2、买房前明确买房目的

买房基本分为经营和自住两种。买房目的 不同,考虑的角度就不同。"纯经营"更加注重现 金回款;"自住"则优先考虑自己喜欢的地方以 及住宅的需求。通常,来美国购房的原因多种多 样,有的为了孩子留学,有的纯粹经营,有的…

以下为小编的个人的建议:

3、买哪里,哪个城市最好?

短期内自住:建议按自住的要求来选房 超过5年以上出租时间:建议就以"纯经营"的角 度来考虑

"计划纯经营:建议比较租售比(所选房屋价格 不要太高。通常高价房屋,租金/房价比就低)

所以各自考虑的角度不同。

美国有50个州,地大物博,城市众多。正确 的选择方式是:

· 从大到小开始考虑 大方向:东海岸或西海岸 小方向:州

城市:每个州有几百个城市

· 从生活环境考虑

符合自己

· 当地华人比例,密度高低,是否会让生活更便

· 考虑预算,预算通常会影响买屋地点的方向

例如,东岸或者西岸都是比较贵的,通常在 这些地方没有五六十万美元以上是很难买到适 合自己居住的房屋。当然,如果选择买一套联排 屋的话,还是可以买到便宜的住宅。

华人最普遍的购屋价格范围在六七十万至 百万美元。

4、看上的房子该怎麽出价?

美国是一个资讯很透明的地方,在看好一 处房产后,经纪人大多都会帮助客人做房屋的 价格评估,估算这个房子在最近的市场交易中 的现在价值。

如果卖主的要价高了,经纪人就要帮助买 家杀价。如果要价低于市价,经纪人就要帮买主 赶快抢下。有的时候有多位买主都看上同一个 住宅,为了得到住宅,可能要出比要价高几倍的 价格才能行。因此,并不是每一个房屋都要杀价 ,而是要看要价的高低。重点是,买家要能正确 评估房屋的价值,当然这需要一位好的经纪人

5、在美国购房对赴美签证或者申请美 国移民有帮助吗?

这是一个很常见的问题,但买房与移民或 签证之间是没有任何关系。在美国买房、移民或 美国签证都是由不同的部门及人员来处理。移 民局管不著申请人在美国有没有房产,当然,更 不会因为有没有房产而区别对待。所以,千万别 把移民或签证与买房混为一谈。

6、永久产权不表示要拥有

众所周知,美国产权是永久性 的,所以,许多刚来的中国买家都 会有"在美国买房就要住一辈子, 甚至要代代相传"的观念。其实这 与美国的实际情况不太相符

根据历年平均统计,美国人

比如工作地点改变,子女外出读书,家庭人口变 化,或者退休后把成熟城区换到偏远安静的地 方等。美国换房频繁的原因主要是因为没有户 口的限制,同时城市乡村差距小,住在哪里都很 方便。实际上,住了几年之后也都腻了。

·天气、环境、天灾、人文、生活习惯等条件是否 7、外国人购房贷款

海外买家可以在美国贷款购房,并且很寻 常也很容易。但是,不是每一家银行可贷款给海 外买家

外国人贷款与美国人贷款之间是存有差异的: 美国人贷款条件:信用、收入、工作是否稳定; 外国人贷款条件:需有较多自备款,通常要求 35%~40%左右。一般大约能贷到6成。

由于每一个银行的贷款利率不同,对申请 人的条件要求也不同。比如,一些银行只贷给外 国人3~7年,但也有银行能够贷到30年。而有的 银行利率较高,但手续简单要求低;有的银行利 率低,但是要求条件多,并不是每个人都能符合

建议申请贷款之前多家谘询,多比较。选择 适合自己,对自己最有利的一家。

8、需亲自实地考察

从网络购买海外房产固然方便:房屋简介、 代理经纪联络方式、每间房屋细节照片等内容 只需轻松一点击就一览无遗。但这并不代表,买 家本人就无需来一个实地考察。

虽然,照片让买家近距离参观房屋的每一 个角落,但却看不到房屋部分细节和邻居素质。 所以,网络并不容易让买家完全了解房屋的状 况,环境,价值和升值潜力等等。尤其是对于买 自住屋的人来说。我建议亲自来实地考察,了解 该地区的环境和所购房屋之后再作决定

当然,如果曾经来过美国,也去过这个地方 ,对这个地方比较熟悉,对你要买的这个房子的 区域和社区都比较了解,同时你也有信得过的 经纪人可以帮助你。这样的话从技术上来说,你 人不过来美国是可以直接在中国购买的 文章来源:美房讯



Nation





Best Business Bureau 顧客滿意度最頂級評價 - A+ NMLS #9891

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

購屋貸款/Purchase 住屋重新貸款/ Refinance 商業貸款/Commercial

政府購房首付款補助/ DPA低信用分數

(C) 713-560-1106 | (O) 713-579-7225 (F) 866-276-7852 | (F) 281-605-4377

▶ jeng@sutherlandmortgage.com www.sutherlandmortgage.com 5959 Corporate Drive #3000, Houston,TX 77036

凌徵暘 JengY.Ling



• 自住, 投資購屋貸款 Ruby Chen CashOut-特優利率 陳孟慧 NoCostRefinance

無中介費,直接放款 十多位專員為您服務 MILS#119528 MBA/B.S.Finance PMRate@yahoo.c MortgageBroker/President

No Origination Fee 優惠低率 大放送!!! 通關/台/英/上海縣 18年以上貸款經驗,10-20天完成 Office: 281.385.8400 Cell: 832.207.0266 最低費用最低利率最佳口碑



(M) 713-545-5776 Fax:(713)266-7641 利息低廉 經驗豐富 Lic #535

Houston, TX 77036

通國語、英語、粵語、越語



Jessica Realty



Jessica Realty Team

Andrew Wang 生房買賣 商業地產 公寓租售 專精 ●Sugar Land 糖城

●TMC 醫學中心

手機:832-207-8808 ●Pear Land 梨城 ● Katy 凱蒂 微信:andearwang

E-Mail:wanghongxu001@gmail.com



林 臻 Peter Lin Mortgage Broker TX NMLS #290226

Mortgage Alliance

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

☆ 利息最低 快 速

☆服務最佳

保證

☆費用

Office:713-777-1377 | Fax:281-656-5360

www.mortgage-alliance.com + 7001 Corporate Dr, 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

- 如意花園 Condo 出售,2 房 2 廳 2 衛,在轉角位接下,有後院,僅售\$120,000 : Bellaire & 6 號 新裝修、空調、花崗岩廚房枱面、3 房 2 浴,地板。 6 0 0 2 \$ 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5 0 12 2,700 售 359,900 House出售,西北區,近290在Fairfield社區,4房2.5廁2車庫,二層樓,二吋新百葉窗。

新地磚,在轉角位,2350呎,屋況佳,僅售\$183,000



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

值得您依賴的房地產投資專家

54 Sugar Creek Center Blvd., #300, Sugar Land, TX 77478

eria辦公大樓出租,可依據需求隔間,近610&59高速,租金可議

◆ 近 Galleria 辦公大樓出租・可來經需求隔間,近 6108.59 高速・租金可讓◆ ◆ Royal Oaks 高級區、兩層樓洋房,有 gate 全新裝修・2199 尺、僅舊\$350.000。 ◆ 總域最好學區 Telfair稱有二層湖景洋房、三年新5/4.5/2、4533呎、豪華裝修、僅售78.9万。 ◆ 近 Galleria 3層洋房・2/2.5/2・1940 尺・採光好挑高設計・售\$289.000。 ◆ 機域成數社區稀少二層湖景洋房。6千呎,可步行至高爾夫採場,僅售105萬 ◆ 極佳地點商業用地・位於 8 號邊及 Gessner 交叉口・共5.37AC・適合達 Hotel・商場、辦公樓、公萬樓、明發或投資都高回數數、售51,880,000。 ◆ 近59 高速和 Richmond : 地點慢性・3.層樓辦公大樓出售、高報酬: 地大增偏高、售\$3,450,000。 ◆ 歴生超低價急售 Richmond : 起關場景房、3600尺、占地1.25英畝、地稅僅1.8%。距59號公 & 低在6公益事程、6根 20亩

新僅5公鐘車程,僅舊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

Cell: 713-459-2656

Grace Wang



(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 林歐昌 K.C.LAM K.C.LAM房產團隊電話:832-330-4200/281-265-2526



吳念湘cBR,GRI (國、臺、英語)

