2018年6月18日 星期一
Monday, June 18, 2018
PRSRT STD US POSTAGE PAID ALIFE, TX PERMIT #16
美国政府指定刊登法律性质广告有效刊物

SOUTHERN NEWS GROUP 美南新闻报业电视传媒集团
美南日报 金地产
SOUTHERN CHINESE DAILY NEWS
全美最大华裔独立多媒体集团
报业·电视·黄页·移动传媒
The Largest Asian Independent Multi-Media Group in USA Newspaper -Television-Yellowpages-Dsign
A1

大成地產 Tasek Realty
"以我的專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
許瑞慶 Swee Koh 俄克拉荷馬大學工業工程學位 十餘年住宅和商業建築結構經驗
R01-TASEK TEALTY大成地產許瑞慶 C17_4

今日美国网站 www.today-america.com
美国日报 Southern Daily News
美国国际贸易中心 International Trade Center www.itchouston.org
美南国际电视网 Southern Television
美南印刷厂 U.S.A.Printing
休士顿黄页 Houston Chinese Yellow Pages
休士顿旅游指南 Houston Travel Guide

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

美南新闻日报·华府新闻日报·达拉斯日报 美南新闻 ■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
发行人 李蔚华/Publisher: Wea H. Lee 社长 朱勤勤/President: Chin Chin Chu 副社长 朱幼桢/Vice President: Emerson Chu 副社长 秦鸿钧/Vice President: Christi Chin 总编辑 盖 军/Chief Editor: Jun Gai
商业广告：ad@scdaily.com 黄页：chineseyellowpages4310@gmail.com 分类广告：cla@scdaily.com 新闻专线：news@scdaily.com 美南活动中心：activity@scdaily.com 美南电视：itv@scdaily.com 网址：www.scdaily.com
CIRCULATION VERIFICATION COUNCIL

中国公民在美国卖房需要注意什么？

1. 税务规划

首先，进行税务规划，申请一个美国税号是必不可少的。平常申请，不到二百美金就可以搞定；加急申请，笔者遇见的是经办人要五百美金。

2. 合理估价

第二，进行合理估价，确定房屋上市价格。美国房屋市场完全公开透明，价格开高，无人问津；价格开低，众人哄抢，价格自然上升。

房屋估价，根据周边同样房屋近期成交价（已经closed）、在售价、正在交易过程中的价格（Escrow办理交割收续中），三位一体，即可预估房屋的价格。开一个合理公道的价格，有利于房屋及时售出。

3. 寻找合适的经纪人

第三，寻找合适的经纪人。美国卖房比较重大的费用有经纪人佣金，通常4到6个百分点之间，Escrow与产权保险公司费用，这笔费用在房价千分之1.5与2.5之间，通常卖方有选择Escrow与产权保险公司的权利。

所以，这部分费用应该可以通过自己的经纪人寻找可靠的escrow，将费用控制在千分之一点五以内。

4. 懂得妥协及时成交

第四，懂得妥协及时成交。一栋房子上市，会有很多潜在买家看房出价，如果买家出价在目标范围内，应该通过经纪人及时与买家协商、沟通，达成交易。

如果一栋房子上市四周还没有进入公证行（Escrow），房子降价或将成为必然，而且将越来越难卖出。一栋好房子都可能很难售出。

5. 及时申请退税

第五，及时申请退税。根据加州法律，中国公民美国售房后，如果没有美国绿卡、居民身份，没有美国社会安全号与税号，公证行（Escrow）将代扣房价18.33%，其中15%上交美国联邦国税局，3.33%上交美国加州州税务局。

这两笔代扣款，需要找到合适的税务师申请退款，三五个月，或可退回美国联邦15%的预扣款，这必须在卖房前作出规划，才有可能。长则可能需要一到两年，甚至如果申报出现问题，将很难退回。

6. 扫尾工作

第六，房屋售出后的扫尾工作。及时关闭水、电、气、Wi-Fi、电话、垃圾等服务，并结清相关费用，避免留下不良记录。

文丨 倍可亲海外门户网站

足疗 20元1小时 100元/6次 Open 7 day A Week 10:00am-10:00pm 713-272-8838
跌打足疗
由广东四大名医李广海传人罗荣华医师坐诊
跌打、扭伤、腰疼 肩周炎、脚跟骨刺等
羅榮華醫師
9198 Bellaire Blvd #C, Housotn,TX 77036(@Ranchester Dr.)茶典子旁
A02-PAIN RELIEF 羅榮華1C_8

工廠直營 批發 零售 花崗岩/石英石預制臺面 ，櫥櫃，不銹鋼水槽，可安裝., 大理石牆/地磚 馬賽克
CCL帝國石材 Imperial Stone
超過2000套安裝經驗 超過20年石材製作工藝 超過15萬庫存 免費量尺寸、設計、估價
Tel. 713-812-8288
6202 W. 34th Street
Houston, TX 77092
www.ccl-imperial-stone.com
特價(含安裝費)
花崗岩 2cm: 湖北#664 $14.95/平方尺; 湖北#603 $15.95/平方尺; 浪花白 $15.95/平方尺; 山東銹石$16.95/平方尺
石英石 2cm: 水晶灰$23.45/平方尺; 水晶白$23.45/平方尺; 鐵灰$24.45/平方尺; 水晶黑$23.95/平方尺
購買並安裝超過45平方尺臺面 免費贈不銹鋼臺下水槽
公司誠招經銷代理，各類合作伙伴，誠聘銷售代表，英語西語優先
C08-CCL Eperial帝國石材C-1234567-8

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
9889 Bellaire Blvd., #312. Houston TX 77036 (敦煌廣場#312. 山水眼鏡對面)
誠聘店員數名, 歡迎面洽
專業手機維修服務
電話卡 $5 passport photo
全新蘋果手機無須合同 $299
$19.99 月費計劃 無限數據 送免費手機
更方便 更多優惠 更多資訊
Apple: iPhone 4S, iPhone 5, 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 -體機X Box 360
• 大多數的計畫無合約，無simcard費，無開機費，無限高速上網
歡迎團隊訂購 • KYLIN TV 代理 • CLEA INTERNET • 無需合同 • 最低月費 • 高速上網 • 蘋果牌產品 • 批發價服務新老客人學生
IPAD 2, IPAD 3, IPHONE 4, IPHONE 4S, MAC BOOK AIR,MAC BOOK PRO,I TOUCH等C果產品全新上架，折扣豐資，全市最低價
T02-ZA ZA DIGITAL 王朝通訊145C_8

十萬年薪不是夢！
www.lanecert.com
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）數據技術時代，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、就業三位一體一條龍服務。失業人員可申請免費學習。
www.lanecert.com Email: info@lanecert.com
Phone:832-539-3333 | 972-268-7129 | Cell:682-333-3292
休斯頓分校: 12989 Bellaire Blvd #4A, Houston, TX 77072
達拉斯分校: 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！
S02-LANECERT-INC思科網絡培訓中心1234567C_8

翠苑餐厅 天天特价
$22.99 $9.99
特价双龙虾 葱爆海参
10% 满$20送10%代金券 (特价菜、海鲜、酒水除外) Get 10% cash coupon for the total bill amount, minimum consumption amount of $20 is required. (Special price dishes, seafood and beverages are not included.)
每款"海鲜特价菜"须订两款正价菜，特价方可生效，特价海鲜仅限堂食。Ordering special price seafood requires minimum purchase of two dishes with original price, and for dine-in only.
游水海鲜 天天供应
糖城Sugarland(天天早茶) 订餐电话: (Sugarland) 281-265-8868 4555 Highway 6, SuitC Sugarland, TX 77478 午餐Lunch $5.99 (周一至周五，节假日除外)
敦煌店Chinatown 招聘企檯 订餐电话: (Chinatown) 832-831-4998 9889 Bellaire Blvd, Unit 309 Houston, TX 77036 午餐Lunch $5.89 (周一至周五，节假日除外)