E-mail: terry@terryfan.com,

Http://www.terryfan.com

14905 Southwest Fwy. Sugar Land, TX 77478 SOUTHWEST 貿房,賣房,置房,投資,貸款,全套服務

買全新屋高手,賣半舊屋拿手, **誠實可靠,值得信賴**

1. 糖城大型一層樓,背臨樹林,Clement 學區房,室內3213呎, 地有9200呎,4房3廳2套半衛浴,僅要\$445,500 2. 糖城湖變美屋出售,近圖書館與郵局,鬧中取靜不可多,在優美的早餐間、廚房、客廳、與臥室放賞到噴泉與怡人湖色,4房3廳3.5衛浴,3039平房呎賣價\$428,500(降價),最好

高中區Clements。
3. 糖城双層洋房最好學區,3252平方呎,4房3廳,樓上有大遊戲間,四周環境優,Clements高中,Fort Settlement初中,僅售\$392,500
4. 糖城二年新的營河,內房3廳3.5衛冷,樓上有自家電影室,和遊戲間,3233呎,地點適中,社區內投體完等,准 顧客427,700
5. 新房買賣最佳服務,廣及休市,Memorial區,Bellaire市,Mo City,Katy, Sugar Land等市。

281.207.5088, 281.772.0888



黃金花園公寓出租,3房2浴,大客廳,月租\$1300 糖城, Clements High, 5房3.5浴, 三車庫, 私人泳池, 花崗石臺面。僅售

<mark>二層樓大洋房與獨立辦公室, 5120尺, 花園, 網球場,多停車位</mark> ,僅售\$900,000 4. 密書裏市,二層樓漂亮大洋房, 5房,4 浴,三車庫,僅售\$299,500

6. Montgomery區,住宅土地,湖邊,鐵門,高級社區 7. Boon & Bissonnet 之間,辦公室/倉庫出租,1250平方尺,每尺租\$0.58: 281-650-0742 8. 大休士頓區,多種房型出租屋,歡迎來電詢問



陳太太 281-340-4116



Paul Lin

林濟周

新屋專家 買方代表 (Buyer's Agent)

(281)704-3298 PaulLinProperty@gmail.com Please Text or Call Paul Lin Property anytime



(1925年) 1925年 學中心,交通便利 Katy熱門區美房,近湖邊,3560呎,4房3.5浴/書房/GR/賣 44.9萬 和\$3200.交诵便利 (Koty/Gustella, Australia, Koty/Gustella, Koty/Gustella, Australia, Koty/Gustella, Australia, Koty/Gustella, Australia, Koty/Gustella, Koty/

281-787-9300



Sammy Wang Mortgage Broker, Realtor 微信:sammywang88



281-468-6368 誠徵有執照的Loan Officer 買房貸款同時作業,服務迅速,保證滿意

買賣 經驗豐富地產、貸款經紀人 貸款 新舊房屋買賣 商業地產投資

買房貸款 低費貸款 重新貸款 手續簡單 最佳利率 信自保證 專業地產知識 無費貸款 信息保證 免費市場分析

R01-LIN PAUL 林濟周67C 8

超方便,僅26萬

MLS

MeiMei Ou

16300 Sea Lark Rd Houston, TX 77062

SCHOO

美国只有公立中小学跟"学区"有关系。美国的公立中小学

的资金,主要来源于学校周边地区的房地产税。各地税率不同,

分配吗?

公立中小学跟"学区"有关系

国学区房购买IX略 长们知道了吗?

成正比。学校资金多,则有财力提高教 学质量。学校质量好,就会吸引有孩子 的家庭搬到这些学校周边居住,便形成 了所谓的"校区房"。

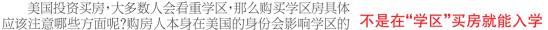
私立中小学跟"学区"没关系

如果家长计划让孩子读美国私立 中小学,那么也跟"学区"没有关系。美 国的私立中小学不管学生的居住地区, 优质学校首先看钱,每年学费起码得交 两三万美元。其次看人,如果进校后学 生被发现是"朽木"或"坏料",就会被清 除出校。

大学跟"学区"没关系

美国好大学很多,大学没有"就近 入学"的规定。但美国公立大学的学费 州内州外有别,比如外州(包括外国)学 生,一年学费是3万美元,而州内学生只

要1万美元出头。如果要享受州内学费优惠的条件是:在开学前 在该州住满一年。无论住在州内哪个区域,一视同仁,跟"学区" 没有关系。



如果外国父母想让孩子就近入读美国的公立中小学,通常 父母必须至少有一人在美国工作、求学。

向往美国的中国家庭多半是看中了美国的教育水平,习惯 了在中国抢购校区房的家长们在越洋教子的路上,也不忘哄抬 美国校区房的市价。

美国校区房只挑高中

美国学校按照其支持和附属的对象 分为私立和公立。美国私立学校由宗教 组织和个人开设,所就读的学校与居住 的区域无关。公立中学、小学和幼儿园采 取"就近入学"的

美国法律规 定,任何居住在 这个学区内的孩 子,都有享受免 费公立教育。学 校质量好的地区 就成了吸引家庭 入住的"学区", 听上去和中国的 校区房差不多, 其本质还是有不

首先,美国对校区房的精准定位在高中。美国的中小学教育 阶段,孩子的学习任务相对轻松,而决定一个孩子未来能读哪所 大学的飞跃性成长学习都集中在高中阶段。

美国的学区好不好,通常指的是学校所在整片地区的经济、 环境、文化好不好,两者紧密联系且相互促进。只要一个家庭选 择一个良好的生活综合区,通常附近的学区都不错

在美国,每一所房子都有一个附近学区相匹配的学校,只要 在网上输入自己的家庭住址便可查到相应的学区、学校名称和 地址,每年各学区对所属学校的学生出勤率、成绩排名都有相应 的报告发布。家长通过网络查到孩子可上的学校后便可与学校 联系。

需要注意的是,如果家长以购买校区房为目的解决孩子的 教育问题,一定要针对具体物业地址进行核查,针对每一个住址 ,孩子最终只能选择一所学区学校。如果赶上口碑好、排名靠前 的学校,则需要优先排号进入等待。 来源:凤凰房产海外





美国高中



















Ready for Business Please Contact Josie Lin

WUNITED (713) 630-8075 / (832) 618-5898

KAT @ United888.com







立假,还想带新 妈妈们的命运机

WORKING MOTHER

在本文陈述之前,让我们一改常规

请猜猜以下哪些国家没有法定的带薪产假?

France (法国), 8. Germany (德国)

美国母亲被迫离开还未满月的婴儿

本以为越是富裕的国家应该福利越好才是!

答案其实只有一个,那就是:

产假的高收入水平国家!

回到办公室难以置信吧?!

一、美国各州自定规则:

甚至遭到人权组织批评。

选项包括:1.Mongolia(蒙古国),2. Chad(乍得,非

洲小国), 3.Mali(马里, 西非小国), 4.Cuba(古巴)

,5.United States (美国),6.China (中国),7.

美国竟然是全世界唯一一个没有法定带薪

是的,就像下面这位妈妈一样,每年有无数

[来源:观察者网]

美国

选对了吗?

先来做个测验题吧:

沙特阿拉伯都有10周带薪产假。

美国联邦法律并未对带薪休假作出规定,而 目前只有加利福尼亚州、新泽西州、罗德岛州提 供类似带薪休假,不过加州和新泽西只放6周假 ,罗德岛只放4周。当地时间3月31日,美国纽约 州也通过了法案,准许家中有新生儿或者有病患 需照顾的职工享受至多12周的带薪休假,职工 涵盖男女、包括全职兼职。

二、产假如同虚设

各位雇主只用按各州立法及劳动合同照章 办事。除了像矽谷那些"财大气粗"的公司能为员 工提供非常慷慨的带薪假期,全美范围内,只有 12%的职工享有带薪休假,而且分布不均。收入 最低的25%的劳动力中,只有5%的人享有带薪休 假,而收入最高的10%中,有22%的人可以享受带 薪休假

于是很多妈妈不得不带著孩子工作: 关于美国带薪产假的现状,有9件事你需要了解 OH, REALLY?!辛苦一天回到家感到和BABY相 处的时间实在太少了!

然而,如果一个女性在产后太快回到工作岗 位,对她自身及宝宝的健康也会有所伤害。她会 没有太多的时间跟宝宝在一起,加重她的产后抑 郁情况,对她的喂奶也会带来很多不方便,宝宝 好 以上是BBC 带薪产假调查,被标红的国家屈指 吃不好奶会对日后身体发育造成很大不良影响。 三、更多女性为此放弃工作机会

根据研究显示,很多女性因为拿不到带薪产

年纽约时代周刊对部分25岁到54岁 的不工作者的采访,61%的女性表示她 们放弃的工作的原因主要出于家庭责

四、家庭医疗和休假法案(FMLA)并没 律里。 有帮助到很多人

事实上,家庭医疗和休假法案只照 顾了59%的美国员工。因为这个法案例 出的12周无薪保职产假只针对每年为 Abbott 50人及以上的中大型公司工作1250小 Deloitte 时的女性。而大约五分之二的女性都 Ernst & Young LLP 不符合这个条件。

而且根据劳工部的数据,很多人即 IBM 便符合条件,也不愿意休这样的产假。 五、现有的产假政策也加剧了贫富差 McKinsey 距因为产假只是部分私有公司作为员 工福利提供的,与政府无关,所以很多 低收入者就直接被排除在外了。这就 让照顾小孩,陪伴他们成长成为了一 件奢侈的事。即便是家庭医疗和休假 法案提供的无薪产假,也有40%的人无 法享用。

六、产假政策需要包含更多情况

的政策,但即便如此,很多国家政策的 受众者却不包含领养父母。同时,彭博 商业周刊发现,对部分男性也提供产 假可以大大增加年轻女性的受雇率。

在加州,就有26%的男性休产假。 七、良好的带薪产假政策可以给家庭和公司带来 诸多好处:

首先,带薪休假有利公司商业环境。根据 2011年加州中心经济政策研究报告显示,在加州 实行带薪产假后,有91%的商业人士都表示这对 盈利有积极的作用。经济学家们发现,当公司提 供带薪产假后,员工会选择休假,而不是直接辞 掉工作,这对公司的整个商业环境是有利的。 妈妈们安心度过带薪产假,将大大有利于婴儿的 早期培育和身心健康,并让女性有时间为产后重

新上岗做好准备。 八、美国科技巨头们都有很好的产假政策

自从2007年,谷歌公司将带薪产假从12周 延长到了18周,新手妈妈们辞工的情况减少了 -半。谷歌表示,他们现在同样也提供12周的陪 产假给爸爸们。

·些别的报告显示,很多其他的科技公司也 提供带薪产假。比如脸书(Facebook),它提供给每 个爸爸妈妈相同的假期,并给予4000美金的红 利给孩子。

九、很多公司正在慢慢努力的将产假政策越调越

在关于带薪休假政策不停的争论中,很多公 司都开始调整自己的政策,力图达到一个平衡。 通信大亨 Vodafone 公司在今年3月宣布,它遍布

假,他们中的很多人会就此辞掉工作,全世界的30个子公司都提供16周的带薪产假。 从而失去一部分家庭收入。根据2014 而且,女性在产假后的6个月中,每周只用工作 30个小时,就可以拿到全职工资。

虽然现在还有很多公司没有带薪产假的政 策,但国家正在向著对的方向一步步努力。希望 不久的将来,美国每个城市都将带薪休假写进法

2015年 Working Mom 杂志评选出了前 100 名对职场妈妈待遇最好的公司。走进美国编辑为 您列出排名的前10家公司以供参考:

General Mills

KPMG

PwC

WellStar Health System

最后,让我们看一看中国的产假政策吧,应 该还蛮令中国妈妈们欣慰吧:

中国呢?根据我国《女职工劳动保护条例》规定, 女职工生育享受98天产假,不得在女职工怀孕 期、产期、哺乳期降低其基本工资。而随著新计生 目前已有78个国家提供带薪产假 法2016年1月1日起施行,多省产假也发生了新



可数世界上,其他发达国家已经远远走在美国前 面:加拿大35周,德国44周,挪威70周,甚至连

加入我們成爲會員!

长久以来,虽然美国一直强调家庭,但在确保工

薪家庭的福利方面,却一直落后其他发达国家,

保暲 ◆全天候拖車服務 24+Hour Right

◆ 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

AAA會員代理 Bernard Chaung 莊嘉銓

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

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



黎瓊芳Connie Lai Agent LUTCF, CLTC

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

3200 Southwest FWY #1900, Houston, TX 77027

■ clai@ft.newyorklife.com www.connielai.com

ents (Policies, Contracts) for all New York and its

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循提供英文版本。如有爭議,一律以保單和合約中的條款為準。

(通英、國、粵)

713-480-9988

電話:**713.771.8511**

SMRU 1719753 EXP 12/21/201890

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

ΔP保险及设施公司可直接智助你在比價後找到最合流的保險公司、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特别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 幫助你所有的稅務及保險需求

Northwest: 10900 Jones Road Suite #5. Houston, TX 77065

Katy: 5770 Fry Road Suite #E, Katy, TX 77449

註册代表

Southwest: 10786 Bellaire Blvd #D, Houston, TX 77072 (位於Bellaire與Wilcrest, Kimson Bellaire對面)

餐館及商業





人壽

房屋

商業

汽車

健康

保險

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

IO1-STATE FARM-LEE 李再融2467B_8



負責人 CLU 呂振益 J.Eric Lu

呂氏 J. Eric Lu 保險 Insurance Agency www.farmersagent.com/ilu 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,

房屋及水災 人壽保險 • 汽車保險 員工保險 • 地產保險 熱心,省錢,妥善的保障及服務

協助申請歐計健保補助 以及估價諮詢

FARMERS 世事難料,我們關照你

COMMUNITY HEALTH CHOICE Cigna

服務客戶逾20年,全德州各地都有滿意的客戶/ 在文化中心斜對面 黃金超市後街 外地 (800)350-1078 Fax:(713)988-6886 5855 Sovereign Unit F, Houston, TX 77036



Allrisc Insurance Agency

獨立經營、代理至少二十多間A級保險公司



713.777.6000 - 精通: 國、粵英語

營業時間: 星期一到星期五 9AM-6PM

星期六 9AM-2PM 6918 Corporate Dr., #B1, Houston, TX 77036



& State Farm™



張少英保險

免費估價!

價錢最佳!

www.suecheung.com

電話: (281)969-8281 - 傅真: (281)969-8696



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 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

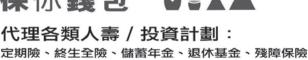


BlueCross BlueShield of Texas

Allrisc Insurance Agency



保你錢包



Christine To /蘇霓裳 請立刻電話查詢有關詳情

713.777.6000

營業時間: 星期一到星期五 9AM - 6PM

Email: christine@allrisc.com 外州 1.800.700.5137 傅真713.777.6080

星期六 9AM - 2PM

6918 Corporate Drive, #B1, Houston, TX 77036

I01-ALLRISC-TO-CHRISTINE安利保險1234567B_16

IO1-ALLRISC-YEO-JASON安利保險1234567B 16

2018年3月05日

(来源:尔湾华人网)近来看见很多文章探讨 国内中产阶级的标准和生活,比如有以家庭年 收入达8万以上的划分标准,也有以有房有车为 的钱以外,还因为贷款的利 要求,也有进一步指出应该以有房有车无贷款 为前提,甚至还有人提出具体的生活标准,比如 某所谓成功男士觉得中产的标准是吃饭上哪家出台一些救助屋主的政策。 餐厅、饮料得是咖啡、衣服手表得是什么牌子。

这个标准笔者认为有点荒唐,穿衣吃饭个 人有个人的喜好,有千万富翁喜爱粗茶淡饭的, 也有工薪阶层节衣缩食买名牌包的;这样的标准 同时反映我们社会现在过度追求物质、急于用 名牌来证明自己成功或幸福浮躁心情。

中产阶级的提法来自西方,在美国,最早对 中产阶级做出学术界定并分类是在1951年,但 是不同的学者对中产阶级的界定有不同的标准 还款的压力,而且他们最担 ,根据这些标准,美国有25%—66%的人口可以 划分为中产阶级。后来的学者还对中产阶级群 体进行了细分,比如上层中产阶级和下层中产 阶级。虽然各个学者对中产阶级划分有不同的 标准,但是相同的是他们都是根据家庭年收入、 退休,而美国除政府外几乎 从事的职业、教育程度来划分的。受过大学教育都是私人公司,工作不努力 是中产阶级的最基本的一个条件。

这只是对中产阶级划分的一个学术标准, 可以说到现在美国也没有一个确定的唯一的标 在后面的也得走入,还有很 准,比如在去年的减税大战中,民主党人认为20 万美金以下的为中产,共和党人认为则认为低 于\$131,450的才为中产。也有将25万以下划分 为中产阶级(其中15万以上为上层中产),25万 以上为富人(约占人口的5%),40万以上为超级 富人的(占人口的1%)。