王朝旅遊 IATAN ARC專業旅行社 公證 認證 713-981-8868 全球郵輪●全球簽證●護照更新 微信客服:aat713
董事長副董事長親自帶隊
· 7/4-7/8聖路易斯芝加哥五日團休士頓出發 $599/人
· 9/17-9/28歐洲情7國12天 $2699/人
· 11/4-11/12古巴八天加勒比郵輪團 $700起/人$765可選房
· 11/15-22特價維京古巴8天郵輪團 $2873（陽台房，包機票）人數多，優惠多
· 古巴風情巴士團5至10天任君選擇$ 499起.
德州環球馬戲團特價門票$15起
全年全美優惠折扣團及世界各地特價團
王朝旅遊上天下母親致敬團
12天歐洲7國豪華遊9/5-9/16 $2599/人
15天歐洲10國9/5-9/19 $2788/人
太空中心門票 $18中國簽證 $170
● 代理Viking遊輪/Gate1 遊輪
● 大優惠 ● • 台灣 (買一送一/買二送二) • 日本韓國 (買一送一) • 加拿大洛磯山 (買二送二)
aaplusvacation.com 6918 Corporate Dr, A14, Houston(中國城敦煌廣場側，百利大道，大通銀行後面)

駿傑貸款 Fast Easy Mortgage
9600 Bellaire Blvd Suite 230 Houston, TX 77036 (王朝廣場內)
代理多家銀行,費用低,利率好 通國/粵語/英語
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 RMLO NMLS#1569049 Min.nicar@yahoo.com
Yvonne Chee 徐秀桃 貸款經紀 832-535-8860 RMLO NMLS#1181437 yvonnestchee@gmail.com
L03-FAST EASY 駿傑貸款宋徐14C_8_a

港式粵菜 多倫多風味
名門金宴 Regal Seafood Fine Dining & Banquet
海鮮小炒 精美點心
周一至周五 名門自選和菜 Dinner Combo
送 老火例湯 Free Soup of The Day
二和菜 Dinner for two $23.99
三和菜 Dinner for three $33.99
四和菜 Dinner for four $43.99
五和菜 Dinner for five $53.99
六和菜 Dinner for six $63.99
片皮鴨 $29.99
根據您的預算，爲您量身定做菜單，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, TX77477
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, TX77056 (Galleria Mall二樓，Nordstrom和Macy's之間)
R03-REGAL 名門金宴B_16

鳳城海鮮酒家 FUNG'S KITCHEN
7320 S.W. FWY #115, Houston, TX 77074
訂座電話：(713) 779-2288
連續七年獲Channel13 Blue Ribbon殊榮
獨家推出: 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 紅蔥頭走地雞 蜜汁燒豬頸肉 澳門燒腩仔 鳳城秘制骨 中山魚頭煲 燒汁什菌鵝腸 木瓜牛仔骨煲 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
每日常備東西岸游水海鮮
天天茶市 時歡閒茶 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。
R03-FUNG'S KITCHEN 鳳城酒家1234567_C16

买对房子很重要！什么样的投资房绝对不能买？

最近收到很多问题：

“我今天看了三个房子，可我不知道要怎么看房子，我关注房子的什么部分呀？”

“看了几个房子。究竟什么样的房子可以买，什么样的房子不能买呀？”

“如果我要买，我出多少钱买呀？下单的价钱怎么定呀？”

还有非常具体的问题

“今天我去看了一个房子，要价才7万，经纪人说了，修好了能卖19万呢。修的话差不多6万吧。这个房子可以买吗？”

虽然你我都在美国，可我不在你的城市呀。得，还是写篇文章，希望对正在买房的你有用。让我用四年来掉进的坑，流过的血，告诉你答案。

希望你能好好阅读。不要再掉进我们的坑，让你的自由梦想之旅，更顺利。

要回答以上的问题，我们首先要理解这些问题的本质。

你问我究竟买哪个房子，不买哪个房子，如何出价，你究竟在纠结什么？

是价钱，是房子本身吗？

都不是。

你真正关心的是未来的收益。是你买了这个房子之后，未来能否挣钱。能挣多少钱。

至于如何挣钱，是通过出租挣钱？还是翻新后零售（fix-flip）挣钱？你最清楚。不同的商业模式，对房子会有不同的要求。

比如说，同样是7万美元 flood zone 的房子，也许做出租能挣钱，而做 fix-flip，根本就挣不到钱。所以，不同的情况，不同分析。

鉴于我是做 fix-flip 的，我用我的经验告诉你，什么样的投资房，可以买，什么样的投资房，你就不要碰了。

70 %法则：解决你出价的问题

既然你问的问题的本质，是未来能否挣钱。那就明摆著，无论什么样的房子，价钱低到一定的程度，都可以买，都可以挣钱。

那价钱要多低呢？给你一个公式，70%法则。

也就是说，你买一个房子，如果你用现金买，能出的最高的价钱，用以下公式计算：

▷ 你能给出的最高报价= 房子翻新后的最后卖价*70% – 装修价

怎样估算翻新后的最后卖价？

让你的房产经纪人，到 MLS数据库中，根据你的目标房，找出同一区域内，6个月内卖掉的同类型房子，房子面积差异不超过 15%的，excellent condition 的。拉一个单子出来，至少找到3个这样的房子，给出一个平均价。你就按这个平均价算吧。

什么？连三个房子都找不出来？那你就得考虑考虑，这个地方是否值得投资了。

如果你们那儿的市场一般般，用65%法则计算最后的最高报价。

如果成交价高于这个数字，直接略过，甭管这个房子是3卧，还是4卧，主卧的厕所如何高大上。外表如何地光鲜。跟你都没有任何关系。我们是投资者。这个没得商量。价钱是必要的考虑因素。

※ 一句话：买房子，cash offer，买价必须小于等于最后的零售卖价，乘以 0.7（或者0.65），减去翻新费用。

一套房子，你的最低目标，得挣到最后卖价的20%。如果是卖价15万的房子，最后挣3万；卖价20万的，净挣4万。

其他考虑事项

除了价钱，对我们来说，还有其他考虑事项：

1. 房子类型：至少是三房两卫的单家庭住房（别墅，single family house）。必须是第一次买房者要买的房子，也就是85%的美国人买得起的房子。对我们来说，所卖出的价格一般在100K-150K。有经验之后，这个数字可以有所波动。

以上是适用于我们的房子类型，对你们未必适用。问你们的经纪人，第一次买房者都买什么样的房子。

2. Flood zone：房子必须是好的 flood zone，flood zone C 或者 X。如果是 flat slab，AO，AE 还凑合吧。A1 以上就统统不考虑了。如果房子是抬高的，符合标准，水险很低，可以考虑。水险超过2000美元一年的就免谈了。

3. 房子大小：必须在1200-2400 SQ 之间，最好是在1500 SQ以上。大房子是现在的趋势。

4. 主卧室：要大，必须在12*12 sq foot 以上，能放一张 king size 的床。

坚决不能买的房子

位置

① 不安全的区域的房子(war zone)。在这种地方，空调，厨房的 appliance 装上去，也有可能被偷走。被偷走了，又得重新装一遍，在卖房之前，还得去看著。真的很痛苦。

② 面临主街的房子。美国人讲究安静和安全。车水马龙，面临繁忙街道的房子，不容易卖掉。也许你低价买这样的房子，来做出租，那是可以的。但我们是做 fix-flip，快进快出的。买家也是人，谁也不愿意自己的宝贝孩子，或者宠物，有被车子碾压的风险。

③ 水淹区的房子。比如，周围的房子，都不是在 flood zone。唯独你这个房子是在水淹区，这样的房子不能买。

④ 邻居很糟糕的房子。比如说，紧挨著加油站的房子，高压电站旁边的房子，铁路边的房子。或者说，你的邻居，均是被抛弃的小黑屋，杂草丛生。

房子本身

☞ 结构不合理的房子。比如说，前面提到的要价7万，能卖19万的房子。从交谈中我知道，这个房子的结构太糟糕了。卖主自己把车库改成了卧室。楼上加了两个卧室，居然连个厕所都没有。

再比如，我曾经买过的一个房子。前任房主把周围的停车库，圈起来，做成了客厅。其中，有一个卧室的窗子，直接对著车库改成的客厅。白天卧室里黑咕隆咚的。

还有就是主卧太小的房子。主卧室的房子至少在 12*12 Sq foot. 最好是在13*14 以上. 别的卧室也必须在10*10以上的大小。

☞ 太矮的房子，比如说高度少于八英尺的。尤其是主卧室和客厅的高度，绝对不能太矮了。

☞ 没有车库的房子。如果你的邻居都有车库，唯独你的房子没有车库，那你的房子就不会太好卖。如果大家都没有车库，则可以考虑。

☞ 太小的房子，比如说小于1200英尺的房子。这样的房子，你不要买 。

☞ 太贵的房子 。不要买小区中高于70%以上的价位的房子。你买的是85%的人都能买的起的房子，所以你的价位应该是低价位的房子，而不是高价位的房子，这一点一定要记住。

买对房子很重要！

以上，我详细列出了什么样的房子可以买，什么样的房子不能买。有一些是常识，一些是我用血泪总结出来的。

做 fix-flip 最最重要的是买对房子。

以终为始，买房子的时候你要考虑的是，我买了这个房子，装修翻新后，能否卖掉，能否快速卖掉，然后回家数票子。

如果你的房子买错了，神仙也帮不了你。后面再怎么做，也不会成功的。做翻新房子能否挣钱，在你买房子的时候就决定了。

所以，在买房子的时候，绝对要挑剔。不合适的房子绝对不能买。

美国买房总结

Tip 1:问某一个房子是否值得买，本质是：买这个房子能否挣钱。

Tip 2:选择房子的时候，房价是必要考虑条件。其他是次要条件。用70%法则，确定你能出的最高买价（你的offer）。

Tip 3:在价钱合适的前提下，也得考虑房子所在的位置，房子的大小，结构。

Tip 4:买对的房子很重要。做翻新房子能否挣钱，在你买房子的时候就决定了。

取材美房吧|自由梦想@文学城、华人地产网

Law Office Of Robert C.E. Wolfe
羅伯特·沃爾夫律師事務所

刑事：刑事（監獄）保釋，賣淫罪，酒駕，組織賣淫罪等各類刑事案件
移民：親屬移民，結婚綠卡，綠卡入籍
特殊移民：政治庇護，移民保釋，移民上庭
商業：合夥合同，轉讓合同，房產糾紛
個人保護：受虐綠卡，停止遞解
家庭：離婚，婚前財產公證，遺囑及認證，信託
中國服務：中國房產買賣委託書，認證，申請親屬探親簽證
非移民服務：簽證延期，轉換簽證

Robert Wolfe Attorney At Law　Mei Huang Wolfe Legal Assistant/Interpreter

全天候熱線：(832)933.8916 (713)225.5244
7001 Corporate Dr, Ste 216, Houston, TX 77036

A10_WOLFE-ROBERT沃爾夫律師1234567B_8

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

A. DON FORESTER
30餘年出庭律師
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。

移民案件 刑事案件 商業合同
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

電話: (713)528-4668 周末電話: (832)752-3220
地址: 3015 CAROLINE (2樓)
www.visa2us.us

被華人社區公認為優秀律師
首次咨詢免費
律師助理
張小姐
(Gina Zhang)
精通國、粵、英語

Not Certified By Board of specialization

A10_FORESTER 福斯特4567B_8

蘇力&鄢旎律師事務所
LAW OFFICE OF SOLIS & YAN
10 多年辦案經驗的律師事務所曾成功經辦數萬案件
AM1050 每月第2,4週一 5:30PM移民路路通 特約主持 最新資訊 現場解答
美南新聞周六移民專欄特約撰稿人

蘇力律師*

鄢旎律師**

Jaime 律師　Robert 律師　Andy 律師　Joe 律師　Sam 律師　Anal 律師　Eva 律師

移民法 身份轉換,親屬移民,職業移民,傑出人才,國家利益豁免，工卡,回美證,入籍,更換地址．疑難案件查詢．我所的移民局常駐律師,親自帶您與移民官面談．我所的移民法庭出庭律師,專辦遣返案件
家庭法 離婚,監護權,子女撫養費.
刑法,交通罰單 超速,酒後駕駛,及各類刑事辯護.
商業法 合同起草,成立公司,遺囑,信托及翻譯公證

精辦移民
精辦留學
周六照常服務

★在洛杉磯,芝加哥,達拉斯等八處設有分所
www.solisyanlaw.com
地址:9188E Bellaire Blvd., Houston, TX 77036(惠康超市廣場內)
電話: 713-779-4416
傳眞: 713-583-9749
Licensed by the Texas Supreme Court Not Certified by Board of Specialization. *Licensed in Texas **Licensed in New York

A10_SOLIS YAN 蘇力鄢旎13567B_16

于瀾律師事務所 The Yu Law Office
專業移民律師，經驗豐富，免費電話咨詢，周末接受預約

電話：832-582-8448 Hotline:832-657-9837 傳眞：832-327-5188

于瀾 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/委托授權書
公司設立，合約起草

阿郎.尚吉 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于瀾律師15B_8

熊莊齡律師事務所

家庭案件
◇離婚
◇子女撫養費
◇監護及探視權

電話：713.988.6388
傳眞：713.988.1898
6100 Corporate Dr., Suite 170, Houston, TX 77036 (福祿大樓)

熊莊齡律師
Diana C. Hsiung
法學博士
德州及聯邦律師執照

為您出庭辯護或庭外和解
● 遺囑認證 ◇遺囑 ◇授權書 ◇遺產處理 ◇財產規劃
● 移　民 ◇L/H/E簽證及綠卡申請 ◇各種勞工、廚師移民 ◇各種親屬移民 ◇勞工卡、回美證申請 ◇ B-1/B-2延長 ◇未婚夫妻簽證
● 訴　訟 ◇民事訴訟 ◇人身傷害 ◇商業訴訟權
● 商業案件 ◇生意/地產買賣 ◇合同糾紛 ◇公司組織/契約文件

車禍 請勿放棄您應得權利，協助車禍後修車、租車及盡速獲得理賠。

A10_HSIUNG熊莊齡2346B_

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

宋秉穎律師 法學博士
AMY P. Y. SUNG
德州 / 紐約律師執照
通國 / 英 / 台 / 粵語

房地產 地產買賣 / 地產過戶 / 各式租約 / 各類地產相關合約 / 貸款文件
移民 L-1 等各類工作簽證 / 傑出人才等各種職業移民 / 各類親屬移民 / 生活擔保書及公民入籍等
商業 成立公司 / 跨國投資 / 爭議解決 / 生意買賣 / 各式商業合約
遺囑信託及其它 各類遺囑 / 授權書 / 家庭信託 / 無爭議離婚

Tel:713-988-5995 | Fax:713-988-7787
E-mail: amysung@sunglawfirm.com
E-mail: sunglawyer@yahoo.com

新地址: 6918 Corporate Dr,Suite A-7, Houston,TX 77036 (Inside of Corporate Plaza)
Licensed by Supreme Court of Texas and New York. Not Certified by Texas Board of Specialization.

A10_SUNG 宋秉穎_1356B_16

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

Of Counsel Mark Thering and Of Counsel Glenn Loethen.

專精
刑事事故/車禍意外/人身傷害
家庭法/離婚官司/子女扶養
商業/房產糾紛/各類案件

歡迎來電預約/
中西英832-632-4639
中713-487-9028

HOUSTON'S TOP FAMILY LAWYERS 2017 TEXAS
休士頓最佳律師 獲獎無數

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

A02_LEE李中原律師C1234567_16

在美国养房 HOA HOA HOA HOA HOA HOA HOA

为何一提到这个词大家脸色就大变?