美国的中层阶级占到一半或者65%(根据不 同的划分标准),因此是推动社会发展的主力军, 也是消费的最大群体,进而他们生活是否稳定 对社会是否稳定起到很关键的作用一美国的中 低收入者例如工人阶层、穷人群体在税收、福利 科、眼科、人寿险等保险全部都有。 方面都得到政府的救济和帮助。

至于中产阶级的生活似乎也有一定的标准 栋房子,一到两部车,甚至一两只宠物是美 国中产阶级生活最生动的描述。不过车在美国 并不是有权、有钱人士的专属,而只是必备的生 活工具,因为在美国除了大城市外,并没有我们 国内品种齐全的交通工具,而且美国人大都喜 住郊区,因此拥有车辆是生活必需品。

美国房价远比国内便宜(房价和当地居民收 入比)。美国中等大小房屋(独立式房屋)全国平 均价位18万的样子,居民年家庭收入去年为5.9 万,因此置房的压力没有国内大。但是美国绝大 多数人都只有一套房子,我想原因一是因为美 国炒房成本太高:地产税每年交,一般为房屋价 格的1.5%-5%,各个州各个郡规定不同;其二是 美国再好的单位,包括政府机构都不会为员工 分配住房,像国内好的国有垄断单位及政府机 关工作人员可以享受福利分房或者低于市场价 购房然后出售获得巨额盈利自己再购房的现象 不存在。

除了超级富豪,美国人买房都会贷款,包括 们设计合适的融资途径,比如学生贷款,兼职工

除了他们习惯今天花明天 息可以减税,而且一但国家 大的经济环境不好,政府会

和国内那些富裕中产 家庭个个拥有几套住房,热 烈购买奢侈品不同的是,美 国的富裕中产更在意的是 享受每一天的生活,比如海 外度假、在花园里建游泳池 ,购买船舶等。

在美国中产阶级都有 心的就是失业,在国内的国 有单位、机关上班一般只要 无重大道德或职业上的大 差错,可以在一个单位混到 可以让你走入,银行上班的 ,出过几次差错的,考核老 多理由可以解雇员工。失业 后没有找到工作,有没有储 蓄缴纳贷款的,几个月后银 行就会拍卖房子。

和国内比,美国中产阶 级比较无忧的是医疗,当然 前提是得有一份工作,美国

的绝大部分公司都提供医疗保险,包括那些几 个人的小公司,店铺等,很多公司为兼职人员提 供全面的保险——我以前兼职时,也是医疗、牙

-般的小病,得先去看自己的家庭医生,每 次的费用大概在20美金左右,包括一些检查,笔 者这段时间背疼,先后做了血液检查,超声波, 背部扫描,甚至CT等,每次检查的费用也就是 10-20块,有时还不付。进医院也是绝大部分费 用由保险公司承担,很多公司还规定了自付的 最大比例,比如我们银行有两种,一种保险是自 己年最大自付额度为1500美金,一种是3000美 金(都是指进医院的手术治疗等)。

在教育费用上,美国中产阶级也要轻松很 多,从小学到高中都是免费,家庭贫困或者低收 入群体孩子还能在学校享受免费早餐、午餐,甚 至有些学校还允许他们带些回家给家人享用。 不过美国幼儿园和托儿所很贵,因此很多女性 都选择在家里将孩子带到6、7岁再回到职场,移 民则通常将孩子送回自己的国家或者接父母来 帮著带孩子。美国大学学费也很昂贵,在自己所 在的州读大学比较便宜(学校对自己州的学生学 费有很大的优惠),但是夸州又是名校就很贵了, 不过美国学校一般为学生设有一些顾问,为他



Monday, March 05, 2018

日常生活:我接触到的家庭(常来往的)家庭 年收入大都在25-40万美金,在美国他们也属 于富裕家庭或者最上层的中产家庭了,但是感 觉他们的生活远远没有我看到国内的那些好单 位的普通员工过的阔绰。房子大都是一套,夏天 的衣服、鞋子上一百美金她们觉得很贵,周一到 五也都自己在家煮饭,也少有每周都去美容院, 或者下班后去桑拿按摩的(不过这个在美国并不 流行,大部分人都是下班就回家)。

我想很重要的原因是美国的税收和其它政 的负担。 策都是典型的劫富济贫,这些收入听上去很高, 起高收入者得每月的保险金有很大程度的上涨 ,而中低收入者会有很大程度的减免),一般都没 有了,而且很重要的是美国的公司是不会为员 工"合理"避税的,上税的收入包括工资、奖金、 分的股票,甚至加班,可以说是你得到的每一分 钱都得纳入税收的范围,他们也没有任何隐性 的收入。

他妹夫(一家保险公司在新州的CFO)拿到 10万美金的年终奖,可是扣除了税金、保险就只 有五万了。我家先生的年终奖也是扣了税和保 险也就只有一半了。我记得以前在中行上班时 发的节日奖、季度奖、年终奖,从来就没有交过 税,不知道现在是否有所改变?

所以综合来讲,美国的中产阶级在医疗、教 育费用上,不太有后顾之忧,他们不用为还没有 将来的疾病和未来孩子的教育拼命攒钱,没有 那种因为没有一定存款而心里恐慌的感觉。他 们也没有抚养老人的负担,虽然美国的养老体 系和西欧比还有一定的差距,但是绝大多数老 人都有自己的社会保险金,老人医疗保险等,而 且美国的老人很多70多岁还照样工作,子女在 父母遇到困难还是会给与经济上的帮之,但

是整体讲,美国大多数人并没有赡养老人

但是在另外一方面,他们又没有我们想象 除掉税金、保险(根据美国的新保险法案,从今年 的那么富有和阔绰,在日常生活中,他们还挺节 约的(仅指大多数人而言)——他们用折扣券,衣 饰包类不追求名牌,也不会天天去餐厅吃饭,去 餐厅吃饭点菜也没有点上一大桌的豪爽和气派 ,更不去高档场所按摩桑拿。他们最典型的生活 是下班回家和家人呆在一起,分担家务,陪伴孩 子,发展自己工作外的爱好,周末出去吃饭、去 教堂、也去看电影,打球,夏天在自己的花园里 BBQ,休假时带上全家去沙滩度假,条件好的出 国旅游。除了孩子小时而那时双方都上班要雇 请保姆外,其它时候美国中产阶级都很少会请 保姆

已發表19萬字保險專欄,

www.johnleeins.com 歡迎索取

我們擁有最多美國政府認證的

各項保險專業證照、得獎無數 美國保險碩士、台灣淡江保險學士

美國及台灣前十大保險公司理赔專員

汽車、房屋、商業、人壽、醫療

7001 Corporate Dr. #201. Houston, TX 77036(華埠大廈) 電話: (832) 500-3228請找謝經理

I01-John Lee李元鐘保險2567B_1

PROGRESSIVE®

汽車保險

初學者、年青駕駛者、有罰單和車 禍者,價比別家更優惠。

屋主、兩車以上、續保、良好記錄 者,保價特優。

房屋保險

●新房子(_15%),防火保安系統 _20%)沒不良記錄或車子同一 家公司保價特優

健康保險

●最好的保費 ●完善的保障 家A級公司 ●比一下就知

餐館、旅館、購物中心、辦公樓、 勞工保險等等, CGL、BONDS、商 業車、公寓等等,各類商業保險價 錢特優

我們服務德州已超遇25年了!