有关于 HOA 这一词，在美国生活、或是打算在美国置为的各位应该多少都有听过关于它的大小事，甚至听过身边亲朋好友“血泪控诉”HOA 这个榨干人的妖魔鬼怪…究竟，HOA 是什么东西?今天就来带大家揭开它的神秘面纱 ~

HOA (Homeowner Association，屋主协会) 就是所谓的物业管理，或者可以直接理解成社区管理委员会。该组织由住户(业主)们组成并強制性参加，通常 HOA 的业务会委托社区管理服务公司运行，住户(业主)可能需要定期聚会决定社区发展事项。

HOA 还具有条约限制 (Covenants, Conditions and Restrictions, CC&R) 的权力，并可向住户(业主)收取一笔住屋/社区管理费 HOA Fee (通常是月缴)。这笔费用的用途包括但不限于：

公共设施维修管理(如有网球场、游泳池、健身房、电梯等)
景观环境维护(庭院草坪修剪除草、洒水灌溉打理、走道打扫等)
治安维护(大门 Gate 设备、治安设备如监视器、保全系统等)
垃圾费(视各 HOA 的负责范畴)
水费(视各 HOA 的负责范畴)
瓦斯费(视各 HOA 的负责范畴)
铲雪费(视各 HOA 的负责范畴)
房屋建物修理(如换修门窗、屋顶，视建物种类与 HOA 的负责范畴而异)
其他物业管理内容，视各 HOA 规定而异

HOA 如何收费?

HOA 月费从几十块、一百多块、两三百块到五六百块，有些新的社区甚至上看八九百块都有，收费差异相当大。主要是看区域、服务、设施、和居住坪数大小，端看各 HOA 收费规定。

需要注意，这笔钱并不算在买房开销当中，而是额外的「养房」费用，为每个月的固定成本，住多久就要缴多久(即使是度假出远门、房子空著也要继续缴交)!

此外，也有相当多 HOA 费用年年涨甚至月月涨，这还不包括你可能不小心违反 HOA 规定而需要缴交的罚款等。

HOA 优缺点大比较

优点：
1. 由 HOA 统一管理、不用操心
2. 庭园洒扫、公设维修等等都有专人负责
3. 省去自行联系、维护住家环境的时间心力
4. 维持住家社区的外观环境一致、井井有条
5. 住家环境水平上乘，据悉有 HOA 管理的房价可卖得较高(但也可能因此较难脱手)

缺点：
1. 一切皆须遵守 HOA 规定，屋主丧失自主权
举例：是否可以养宠物、前后院设计、房屋维修方法、外墙颜色、是否可以加装天线插旗竿、庭院布置、汽车停放、屋外悬挂物品、草地颜色(?!)等等一切可能都会被管!(视各 HOA 合同而异)
2. 甚至住所门窗、室内装修等都必须先通报 HOA 才能进行施工(视各 HOA 合同而异)
3. 遇到严格的 HOA 与运行人员，沟通相当劳心劳力
4. 若未按时缴交费用，可能需要再交一笔迟交罚款 (late fee)。除了持续被催缴之外，可能还会暂停你使用公共设备如游泳池、健身房、HOA 会议投票等权利。
5. 买卖房屋可能需要经过 HOA 同意。而大部分 Condo 都有 First Right of Refusal，也就是屋主在卖房前需告知 HOA 卖价，让 HOA 有先买下的权利。
6. 售屋前若有积欠 HOA 费用，则无法成交。
7. 可能不能随便出租。
8. 若 HOA 的经费不够给付社区决定兴建的新公共设施，还会再向住户收取额外一笔费用。

什么样的住所要收 HOA?

通常下面两种住房需缴纳 HOA：

Condo：有些称之为 Condo Fee，由于屋主只拥有内部为权，外部一切维修管理皆由 HOA 负责，使用经费自然是从月缴的费用而来。

Townhouse：与 Condo 相比通常 HOA Fee 会低一些，推测是因为屋主拥有 Townhouse 地上地下的为权，需要自己打理的部分较多。通常 Townhouse 都是以社区为单位大面积兴建，因此都有 HOA 的组织存在。

注：其实 Condo 和 Townhouse 是两个不同的概念。Condo 主要強调「为权归属」，相对于 House，屋主只拥有房屋内部的为权，外部与土地则属物业管理协会或是建商/开发商。而 Townhouse 指的是「建物形式」，指那种与其他住家连在一起、通常是共享一面墙的建物形式，但拥有地上(建物)地下(土地)的为权。所以当我们说 "Condo"，它的建筑外型可能像独栋 Single Family House (Detached Condo)，也有可能是连栋的 Apartment 或 Townhouse。

Single Family House 一定不会有 HOA？

大部分的 Single Family House 住宅区并没有社区管理委员会、物业管理委员会，但是有许多地区的 Single Family House 每月都要缴交 HOA 费用。可能因为该房属整体住宅区开发形式 Planned Unit Development (PUD)，每月亦须缴交费用给委托物业公司，管理修缮该社区的公共设施。据悉，许多九零年代之后兴建的房屋都要收取一笔 HOA 费用，所以不是拥有 Single Family House 就一定不会有这项开销。

不鸟 HOA 会怎样吗?

如果不理会 HOA 的规定，HOA 会寄发违规通知，说明违规事项并限期改善；如果持续不予以理会的话，就会进一步收到罚款通知、催缴通知。

就是不缴 HOA 费用会怎样吗?!

很可怕，不要问。

无论是 (1) 不缴交 HOA 管理月费，还是 (2) 对于违规通知、罚款不予以理会，HOA 有权利放置留置权 (Lien) 在该屋的为权纪录上，在屋主改善/还清债务之前是不会被撤销的。未来屋主若要变卖此屋，依照法律规定 HOA 有优先受偿的权利。而如果欠款事态严重到了 HOA 要诉诸法律行动之时，HOA 甚至可以拍卖房子 (Foreclose)。

以目前加州州法为例，屋主若欠款 1800 元以上(不包括迟付罚金、债务催讨费用、律师费或利息)并拖欠 12 个月以上，在 HOA 会议上讨论并取得多数住户同意之后，有权进行接收、拍卖程序。拍卖程序 30 天前，HOA 会向屋主发信告知将采取的一连串法律行动，之后政府相关单位会在欠款屋主的为权纪录上放置留置权 (Lien)。

放置留置权之后，紧接著的拍卖程序分为两种：司法程序 (judicially foreclose) 与非司法程序 (non-judicially foreclose)。若 HOA 选择走司法程序，必须先由法院核准，并由法院进行拍卖。若拍价足以清偿债务，屋主有权在 90 天内清偿债务并赎回房为；若拍价不足以清偿债务，屋主可在一年内清偿债务并赎回房为。而非司法程序则不透过法院，欠款屋主只要在 90 天内还清欠款以及 HOA 条约当中列出的费用(律师费或利息等等)，就可以把房子赎回来。

所以，有意投资买房置为的朋友，如果届时看上的房为需要缴交 HOA，别忘了把这笔钱算进每月开销当中，拿捏好预算罗!