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

9AM-2PM

SAM SHUM岑偉文 9515 Bellaire Blvd #A, Houston, TX 77036 (王朝對面) CPA, MBA, CPCU



family security person
cost doctor cover life
doctor provider medical risk covered system plan care injury service cost flu heart accident family children cover individual policy safe bill healthy sick in children bill insurance in protection bill healthy sick money life sick money person security life sick money member money expenses individual patient HEALTH risk accident covered safe money pay life HEALTH risk accident covered security pay Paymoney person health provider cost injury children individual safe cost group accident flu doctor health fu secur system surgery flu system plan medicine cost pay doctor been member accident level care

【来源:https://www.guruin.com/articles/723】

听过太多身边朋友讲述过在美国看病的惨 Primary Care Physician)的偏好,例如擅长治疗哮 负担,可以向医院沟通说 痛经历,其中不乏一些"因病致贫"的故事,也有 一些抱怨看病效率太低,排到自己都可以自愈了 等等。即使是享受了美帝医院如酒店般的设施和 所和医生,有些提供选单过滤功能,输入关键字,额。 服务,在看到账单的那一刻却不免一张生无可恋 脸。许多人对健康问题时会有一种紧张的心态, 或觉得看病这事不能省钱所以先去跑个急诊再 说,而这样毫无准备的就诊正是导致超高额账单 和低效率就诊的罪魁祸首。

身体是革命的本钱,即使最近再忙,也请记 和PPO来做示例。 得尽快把美帝看病这一套流程熟悉起来,以备不 HMO保险看病流程: 时之需哦

首先管理好自己的医疗保险:

对于大部分人来说,看病的流程取决于自己 的医疗保险。许多大公司都会将医保作为员工福 利的一部分,学校也会强制学生购买保险-得一提的是学校提供的保险不一定性价比最高, 但是一般不出错。如果是需要自行购买保险的, 那么需要重点了解一下这几个条款。

- Deductible:在保险公司为你支付费用之前, 你自己先要花销的部分,通常按照每年计算。例 如你今年第一次进医院急诊花了\$300,而你的自 付额是\$500/年,那很不幸,这\$300你需要自行承
- Co-insurance:保险公司开始为你支付费用 之后,你仍需自行承担的部分,有时会按照百分
- Co-pay:按照一定数额/每次看诊。 Annual maximum:每年保险公司会承担的封

out-of-network:在 况检查 保险网络内和非网 2、如果PCP认为你的症状他们无法处理 以根据自身情况,要性。

以打电话给保险公 就是你要负担的。 司客服,向客服说 *小贴士* 明自己对于PCP

喘,让客服推荐一位适合自己的PCP;另一种方 明自己的困难,医院通常 法就是登入保险公司官网查询in-network的诊 会适当给予折扣减免自付 就会出来相关医生的列表。

买好保险后,等到真的需要看病时,该怎么 对于选择PPO保险的人, 做才符合美国的就诊流程呢?美国看病两个很重 遵循上述流程也完全OK, 要的概念就是预约和referral。不管是哪种计画的只是在一些特定情况下, 看病方式大多大同小异,我们举最常见的HMO 可以省去 referral 这一环节

1、打电话预约基础保健医生Primary Care Physician(学生党预约student health)

在美国看病要先预约,然而经常会发现自己当初 指定的PCP,早在几天前甚至几个月前就预约满 跤,不幸破相,这时你知道 了,但是不要因此就随便跑急诊(稍后会作说明) 自己需要去看一位整形外 ,如果遇到突发状况,直接打电话给PCP可以预 约到一两天之内,即使这位PCP当天没空,诊所 险 in-network 的医师目录 也会安排其他当值医生,或次一级的助理医生,发现唯一的一位整形外 (physician assistant) o

- 电话预约流程大致为:
- (1)准备好自己的保险卡(member ID card)、纸、
- (2) 电话中告诉接线员自己是某某保险计划成 员,想要与自己的PCP进行预约
- (3) 告知自己的大致状况,或者想要做哪方面的 你想起自己的保险是PPO
- (4) 记录下自己预约的日期与时间
- (5) 如要取消预约,提前24小时告知
- 第一次看病须知:

(1) 切记守时,切记带上 s. Emergency Room 保险卡和身分证 (photo ID)

格,讲行填写

,同一个保险计划 他们会refer病人去一位专科医生处就诊。如果保 学生熟悉的 ISO 保 的是,在挂号时,护士不一定会向你索要推荐函 险,就是前者由保 (referral)或提醒你自行挂专科的后果,因为大部

尽可能选择涵盖自 3、大部分时候:先看病再付款

己想用的医院的保 除了 Fee for Service 是先付款再报销以外,其他 各种保险计划都是先看病再付款。在看病后的几 先采取电话谘询的方式,许多大型诊所都有分诊 附:关于怎样找到 天,医院会把你的开销寄给保险公司要求付款。 合适的 in-network 之后,根据美国的医疗法,保险公司会寄给你一 理,如果是突发小毛病,例如反映在皮肤上的过

收到帐单后,如果医 (基础保健医生,疗费用过于庞大实在无法

PPO 保险看病流程:

,因为PPO不用指定PCP, 可以直接去预约一个自己 明确知道要去的专科医生 。举一个简单的例子:

你外出登山时摔了-科医生;你搜索了自己保 科 A 医生评价很低;颜值 是大事,不能为了省钱而 勉强选择 in-network 的医 师,你的同事向你推荐了 一位高评价整形外科医生 B,不过是在out-network; ,展现它卓越性能的时候 到了;果断打电话给B医 生,预约诊断。 紧急情况:Urgent Care v.

下面来讲一下不得不进急诊的情况。其实: ·般来讲如果不是生命垂危,都不会建议进急诊 (2) 向柜台领取保险信息 ,原因有三,一是急诊室往往排满了人,仅排队就 表格和身体状况描述表 要一两个小时,二是如果医生发现你的情况没有 生命危险,那即使你自己感觉非常不舒服,也只 (3) 填好后交给柜台,等 会得到治标不治本的治疗,三是价格惊人,各种 护士叫名,领到专门的诊 项目分开收费,价格翻几番,即使有保险账单也 In-network & 疗间后,先由护士,再由医生与你进行交流与病 是惨不忍睹,有时一句"没事儿,回去洗洗睡吧" 都会让你支付上百刀的费用。

但是我深刻的了解,在病来如山倒的时候人 络内的 医院就诊 而是需要一位专科医生(specialist)的建议,那么 还是会不顾一切的往急诊室跑,尤其是如果过了 一般诊所的看诊时间,那脑海中只有紧急照护诊 内会有自费比例的 险计划里没有允许你随意挂专科医生的号,那么 所(Urgent Care, UC)和 急 诊 室(Emergency 差异。例如许多留 这样做可能导致你要全额承担费用哦。值得注意 Room, ER)两根救命稻草了。UC和ER都不需 要预约,是直接walk in 挂号,区别在于UC类似 于方便门诊,能应付一般的突发小毛病,收费较 险公司负担80%,后 分人选择的HMO保险中,referral是非常基本的 低,仅略高于一般就诊。但UC仪器少,无法处理 者负担60%。因此可 流程,他们不会想到外国人不知道这个环节的必 重大问题。ER 则在大医院里,设备齐全 24/7营 业。

如果纠结于是不是自己"想多了",完全可以 护士(triage nurse),会根据你描述的病症分类处 里的医生,一般有 份详细的账目表(即使公司会付全款),包括全额 敏,他们会提供简单的自救处理办法,而他们觉 两种方法。首先可 医药费·和保险公司承担的款项·这两项的差额 得你的情况比较紧急而建议直接到ER 检查的 时候,那就毫不犹豫去ER吧。

比較項目	按服務收 費(FFS)	健康維護組織 (HMO)	優選醫療機構 (PPO)	指定醫療服 務(EPO)	定點服務組織 (POS)
醫院選擇自由度	可以選擇任何醫院	隻能在特定的 醫療服務網內 就醫	比HMO高	隻能在特定 的醫療服務 網內就醫	有特定的醫療 服務網,網外就 醫需承擔較高 的自付款
及醫師選擇自由度	可以選任何醫師	PCP 或由其轉 診的專科醫師	不需轉診即可看專科醫生	不需轉診即 可看專科醫 生	PCP 或由其轉 診的專科醫 師:網絡外專科 醫生處就診需 承擔較高自付 額
自費比例	通常為 20%,與其 他相似	較低	網絡內較低	較低	網絡內較低
保險費用	較為昂貴	較為便宜	比HMO高	較為便宜	較為便宜
適合人群	不介意高 額保費,但 是需要更 多選擇餘 地	需要就醫的情 況比較多,且 需要保健醫生 熟悉自己整體 健康狀況	希望可以更自 由選擇醫生和 醫院,願意承 擔網絡外就診 的稍高費用	不介意醫療 服務網絡 小,想要更 多自由選擇 專科醫生	想要降低醫療 費用,但又想在 特殊情況下能 有更多選擇權 並願意支付稍 高費用
特點	先就診再 報銷	總體費用低, 有預防性醫療 福利如免費年 度體檢	網絡內醫療機 構就診可享會 員價	網絡內醫療 機構就診可 享會員價	具有 HMO 的低 保費優勢,但也 給了會員更多 自主選擇權

休士頓最超值的優惠價格 2018年款超值大折扣

BEST NISSAN PRICE IN HOUSTON

>>>>> Sterling Mccall Nissan

Anna Bao鮑

 ybao@sterlingmccallnissan.com でell 832-606-9599

最低價格。最高品質。最好服務。(通中英文)

■ www.sterlingmccallnissan.com 12230 Southwest Freeway, Stafford, TX. 77477

凌志全線車系 現貨供應或預定

STERLING MCCALL LEXUS 10025 SOUTHWEST FREEWAY, HOUSTON TX 77074 (59號南,八號公路前)

TEL: 713-995-2600 1-800-256-6225 E-MAIL: mma@smlexus.com

原裝日本進口



新車可享有兩年免費換機油及油隔服務

Martin Ma 請電話預約:

713-995-2667(直線) 713-501-6888(手機)



請攜帶此廣告指名找華人銷售經理



Sterling McCall



舊車換新車 \$3000 政府補貼計畫已開始 前所未有,提前實施 5年0利息

2018 Camry 2018 Rav4

2018 Corolla 2017 Highlander 2017 Tacoma 1.9% 最優惠的價格

(713) 518 - 3169

TOYOTA

速聯系我 713 518 3169 STEVEN 葉

休城唯一,堪稱全美唯一

由Steven Ye和David Luo提供超低售價

(貸款部經理) 由Ray Lee幫你完成貸款和過戶手續,簡便快捷 (服務部經理)

由David Wang爲您解決任何疑難雜症,開的安心



(713)518-3169



David Luo羅 (713)732-8388

9400 Southwest Freeway, Houston, TX 77074

賓汽車

12345-A Bellaire Blvd., Houston, Texas 77072 Tel: 281-776-0800

鈑金・噴漆部

三年內

車禍車

☆精通保險理賠法,AAA, 州農場保險指定修護 • 噴射式引擎,電腦控制系統專家

☆ USAA, FARMERS, ALLSTATE, TEXAS FARMERS BUREAU, G.M.A.C. 等等 高價收買

OPEN SHOP PROGRAM > 鈑金修護, 爭取減或免自付款,保證復原如新 ☆最新電腦控制, 下吸式,氣熱,無塵烤漆房

(原廠標準,且有終身保證計劃) ☆修護期間,備有免費(收費)租車 ☆全車開入式拉大樑機 (三臺)

Bellair

AAA保險 Approved Auto Repair 高檔車修

• 精修電系,噴射式供油系統 • 四輪(電腦鐳射)定位

• 原廠標準保養,冷暖氣 • 引擎修護, 剎車,底盤, 變速箱等等 • 州政府汽車安全年檢







電腦雷射光束 大樑檢驗分析儀

●美國汽車修護協會檢定特級(Master)技師● ★ 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。

拖車服務 281-802-7473 (24小時服務) (英、華語) E-mail: autoriteaaa@gmail.com

Blvd Houston 7

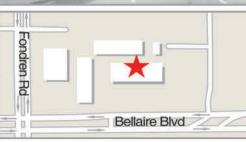
龍維修服務中心 誠徵有

- ★完整檢測汽車中心 ★引擎調整
- ★原廠配件
- ★剎車、防凍液、傳動系統
- ★皮帶、水喉
- ★電池、開動器及整流器
- ★防止損壞定期檢驗
- ★州政府汽車安全年檢
- ★價位保證滿意

鈑金部 免費估價

州政府汽車安全年檢 請攜帶保險卡)





營業時間: 星期一至星期六 9:00AM-6:00PM 電話:713-484-7777

★方向盤及僻震器

【来源:网路】

来到美国,你才知道这退货政策也是吸引顾客,抓住顾客的一大法宝。不同的店家的退货政策各不相同,有的高 冷,有的贴心。下面14个品牌是Buzzfeed总结出的拥有最贴心亲民的退货政策的品牌。一起来看看吧!

退货政策:随时退货

不像总公司其他品牌 Gap, Banana Republic, Old Navy, Athleta 你可以在购买轻微使用后如果觉得不合适不喜欢 再退货。他家的宗旨是:Give it a workout guarantee.如果在work out时发现不合适,你可以要求退货全额退款。

退货政策:一年内退货

Zappos提供一年内免费退货政策。但一定要记住把产品放在原包装并且保证没有使用痕迹才能退哦! 3.Kohl's

退货政策:随时退货

Kohl's 的退货宗旨是:No questions asked!Kohl's 退货没有时间限制,只要保存好 receipt 就好了。

退货政策:随时退货

知道L.L.Bean 的人都知道他们非常体贴的退货政策。如果顾客对L.L.Bean 的产品有任何的不满意,随时可以换 或者退货,即便已经用了很多次都没有关系。即使没有 receipt,依然可以换 store credit 用以下次购物。

退货政策:随时退货

所有加拿大和美国的顾客,除家具以及其他大件产品,所有购买的产品随时可以邮寄或者到店内退货。

6. Nordstrom 退货政策:随时退货

Nordstrom的退货政策也没有时间限制。即使你没有 receipt 和商标也可以视情况进行退货。网上购物退货还免邮













美南新聞高帝健康產業集團

SNG Gotit International Healthcare Group

融合中美-平台式體驗,一站式完整服務

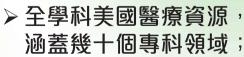
高地健康醫療產業秉承"創新醫療體驗,服務世界華人"的初衷,協同 35家世界級的醫療機構, 創建"幫你醫"健康醫療平台, 旨在以先進的 遠程科技連接平台上的一百多名各個專科領域的頂尖醫生資源[,] 為患者 提供基于"互聯網+"的"中美聯合門診" "代孕"、"癌症治療"等

系列遠程醫療服務,打造從線上 (美國醫生) 問診到線下(中美 醫療實體)治療、康復的服務閉 環,深化中美醫療合作、醫學交 流以及中西醫聯合調理,助力緩 解國內優質醫療資源緊缺的現狀 ,助推一站式服務的優化環節!



中美醫療平台的優勢





- ▶中美專家線上線下聯動 看診,溝通高效專業;
- ▶中美醫學文化交流,研 發和突破各類疑難雜症;
- > 前沿遠程醫療技術和設備 支持, 快速查詢預約;
- ▶ 遵循美國HIPAA法案, 嚴格保護患者健康隱私;
- > 中西醫聯合調理,深入 徹底去除病根;

諮詢電話: 281.498.4310 2223 Dorrington St., Houston, TX 77030



美南新聞控股集團 SOUTHERN NEWS GROUP





美南新聞高地國際健康集團

位於休斯頓醫學中心核心區域。秉承創新醫 療體驗,服務世界華人的初衷,協同休斯頓 醫學中心世界級的頂級醫療機構,創建健康 緊瘠平台。旨在以先進的袁程緊療科技連接 平台各專科領域的頂尖醫生,爲患者提供基 於互聯網的中美聯合門診,代孕, 癌症治療 等醫療服務。集團的長遠發展目標將**是建立** 無國界的健康交流平台。我們現在需要招聘 以下人員:

- 1)家庭醫生或者內科醫生:歡迎全職半職 參與,已經有經營私人家庭診所經歷的 優先考慮。要求合作者提供簡歷,有效 德州行醫執照,並無聯邦DEA以及醫療 事故記錄。
- 2) 一名前台兼代孕服務助理:歡迎全職 半職參與;要求中英文流利,可以熟練 完成中翻英英翻中;熟悉電腦文件處理, 包括宣傳頁設計等;有做賬經驗以及有 醫學背景尤其是生殖醫學背景的優先考 慮。申請人必須有合法美國工作身份。 工作時間要求8:00-5:00,
 - 周一至周五,周六9-2點,薪資面議。
- 3) 一名醫療助理:中英文雙語流暢。 歡迎全職半職參與; 申請人必須 有合法美國工作身份。薪資面議。 請申請人提供簡歷。期待您的加盟!

電話:713-261-0991 Jana Wang SNGGOTIT@gmail.com.