取材侨报网

解決臉部問題
協助改善皺紋、淡化黑斑、暗沉、
皮膚鬆弛、粗糙、痘疤、改善黑眼圈等
Euphoria Beaute
欣悦美人
服務項目：
美白、皮膚保養
V型臉、瘦臉、消除皺紋
肉毒桿菌除紋
玻尿酸填充氨化細紋
剪髮、美髮、草本治療禿髮
全身護膚、排毒、
桑拿浴、海藻全身裹敷
18年以上專業經驗!
由專業美療師提供美容療程，
代理法國、韓國、有機、
醫藥級和醫生級產品。
Email: info@euphoriabeaute.com
*休斯頓Medi Spa，介紹最高科技的皮膚保養和美顏Spa!
地址: 10600 BELLAIRE BLVD., STE. 120, HOUSTON, TEXAS 77072 (黃金點心茶廳旁)
電話: (English) 832-617-8262 (Chinese) 832-288-5747
B03-Euphoria Beaute欣悦美人_C2567_16

美南廣播電視台 看電視聽廣播
美南國際電視STV15.3爲方便觀眾收看，「電視廣播合爲一體」不需任何付費，
觀眾可24小時直接收看及收聽該頻道，行車間也可方便收聽，輕鬆獲取美南電視節目
以及各類國際、社區重大資訊。
操作指南如下，讓觀眾24小時收看收聽：
1. 掃二維碼(QR code)：
觀眾只要掃描報上的二維碼，
就可連結到美南國際電視，
直接在手機上觀看STV15.3。
2. 今日美南公眾號直播：
觀眾可在「今日美南」
公眾號上，
點選「美南視頻」裡的
「美南國際電視直播」
就可輕鬆連接至STV15.3。
3. 下載Apps收看：
可在蘋果商店搜尋
「Today America」，
下載Apps，除了
可用手機讀報
更方便，也可以在Apps裡
收看STV15.3 電視直播。
4. Google搜尋：觀眾只要在Google網站搜尋
「Southern TV- STV15.3 Houston」
Southern TV-STV15.3 Houston
或輸入該平台網址
「http://media.maqtv.com/?1497381&proc=1」
就可直接連結美南國際電視直播平台。
http://media.maqtv.com/?1497381&proc=1
如需開車時收聽廣播，請連接到車載音響設備(數據線/藍牙設備)，效果更佳。
I03_美南電視廣播操作指南AD_C_16

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.

新手购房者最容易犯的5大错误

在购房的过程中下错注是非常常见的，但是，由于房产金融风险高，一个错误的举动可能让您损失一大笔钱。

从搜索房屋直到第三方代理结束，在这个过程中有许多事情是你需要考虑和做的。下面我们列举了5个购房者常见的错误，并针对这些错误给出了相应的提示。

1. 认为在报价之后寻求降价完全可行

我们知道，全国各地的房地产市场都在升温，许多地方都是售价高于要价。一些买家通过报高价来赢得竞标，而目标却是想在代管期间通过信用积分来协商价格。

这中策略有时可能凑效，特别是在一些较冷的市场。但我们现在处在竞争激烈的买家市场，所以不要指望它。买房很可能会备份多个买家报价，并希望交易能快速顺利完成，如果您寄希望于无保证的信用分，那么您可能得不偿失。

Tips：做好心理准备，提供你认为最好的报价。

2. 在最后一刻寻求信用积分

在休斯顿，一位卖家将房子放在市场之上，并说明了这所房子的漏洞所在，买方和卖方谈好之后签订了合同，但在检查房屋的最后一刻却要求扣除那些自己认为不合适的价格，买方以为卖家不会再去将房屋投入市场了，会同意这样的请求。但事实可能会同你的期望背道而驰，卖方可能同意降低价格，但却不会满足你所有的请求。

买家最终放弃了这笔交易，但房子卖的很快，而且卖的比第一个买家出的钱还要高。

Tips: 当然，如果检查发现您提出报价时不知道潜在的昂贵装修费用，您可以提起信用诉求，但即使是站在买方角度，也不要自信的以为在最后一分钟能让卖家对无理请求屈服。

3. 为了期望中的低价交易犹豫不决

每个人都想省钱，特别是在房地产这样的高价产品上。但不幸的是，很多人为了交易未经调查的出低价，由此花了时间和金钱却最终也没有得到本可以得到的房子。

例如在旧金山的额一个租客花了三年时间来寻求他期待的完美交易，由此错过了很多机会。最终他的房东想卖掉他租的房子，这让他毫无选择，迫于压力只能购买，如果他当初没有耗这么久，他可能会得到最好的交易，为自己节省下很多金钱和时间，在这三年中，他已经在出租屋中投入了许多。

Tips：在热门的房产市场上，交易往往是在高价的待售房屋下进行的，或者是由于工作不方便而表现的房屋，但如果你想要一个好的社区，最后的策略就是提出一个深思过的报价，并在整个购房过程中不断关注房价状况。

4. 认为自己能处理所有问题

现在关于房产的信息非常多，但有很多的人诸如精通科技的X一代和Y一代的购房者，都认为他们自己有足够能力在没有房产经纪的情况下买房。

但这种策略往往事与愿违，房产经纪的作用并不仅仅是帮您寻找上市公司，这是买家自己可以通过互联网找到的，代理的角色更多的是向卖方代理提供您的报价，这样有助于卖家接受并顺利通过代管服务。

精明的代理人比任何购买者都精通市场的来龙去脉，例如，一个好的代理商会知道程序背后的故事，例如，他会知道仅仅因为离婚卖房或房产有挡土墙问题，那么房屋的价格可能比你考虑的低5%，但如果没有代理商，你只能看到房屋的销售量低了5%，您可能会要求卖家给您5%的折扣，但但他们拒绝时状况就尴尬了。

此外，有经验的代理商会有一个庞大的圈子，这能为您购房带来巨大优势，他们习惯相互合作。在有些情况下，一些上市代理甚至不会同没有代理的买家合作。

Tips: 最后，在卖方支付买房房产佣金上，有一个代理人为您搜索了解也是比较有保障的，最重要的是，当你遇到大问题时，你可能需要时间处理，这时有一个代理就能很好而快速的解决这个问题了！

5. 没有站在卖家立场想问题

在未来，我们的立场可能会改变，您可能需要出售您的房屋，所以站在卖家的角度是非常重要的。

案例：2005年，旧金山的一位买家买了一间没有车库的房子。这座房子在多条公交线上，他用自行车出行，他知道如果他需要的话，他可以进入租赁的车库空间。所以他觉得他不需要车库。三年后，市场疲倦，他不得不选择出售房屋，他并不觉得他的房子的价格应该低于与租赁车库相类似的房产，因为他的房子位于市中心。另外，他有租赁的车库空间。问题是，许多买家开车上班，他们不想冒失去租赁车库的风险。其结果是，许多买家甚至不会在网上查看他家的照片，更不用说去开放的房子－因为它缺乏车库。

Tips: 站在卖家的立场，平衡一个相对合适的价格和空间，绝对会帮自己买到一个梦幻的房屋。(文章来源：美房吧)

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:281-983-8152 281-983-8154 WE'LL HELP YOU GET THE STAND OUT
11122 BELLAIRE BLVD., HOUSTON, TX 77072 E-MAIL: JENNIFERITC@GMAIL.COM

Sutherland Mortgage Services Inc.
NMLS #9891
Best Business Bureau 顧客滿意度最頂級評價 – 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
jeng@sutherlandmortgage.com
www.sutherlandmortgage.com
凌徵暘 JengY.Ling 貸款經紀人 NMLS #295953
5959 Corporate Drive #3000, Houston,TX 77036
L03_LING凌徵暘貸款2356B_4

佳率貸款
3234 Colleville Sur Mer Ln, Spring, TX 77388
賀 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
十多位專員爲您服務
No Origination Fee
Ruby Chen 陳孟慧
MortgageBroker/President
NMLS#119528
MBA/B.S.Finance
PMRate@yahoo.com
通國/台/英/上海話
優惠低率 大放送!!!
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
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

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 凱蒂
手機：832-207-8808
微信：andearwang
E-Mail:wanghongxu001@gmail.com
R01–JESSICA REALTY TEAM王洪旭256C_4

Mortgage Alliance
全通貸款
四大保證
☆利息最低
☆快速核准
☆費用保證
☆服務最佳
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
林臻 Peter Lin
Mortgage Broker
TX NMLS #290226
Office:713–777–1377 | Fax:281–656–5360
www.mortgage–alliance.com | 7001 Corporate Dr, Houston, TX 77036
L03_ALLIANCE全通貸款林臻3567B_8

永茂地產 MLS
10333 Harwin Dr.#535A Houston, TX 77036
713-417-4540
代辦房地產貸款 713-778-0110
臧永慶 Philip Tsang Broker
商場住宅倉庫租售管
☆如意花園Condo出售，2房2廳2衛，在轉角位樓下，有後院，僅售$120,000
☆Bellaire & 6號，新裝修、空調、花崗岩廚房枱面，3房2浴，地板，SOLD $133,900
☆吉屋出租，在Memorial/HWY.6，四房3.5浴，游泳池，新地毯、地磚、油漆、冷暖氣，新百葉窗，高SOLD $2,700 售359,900 .
☆House出售，西北區，近290在Fairfield社區，4房2.5廁2車庫，二層樓，二吋新百葉窗，新地磚，在轉角位，2350呎，屋況佳，僅售$183,000.
R01_TSANG–PHILIP永茂地產1234567B_4

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
Top USA Investment 54 Sugar Creek Center Blvd., #300 Sugar Land, TX 77478
稀有西南區20個單位Condos 出售，
地點極佳，近8號及59高速，
離中國城數分鐘車程，入住率達95%，
高投資報酬達9.12%， Pro–forma rate
達12.37%買後立即收租金！
投資優值項目，售$1,280,000.
意者請電洽Toby 或Grace，非誠勿擾！
Toby Chen Broker / 企管碩士 德州/加州地產經紀人 國、台、英語
E–mail: chentoby@ymail.com
Cell: 832–235–5000
Grace Wang 工商管理碩士 房地產經紀人
E–mail: gracewang71@yahoo.com
Cell: 713–459–2656
專精:房屋 商業 公寓 土地開發 物業管理
R01–TOP USA–TOBY 富國地產_C57_8

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
RE/MAX Above the Crowd!
林啟昌 K.C.LAM
K.C.LAM房產團隊電話：832-330-4200/281-265-2526
R01–REMAX SWK.C.Lam 林啟昌地產567C_8

糖城福遍地產 RE/MAX SOUTHWEST
14905 Southwest Fwy. Sugar Land, TX 77478
買房,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. 糖城湖邊美屋出售，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、與臥室欣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. 糖城二年新的洋房，4房3廳3.5衛浴，樓上有自家電影室，和遊戲間，3233呎，地點適中，社區內設備完善，僅售$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。
吳念湘 CBR,GRI
Terry Fan
(國、臺、英語)
E-mail: terry@terryfan.com, Http://www.terryfan.com
281.207.5088, 281.772.0888
R01_FAN吳念湘56C_8

星印美地產投資公司
1. 黃金花園公寓出租，3房2浴，大客廳，月租$1300
2. 糖城, Clements High，5房3.5浴，三車庫，私人泳池，花崗石臺面。僅售$549,000.
3. 糖城，二層樓大洋房與獨立辦公室， 5120尺，花園， 網球場，多停車位，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
5. 近中國城，二層樓洋房, 3房，2.5浴, 僅售 $165,000, 好房客，投資良機。
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，可立即搬入。
8. 大休士頓區，多種房型出租屋， 歡迎來電詢問
Sandra Tsui 陳小姐 (國，英語) 281–650–0742
Mei Tan 陳太太 (國，台，英語) 281–630–2212 281–340–4116
R01–SIA REALTY星印美地產56C_8

新屋專家 買方代表 (Buyer's Agent)
投資 / 自住 / 商業
Paul Lin 林濟周
(281)704–3298 PaulLinProperty@gmail.com
Please Text or Call Paul Lin Property anytime
R01–LIN PAUL 林濟周67C_8

美美地產
住家、商業、投資管理 RE/MAX FINE PROPERTIES
以下坦房哈維Harvey都沒淹水:
1) 糖城名社區洋房, 4仟呎5房/3.5浴, 漂亮樣板房戶型, $42萬, 房子地勢高, 哈維連街道也沒淹.
2) 城裏房子全翻修,漂亮可愛, 3房2浴+書房,近百利市/醫學中心,交通便利
3) Katy熱門區美房, 近湖邊, 3560呎,4房3.5浴/書房/GR/賣44.9萬, 租$3200,交通便利.
4) Katy好區美屋, 3仟5呎, 5房/3.5浴/書房/GR. 格局好看實用.交通方便.
5) 西北區洋樓, 2500呎/4房/2.5浴.近Exxon/45/99號,交通超方便, 僅26萬
281-787-9300
meimeiou28@gmail.com 微信號:Meimeiou28
MeiMei Ou 獲獎經紀人 經驗豐富(20年) 誠實可靠 賣房高手
Sammy Wang CEO Mortgage Broker, Realtor 微信：sammywang88 Golden Key Realty & Mortgage www.GoldenKey.us
金鑰匙 地產 貸款 服務公司
Golden Key Mortgage
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 專業地產知識 免費市場分析
買房貸款 重新貸款 最佳利率 無費貸款
低費貸款 手續簡單 信息保證
Email:goldenkeyhomeloan@gmail.com
16300 Sea Lark Rd Houston, TX 77062
R01–REMAX–MEIMEI 美美地產56C_8

投资美国房产你需要知道哪些知识？

近日，加利福尼亚州圣贝纳迪诺县应用研究院（Institute of Applied Research）发布一份报告，数据显示8月份内陆帝国经济发展平稳，呈持续上涨的态势…

近几年，去海外买房成为许多高净值客户的投资选择。在很多人眼里，投资房地产就是买房子，实际上美国人投资房地产是一个非常广泛的概念，一是直接投资，即直接购买别墅、公寓、写字楼等；另一种是间接投资，比如投资房地产基金，房产证券化产品等。

美国地大物博，土地价格不高，这几年曾兴起一股风，就是买地。一些尚待开发的地区，如果有开发前景，买下一小块地也许就能发了财。当然买地是有风险的，土地不开发，反而会成为负担。

当然，在投资美国房地产上，最流行的方式是购买独立的家庭住宅。家庭独立住宅出租容易，转手卖掉也不难。购买美国房地产，最先敲定的一定是房型，美国的几大房型主要有独立屋，公寓，联排别墅等。接下来就为大家盘点盘点购买美国房产要注意的地方。

投资美国房地产有两个方面需要考虑：

一是租金回报率；

二是资本增值空间。

一、租金

租金的优点：投资风险较低，能产生现金流，从而保护投资者免受利率冲击，同时减少持续现金投入的潜在需求。

租金回报率的计算：

租金回报率 = 净房租年收入 / 购房总价

净房租年收入= 年租金收入 –（房屋持有费用 + 出租产生的相关支出）

▷ 房屋租金年收入

房屋租金年收入的估算可以使用附近社区同等条件的出租房屋的租金作为参照。房产经纪人可以帮助您找出周围同等条件已出租的五到十套房屋，筛选出出现次数最多的租金价格，房屋租金年收入应使用比该数字稍低的价格。以后在实际出租房屋的时候也应遵循此方法确定房租价格。

▷ 房屋持有费用及出租产生相关支出

一般包括：房产税、房屋保险、社区费、维修费、空置期分摊、出租管理费等等。

房产税：房产税的税率在每个州有所不同，从1%到3%不等。

房屋保险：根据房屋价值、投保内容保险费用不等。

社区费：独立屋一般没有社区费，但有些独立屋所在的区

域有社区规划、大门及社区公共设施，因此要交社区费。

空置期分摊：通常购买的房屋很少能立刻找到租户，总会有一段空置时间，因此在计算每年平均净房租收入的时候，应把空置时期的租金扣除。一般租赁合同为一年期, 到期可续约。我们以两年租约计算，平均空置时间估计为1~2个月，空置期分摊到两年即半个月租金。由此可见合理的房租价格可以有效的减短空置期。

出租管理费：租赁经纪人可以大大减少您的工作和时间，帮您选择合适的租客。并处理一系列在租房期间发生的事务。

二、资本增值

资本增值的优点：具有产生长期资本收入的潜能。不足之处在于持有该类投资性美国房地产期间需面临利率风险，如果按揭利率上调，很可能要向房贷月供贴钱。资本增值空间较大的一般是独立屋。