星期

7.Asos

退货政策:28天内退货。

Asos要求在28天内可以退货。并且underwear,swimwear以及打折商品也可以包邮退货。

8.Bed Bath & Beyond 退货政策:随时退货

如果你有receipt,退款会全额返还。如果没有receipt,一年内购物的商品也可以退货拿到货款。

9.JCPenney 退货政策:随时退货

不管你有没有 receipt,你都可以随时退货。只是没有 receipt 你只能退 store credit。

10. Bath & Body Works

退货政策:随时退货

Bath & Body 常年保持著 100%的顾客满意度。不管你因为什么原因对产品不满意,你都可以去退货。如果有 receipt 可以退 现金,否则退store credit

11.Costco

退货政策:随时退货

Costco退货也没有时间限制,并且可以全额退款。即使没有receipt也可以。但是电子类产品要再90天内退货。

12.REI 退货政策:一年内退货

户外运动爱好者对REI应该不陌生。他家一年内购买的产品即使稍微被使用过也可以退货。非会员需要保留小票或者其

13.Macy's

退货政策:随时退货

Macy's 允许随时退货。没有 receipt 货款会以 store credit 返还。

14.Land's End 退货政策:随时退款

Land's End承诺无条件随时退货。









必需出示本公司廣告

敦煌廣場, 大中華超市旁 優惠至二月二十八日 9889 Bellaire Blvd B24B Houston TX 77036

電話:713-255-2038 每星期一休息

無限次任打 _間無限次任打

帶機入台月費計劃

\$20月費

1st 500 MB 4G LTE

無眼次

免費國際長途

任打+短訊

GB 4GLTE

任打+短訊+上網

免費國際長途

lphone only plan

無限LTE 上網 無限任打 + 短訊

再送高達

\$1000

Iphone 禮券

\$ 7 E per line Verizon Network

\$100 for 4 lines

25 GB LTE 無限次

任打+短訊+上網

此計劃只限帶機入台

凡55歲或以上人仕有特別優惠,參加指定月費計劃^{* \$50月費無合約}只需預付6個月月費 無限LTE 高速上網,無限次任打,無限次短訊



Iphone 6



Iphone 6+



Iphone 7



lphone 7+





Iphone 6s+

年長優惠,限時優惠 先到先得, 售完即止



\$100 **OFF**

Iphone 8, 8 plus & Iphone X

Brand New 12 months apple warranty

P中国电信
CHINA TELECOM

獨家代理

可支持一卡雙號

個美國號碼,一個中國號碼

T-Mobile 月費 計劃

無眼次任打 無合約或一年合約* 無眼次短訊 免費掇打中,港,澳及台灣 200 MB DATA

LG Andorid Smartphone



Retail: \$249

32GB

星期一

2018年3月05日

Monday, March 05, 2018

人民日教器

喜悦在这里交汇 奋斗为未来添彩

今天,2018年3月2日,喜悦 的气氛, 在这里交汇, 正越来越

元宵之喜。今天是农历正月十 五,传统的元宵佳节。从除夕开 始的节庆活动, 今天推向高潮。 "一曲笙歌春如海,千门灯火夜似 昼"。节日的欢乐, 映衬着人们对 美好生活的向往, 饱含着对强大 祖国的祝福。

两会之喜。中国马上进入"两 会季"。今天,全国政协十三届一 次会议新闻发布会将在人民大会堂 一层新闻发布厅召开。明天,全国 政协十三届一次会议将在北京召 开; 3月5日, 十三届全国人大一次 会议将在北京开幕。开好十三届全 国人大一次会议和全国政协十三届

一次会议,对动员全党全国各族人 民为决胜全面建成小康社会、夺取 新时代中国特色社会主义伟大胜利 而奋斗具有重大意义。

今年全国两会将总结过去5 年,规划和展望新的一年工作。时 间是最客观的见证者。过去5年, 面对极其错综复杂的国内外形势, 以习近平同志为核心的党中央团结 带领全国各族人民砥砺前行, 推动 经济社会发展取得历史性成就、发 生历史性变革。刚刚过去的2017 年, 经济社会发展主要预期目标全 面实现,一些重要指标好于预期, 经济运行呈现出增长与质量、结 构、效益相得益彰的良好局面。

2018年之喜。2018年是全面贯 彻中共十九大精神的开局之年。中

共十九大描绘了今后30多年中国发 展的美好蓝图。九层之台,起于累 土。要把这个蓝图变为现实,必须 不驰于空想、不鹜于虚声,一步一 个脚印,踏踏实实干好工作。2018 年,是改革开放40周年,是决胜全 面建成小康社会、实施"十三五" 规划承上启下的关键一年。这一 年,我们有太多大事要做。很多 事,要在两会上讨论。

"三喜临门"之际,除了喜 悦,我们还有紧迫感、使命感。

大有可为的紧迫感。习近平总 书记1月5日在学习贯彻党的十九 大精神研讨班开班式上发表重要讲 话指出, 当前, 我国正处于一个大 有可为的历史机遇期。十九大报告 指出, 中国特色社会主义进入新时

代, 意味着近代以来久经磨难的中 华民族迎来了从站起来、富起来到 强起来的伟大飞跃, 迎来了实现中 华民族伟大复兴的光明前景。机遇 宝贵, 时不我待。

再创业的使命感。新时代中国 特色社会主义是我们党领导人民进 行伟大社会革命的成果, 也是我们 党领导人民进行伟大社会革命的继 续,必须一以贯之进行下去。风华 正茂的中国共产党领导生机勃发的 当代中国, 正站在新的历史起点 上,要做到一以贯之推进社会革命 和自我革命,惟有永葆革命精神和 革命斗志,艰苦奋斗再创业。

新时代是奋斗者的时代。在向 中华民族伟大复兴目标进发的巨轮 上,没有坐享其成的乘客、事不关

己的看客, 你、我、他, 亿万中国 人, 都是划桨者、搏击者。我们深 知探明路子不易,深怀"四个自 信"不移,喊着同一个号子,朝着 同一个方向, 同舟共济, 砥砺前行。

逝者如斯夫! 不舍昼夜。我们 久经淬炼,把握规律;我们无比坚 定, 矢志不渝; 我们明灯高照, 路 子清晰; 我们空前统一, 众志成 城。历尽艰险、穿越风浪, 我们已 看到美好未来。

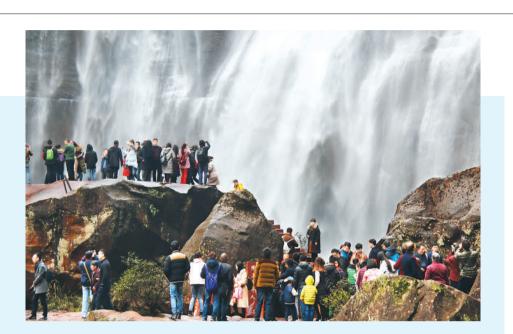
(作者为十二届全国政协文史 和学习委员会副主任)



网上中国

"开启浪漫的土耳其之旅!"大年初一, 北京的陈女士就在朋友圈晒出了自己的旅行 动态。"查攻略、订机票、订酒店都可以在线 完成,旅游真是说走就走。"陈女士表示。

如今, 互联网已渗透到旅游的各个环 节。利用互联网, 获取旅游信息、制定旅行 攻略、预订机票酒店、分享旅游体验……与 旅游相关的许多事都轻松搞定。在线旅游让 更多人爱上"说走就走"。



在线旅游 说走就走

本报记者 王 萌

在线旅游成风尚

周边游、出境游、自驾游,刚 刚结束的春节假期,中国居民旅游 消费需求层次进一步提升。统计数 据显示,游客用于购买旅游产品的 人均支出接近4000元。随着互联网 应用的普及,在线旅游受到广大游 客青睐,即便是在经济发展水平较 为落后的中部、西部农村地区,在 线旅游也成为网络零售增长贡献最 大的服务类产品。

今年春节假期,全国共接待游 客 3.86 亿人次, 实现旅游收入 4750亿元,再创新高。同程国旅 数据显示,超七成的门票订单是 在出游前24小时内完成预订的, 其中部分景点已实现了当日出游

此外,基于微信小程序平台的 景点门票服务因其智慧化、便捷化 等特点深受游客欢迎,通过小程序 预订门票不仅可省去下载商家手机 客户端的麻烦,还可以在一些热门 景区实现快速入园。

在线旅游已成中国消费者日常 生活娱乐新风尚。中国互联网络信 息中心发布的《中国互联网络发展 状况统计报告》显示,截至2017年

底, 在线旅行预订用户规模达到 3.76亿, 较上年增长25.6%; 在线旅 行预订使用比例达到48.7%,较上年 提升7.8个百分点。网上预订火车 票、机票、酒店和旅游度假产品的 网民比例分别为 39.3%、23%、 25.1%和11.5%。有机构预测,2019 年中国在线旅游市场交易规模将招 过万亿元。

说走就走更便利

打开手机客户端, 机票、酒 店、门票服务应有尽有;提前订购 景区门票,不必再排队买票,还能 生成行程提醒; 想选择自由行而没 有头绪时,上网查一查,五花八门 的攻略就会呈现在眼前……