在房地产行业中，有一句名言，那就是地段、地段还是地段。地区的选择直接关系到房子升值的速度，要知道不是美国房产都能升值，而是位置好的房产能升值。

美国房产好地段可以从以下四个条件来判断：

・拥有优美的景色和良好的自然环境。

・所处的商圈有增长潜力。

・具有便利交通而且能够让房主获得较高质量的公共服务的房子增值潜力巨大。

・最后也是最关键的，要能满足人们的虚荣心和声望的要求。

选择配套齐全的社区、选择优秀的学区、关注当地就业状况、选择房间多的房产、选择维护费低的花园都是选择购买美国房产的重要信息。

除此之外，还可以通过加建改建Buy-and- Rezone和旧屋翻修 Flipper 实现房产的增值。投资者通过低价买入旧房屋，短期内装修翻新，改建旧屋的格局和用途，再以高价售出，获得不菲的经济收益。在纽约、洛杉矶等大都市，一栋并不起眼的荒废老屋，经过打造后却能卖上好价钱。

改建翻修的过程并不容易，需要的不仅是时间和资金，更需要根据房屋的实际状况做非常细致的规划。政府的各项审批需要大量时间，对房子结构、水电、草坪、地下水的检测一项都不能马虎。哪怕只是加两个插座，看起来很小的活，背后涉及到要接线，挖槽，钻孔，连线还要考虑各种安全管道，这样便是又增加了一天的工期费用。

如果对建筑商选择不当，遇上工期拖沓纠纷不断的，那更是哑巴吃黄连。因此美国房产投资人的翻修经验、对市场行情的了解、对预算的控制，以及对建筑商的选择都会最终决定旧房翻修的利润。(文章来源：美房吧)

Texas Regional Health & Wellness

幹細胞療法 疼痛患者的大福音

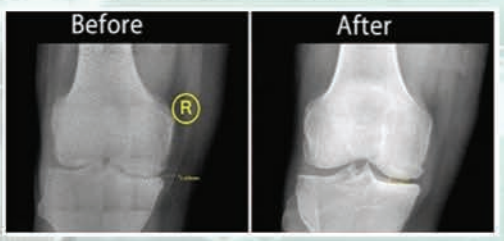
什麼是「幹細胞療法」？

使用「幹細胞」來治療關節炎、膝關節受傷、腰背痛、肩膀痛、手腕或肘部痛、腳痛、足底筋膜炎等各種疼痛，不用開刀就能有效消除病痛。

- 幹細胞(Stem Cells) 是指在原始階段、未分化的細胞，此細胞具備自我更新、分化與再生的能力。
- 幹細胞療法是治療退行性疾病、和慢性疾病的開拓性方法，又被稱為再生醫學，能幫助身體重建修復，啓動抗病與醫療的新契機。
- 我們使用臍帶血幹細胞，由新生兒臍帶血所提煉而出，是目前五種幹細胞來源中最優良的，密度高，修復效果好。能幫助減少發炎、控制免疫系統、和幫助中樞神經系統的再生。
- 幹細胞療法是世界上最自然、最有效的抗炎、抗病毒、抗菌、自我調節、和滋養身體的療法，為身體的免疫系統提供巨大的修復與治療能量來源。
- 「幹細胞療法」，沒有任何副作用，且比大多數的治療更便宜、更安全。

「幹細胞療法」通過FDA檢測，如果您曾經嘗試其他注射療法卻無明顯的效果，歡迎您來試試「幹細胞療法」。

德州第一醫療中心(Texas Regional Health & Wellness)運用「幹細胞」療法，成功地為許多病人解除疼痛，幫助病人修復器官、恢復機體功能，免除開刀的各種風險。



陶慶麟 醫師

832-998-2416 (中文) 281-208-7335 (English)

地址: 2837 Dulles Ave., Missouri City, TX 77459 www.texasregionalhealth.com

D03CH-Tao德州第一陶慶麟_6C_40

航空業前景看好爲最具潛力的黃金職業之一

陳納德將軍飛虎隊飛行學院

General Chennault Flying Tiger Academy

全球極需好的飛行員

寬闊的遠景、高薪 、工作穩定

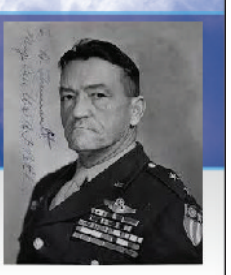
提供專業飛行培訓課程

培訓對象：專業飛行員、業餘飛行愛好者

招生

* 只要18歲以上，不分男女，有高中畢業證書，有志於朝向航空業發展者均可申請，既使戴隱形眼鏡、或助聽器，只要達到標準，依然可以開飛機。
* 每月開班，六種培訓課程可供選擇，畢業後授予證書。通過考試，可獲頒美國FAA私人飛行執照、商業飛行執照、和商業直升機飛行執照， 還包括300小時的飛行時間。

LONE STAR COLLEGE



電話: 713-228-7933 (中文)、877-423-8237 (英文) www.chennaultfta.com

郵箱: info@chennaultfta.com 地址: 10013 Military Dr. Conroe, TX 77303

S02-CFTA陈纳德飞行学校C_40

一张美国签证隐藏多种福利(上)

相信很多人都以为美国签证只能去美国，其实不是，只有要一张美国签证，就能游遍11个国家，没想到功能如此强大吧?

韩国

宋仲基、美食、购物……韩国的关键词不必一一列举，风靡的韩剧早就带你了解了这座城市。可以选择在春天去汝矣岛看一场唯美的樱花；夏天去江原道装装小清新；秋天去南怡岛看黄了一片的水杉路；冬天更要去首尔滑雪玩雪看大雪纷飞，顺便扫货。总之，欧巴的国度一年四季都有得玩。

签证政策：持美国有效签证，可在韩国过境停留30天，但必须是以过境为目的。

菲律宾

如果你曾对电影少年派中的奇幻海景念念不忘，期待与海来场亲密接触，菲律宾可以说是不二选择。菲律宾是中国人都很熟悉的一个目的地，这个国家还是有很多能玩的地方。

无论是拥有最细沙滩的长滩岛，还是近年来人气渐旺的薄荷岛，或是民风淳朴的生态处女地巴拉望，在这里，你可以体验关于海岛最真实、最原生态的那一面。

签证政策：持有美国有效签证，可在菲律宾停留7天，前提是要从第三国起飞。

新加坡

对于新加坡，国人再熟悉不过。你可以沿著牛车水、小印度及甘榜格南的古迹观光路线寻觅逝去年华的古韵，还可以奔向乌节路、克拉码头或驳船码头徜徉在华灯璀璨之中，当然，也不要忘了给活力四射的圣淘沙岛留出足够的时间慢慢品味。

签证政策：持美国有效签证可过境新加坡停留96小时，有效期至少还有1个月，往返只能停留一次。

巴拿马

学生时代就已从课本里知晓巴拿马运河，只知它是一项人类伟大的工程，却不知原来巴拿马运河非常雄伟壮观。巴拿马运河地处巴拿马地峡最窄处，运河的加通湖景色秀丽，是世界上最大的人工湖泊，从空中俯瞰霸气十足。

签证政策：持有有效的美国签证，并且使用过一次，可以在巴拿马停留30天。

百慕达

百慕达在很多人眼里，应该是一个神秘的地方，百慕达神秘三角洲就足以令你唏嘘不已，但这里却是一个度假天堂，特殊的粉红色沙滩连绵不绝，岛上遍布著浪漫温馨的度假村，是一个可称之为天堂的群岛。

签证政策：持有美国或加拿大有效签证，可停留180天。

哥斯大黎加

哥斯大黎加，虽然地处拉丁美洲，但却是一个政治稳定，安全指数很高的国家。人民生活简单安逸，简直就是一处世外桃源、与世无争之地，难怪这里是全民幸福指数排名世界第一的国家，太适合养老。