随着越来越多的中国游客选择 自己通过互联网预订机票、酒店、 门票等,在线旅游平台为消费者 "说走就走"提供了更多便利。

以"去哪儿旅行"软件为例, 据媒体报道,使用该软件,经过确 认搜索、报价排序、报价整合,筛 选、价格计算、政策信息、航班信 息、运价信息等8个大系统同时计 算,仅需0.4秒就能为乘客筛选出最 优的机票方案。

中国出境游客数量的增长,让

众多海外热门景点重新审视中国 游客的需要,为他们提供更多便 捷服务。比如,一些欧洲国家在 中国诸多省会城市新增签证中 心, 提升了欧洲签证及旅游的便 利度;泰国国家旅游局在微信平 台上正式开通微信公众号"游泰 全攻略",使用中文在线推送图 片、音频、视频以及各类文件, 为游客提供旅游景点、住宿、餐 厅和泰国国家旅游局举办的各类 活动等信息。

同时,一些互联网平台也独辟 蹊径,大力改善旅客的签证体验。 比如,飞猪上线了"在线签证中 心",增加光学字符识别极速填表、 在线自拍签证照等功能,努力使签 证办理流程更为简便。

消费权益需保障

"我用在线旅游软件买一张火车 票,支付后发现比票价多出20元 钱,仔细查看订单才发现是默认勾 选了保险服务。"北京市民张先生对 记者讲述了自己一次不太愉快的在 线订票经历。

与张先生有类似经历的消费 者并不少见,有网友反映,在线旅 游平台仍然存在默认勾选、捆绑销

售等问题。一些网站的有偿服务 选项甚至隐藏得更深,消费者很容 易被"套路",不明不白多花冤枉

对此,中国消费者权益保护法 学研究会副秘书长陈音江表示, 消费者通过在线旅游网站订票 时,有权知道订票服务的真实情 况和具体价格,有权自主决定接受 或者不接受任何一项服务。如果 网站在订票过程中设置默认选项, 导致消费者在不知情的情况下完 成交易,显然侵犯了消费者的知情 权和选择权。

在线旅游为何热衷捆绑销售? 业内人士指出,这主要还是因为搭 售接送机券、酒店景点优惠券、保 险等产品可以带来不小的收益。

那么,如何既能规范企业行 为,让企业有钱可赚,又能保护消 费者的合法权益? 广州民航职业技 术学院副教授綦琦认为, 要严格监 管票务代理行业,加大违法违规行为 打击力度,也应该关注票务代理的服 务价值,让其可持续发展,更长久地 服务消费者。

上图: 2018年春节黄金周期 间,世界自然遗产地贵州省赤水丹 霞旅游区内,游人如织。

王长育摄 人民图片发

坐着高铁来 畅行新时代

本报记者 张庆波

"我参加。"魏明德是来自香港特区的 第十三届全国政协委员,当他接到其他委员 打来的电话,相约坐高铁去北京参加两会 时,立马答应了下来并调整了行程。

对于高铁的便利,魏明德早有体会。联 合国去年在北京召开了一个会议,安排他作 主旨发言。临行时,天公不作美,香港刮起 了台风, 航班取消了。由于当地还没有高 铁,他只能告诉主办方去不了了。"后来我才 得知,全世界的人都赶到了,只有我和另外 一位香港同胞缺席,蛮难为情的。"

还有一件事让魏明德记忆犹新。那年在 河南郑州开完会,由于下大雪,飞往香港的 航班也取消了。他便乘高铁到武汉、再坐飞 机返港,还拉上了英国的两个朋友。路上,英 国朋友对中国高铁的发展现状备感惊讶、赞 不绝口,让魏明德感觉很有面子。"真的很骄

3月1日,集体从深圳福田乘坐G72次 高铁去北京赶赴两会的代表、委员还有近30 名。他们对高铁的感受与魏明德一样。临 行前,他们还搞了一个简单的出发仪式,每 个人的脸上都流露出喜悦之情。

港区全国人大代表王庭聪是这次活动 发起人之一。3个月前他就想到了这个"点 子"。"平时在内地常坐高铁,它安全、快捷、 准时,我们发起此次活动,就是让大家进一 步认识高铁、爱上高铁。"

倡议发出 大家报名的踊跃程度却超出 了几个发起人的预期。"名额有限,后面再有 人报名只能无奈拒绝了。"王庭聪说:"这也 难怪,在高铁上可以处理公文,可以谈事情, 还可以看风景,人们当然喜欢它。"

"我就是听说后主动联系报上名的。"港 区全国人大代表蔡毅说。

一路上,窗外风景应接不暇,车厢内也 多有欢声笑语。代表、委员们少有累意、困 意,或看文件,或聊聊自己带来的建议、提 案,看得出他们对今年两会充满了期待。"这 次两会非常重要,将为国家的未来指明方

广深港高铁香港段即将完工,预计于今 年第三季度通车,届时香港也将与国家高铁 网联通。快到北京的时候,魏明德说:"明年 再来参加两会,就可以直接从香港九龙出发

魏明德希望香港尽快完成高铁西九龙 站"一地两检"的本地立法工作,让这一天如 约而至。"乘着高铁畅行新时代,想想就高

(本报北京3月1日电)

• 送\$100:滿12個月符合信用合資格客戶

• 送\$240: 須訂購Top120+中文頻道每月减\$10滿24個月

長城平台22個頻道

香港翡翠電視9個頻道(加裝英文TOP120套裝) 台灣天王套裝21個頻道+TVBS

\$14.99/月 \$19.99/月 \$29.99/月









COMCOSt。 家庭 商業網絡

60Mb

CNN Fox News ESPN Root Sports Disney Food Network History Discovery Golf

立即申請及查詢免費安裝詳情,更可享用 熱點(Hot Spot),讓您出門不斷網絡。



















微信: wechat ID. jiadebao88 www.generalcomm.com

Tel:281-983-0088 / 713-882-3686 | 6515 Corporate Dr. #R, Houston TX 77036 通電話可以爲你服務所需

2018年3月05日

Monday, March 05, 2018

【美南电视台采访报导/邓润 京】3月2日上午,位于休斯敦西 部 Hayes 路上的休斯敦社区学院 (HCC) 所属西休斯敦学院 (West Houston Institute, WHi) 高朋满座,教育界名人云集,为 学院新落成的教学大楼剪彩。

从 1971 年休斯敦社区学院成立 到今天,有超过3百万学生从这里 走向工作岗位或者走向更高一级的 教育机构深造。在这座世界级的大 城市中,休斯敦社区学院至少有 16个教学点遍布区域内,方便不 同地区的居民就学。这也反映了休 斯敦的多样性,开放性和无限机遇 。休斯顿社区学院可以为学生提供 艺术、科学和应用科学两年制文凭 以及各种证书。

休斯敦社区学院的总校长塞萨 尔●马尔多纳多(Cesar Maldonado) 在剪彩形式上发表热情讲 话。他感谢大楼在立项、设计、建 造和设备添置过程中,各方面专业





多(Cesar Maldonado)在剪彩形式上发表 热情讲话。

人士、民选官员的支持和辛勤工作 。 这座公共建筑是用当地纳税人的 钱盖的。是当地居民为自己的未来 做出的重大投资。

马尔多纳多(Cesar Maldonado) 在讲话中提到该校的两个第 一。在全美国范围内,接收外国学 生最多的学校排名第一,以及对所 有少数族裔发出的两年制学位最多 的学校排名第一。

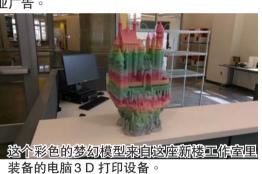
在列举以往成绩时马尔多纳多 总校长说到,索尼公司(Sony) 正在发展无纸办公系统。其合作夥 伴有两所大学和一所两年制学院。 这所学院就只有HCC。

HCC 也和高中合作,开展从9 年级开始提供大学学分的服务。

HCC 著重培养学生的动手能力 。 这座新楼装备了大量的实验室、 模拟器、音响设备和电脑系统。

世界发展很快,前景光明。同时 我们也要赶上科技的步伐。







[本报讯]第22届国际农 历新年园游会(Texas Inter-

楼广场圆满落幕,吸引众多 人潮参与盛会,热闹欢庆农 national & Lunar New Year 历新年。美南新闻董事长李 Festival)日前在美南新闻大 蔚华也抽出幸运中奖民众,

中奖名单已公布在微信公众







订餐电话: 281-265-8868 (Sugarland) 832-831-4998 (Chinatown)

4555 Highway 6, Suit C Sugarland, TX 77478

9889 Bellaire Blvd, Unit 309 Houston, TX 77036