哥斯大黎加有著很长的海岸线，40%的领土被原始森林覆盖著。各种火山国家公园、原始森林、瀑布与蓝色的泻湖，叫不出口的植物……难怪这里还被称为“中美洲的瑞士”。

签证政策：持美国有效签证，可停留30天，仅限于美国有效签证的BDFH签注，如果是FH，剩余有效期要大于6个月。

墨西哥

作为拉美的一个文明古国，墨西哥深邃的古印第安文明，无不吸引著好奇的人们来此探秘：特奥蒂瓦坎的日月金字塔；目前保存最好的玛雅文化古城遗址——奇琴伊察；五彩缤纷的的墨西哥城……这里的每一个地方都值得你细细品味。

如果看腻了这些历史遗迹，墨西哥还有一个重磅级的度假圣地，加勒比海最好的海滩——坎昆，这里几乎已被来自美国和加拿大的游客所占据，他们称之为“后花园”，在这里晒晒加勒比海的阳光沙滩，度假、探秘两不误。

签证政策：持美国有效签证，可在墨西哥停留180天。(未完)

加入我們成爲會員!
Texas 第一年僅需$43元會費
保障包括
◆全天候拖車服務 24-Hour Roadside Assistance
◆免費身份防盜監控
◆免費購物折扣
◆免費汽車房屋保險報價
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
I01_AAA-texas莊嘉銓保險1234567B_4

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.newyorklife.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 availble 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 1719753 EXP 12/21/201890
I01_NYL 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 ObamaCare
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
電話:713.771.8511
精通國/台/粵語/福州話/英文
地址: 6901 Corporate Dr., Ste.122, Houston, TX 77036
williamwxue@yahoo.com www.farmersagent.com/wxue
I01-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
Annie To
註册代表
幫助你所有的稅務及保險需求
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
I01_AP保險3567B_8

StateFarm
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
I01-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，爲您提供誠信，熱心，省錢，妥善的保障及服務.
負責人 CLU
呂振益 J.Eric Lu
保險師
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)若有提供為僅有之正式版本，且以英文為準.
協助申請歐計健保補助以及估價諮詢
FARMERS INSURANCE GROUP
FARMERS
世事難料，我們關照你
Cigna
COMMUNITY HEALTH CHOICE
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
I01_LU呂氏67C_8

人壽 房屋 商業 汽車 健康 保險
張少英保險
StateFarm
24 HOURS GOOD NEIGHBOR SERVICE
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
I01_SF_CHEUNG張少英3456B_8

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

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

一张美国签证隐藏多种福利(下)

洪都拉斯

洪都拉斯原为印第安玛雅人的居住地，位于首都的科潘玛雅古城遗址，是洪都拉斯最热门的旅游地之一，也是玛雅文明中最古老最大的古城遗址。受玛雅遗风影响，这里还有著拍卖老婆的特殊风俗，每三个月都会有一个“人集”，即人口交易，好诡异。

洪都拉斯另一个值得一看的就是大蓝洞，它是全世界最大的水下洞穴，强烈地吸引著世界各地的潜水者们前来一探究竟。果你够勇敢，倒是可以在大蓝洞潜水试试。而且，从空中俯瞰，就像是穿越到另一个世界，科幻感十足。

签证政策：持有美国有效签证，可在洪都拉斯停留180天。

多米尼加

加勒比海有许多美丽的小岛国，但最美的应该是多米尼加。多米尼加是哥伦布第一次到美洲时发现的，意为“星期天”，以最棒的沙滩和最原始的生态闻名。

这里是《加勒比海盗2》的拍摄地，也是美国人非常喜欢的度假圣地。洁白的沙滩似一张柔软的大床，一直延伸到碧绿的海水里，每个来到这里的人，都有想把头深深埋在里面的冲动。

签证政策：持有美国有效签证，可在多米尼加落地签，能停留30天。

最佳出行时间：每年12月至次年4月为观光旺季，特别是2月份的嘉年华受到很多游客的瞩目。

土耳其

有人说，如果世界只有一个首都，那一定是伊斯坦布尔。这座横跨欧亚独一无二的城市，海峡在这里交汇，东西方文明碰撞于此，文化和岁月在这里编织出迷人的模样。

这里有像外星球一样迷人的卡帕多奇亚，有梦幻绚烂的蓝色清真寺，有埃及艳后锤爱的人间瑶池棉花堡，还有肉香四溢的土耳其烤肉……据说，即使在土耳其待上一周，吃的东西都不会重样。 签证政策：持美国有效签证，可以网上申请土耳其电子签证，60美元，180天有效。除了美签外，持有效的澳大利亚(必须是贴纸签)、加拿大、爱尔兰、日本、韩国、墨西哥、新西兰、英国、申根、以色列签证也可以申请电子签证。

黑山

黑山可谓欧洲亚得里亚海边的一颗珍珠，全国几乎没有工业，全靠旅游业，所以才造就了这么纯天然无污染的天堂之地。

黑山还位居2013最值得期待目的地之二，就连麦当娜都选择来这里开演唱会。这里就和东欧众多国家一样，有山有海有古城，特别是站在山上俯瞰整个科托峡湾和古城，小而精致的湖光山色令人陶醉。

签证政策：持有效美国签证，可停留7天。如果需要在欧洲其他国家转机，那就必须要一张申根签证。

李元鐘保險
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賠專員
汽車、房屋、商業、人壽、醫療、老人保險
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_16

PROGRESSIVE®
岑氏保險公司
Sam's Insurance Agency
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
●多家A級公司 ●比一下就知
商業保險
●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。
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

我們服務德州已超過25年了！
9515 Bellaire Blvd #A,
Houston, TX 77036 (王朝對面)
SAM SHUM岑偉文
CPA, MBA, CPCU
I01_SAM'S岑氏保險135B_16

初来乍到入境随俗 美国生活须知

1.夜间尽量不要乘地铁

纽约的地下铁道极为脏乱，夜间更成为黑社会成员聚集之地。吸毒犯、盗窃犯、流氓、贩毒者齐集于此，气氛令人不寒而栗。如果对此不在意，那么出事之后，纽约的警官不但不会同情你，可能还要责怪你："夜间乘地铁，不等于在鳄鱼聚集的水中游泳吗?出了错，责任在于你自己。"

2.不要称呼黑人为Negro

Negro是英语"黑人"的意思，尤指从非洲贩卖到美国为奴的黑人。所以在美国千万不要把黑人称作Negro，跟白人交谈如此，跟黑人交谈更如此。否则，黑人会感到你对他的蔑视。说到黑人，最好用Black一词，黑人对这个称呼会坦然接受。

3.勿随意搭便车

在美国旅行，切不可随意搭便车，这是由于美国社会治安情况造成的。有些歹徒看到路边步行的女性，就主动停车，殷勤要求送上一程。如果误以为他是好意，无异于羊送虎口。碰到这种情况，最好还是冷言拒绝，不要多加搭讪。不仅如此，遇到要求搭便车的人也不要轻易答应。应为有些歹徒、包括年轻姑娘，专门等候搭乘便车，上车后以威胁等手段诈取钱财。

4.谦虚并非美德

中国人视谦虚为美德，但是美国人却把过谦视为虚伪的代名词。如果一个能操流利英语的人自谦说英语讲得不好，接著又说出一口流畅的英语，美国人便会认为他撒了谎，是个口是心非、装腔作势的人。所以，同美国人交往，应该大胆说出自己的能力，有一是一，有十是十。不必谦虚客气，否则反而事与愿违。

5.同陌生人打招呼

我们在路上、电梯内或走廊里，常常与迎面走来的人打照面，目光相遇，这时美国人的习惯是用目光致意。不可立刻把视线移开，或把脸扭向一边，佯装不见。只有对不顺眼和不屑一顾的人才这样做。美国人清晨漫步街道时，若碰到擦身而过的人，会习惯地说一声"早上好"。当然，在行人较多的街道上，不必对所有擦肩而过的人都以目光致意或打招呼。

6.交谈时的话题

参加美国人的聚会时，切莫只谈自己最关心最拿手的话题。谈论只有自己熟悉的话题，会使其他人难堪，产生反感。谈论个人业务上的事，加以卖弄，也会使其他人感到你视野狭窄，除了本行之外一窍不通。

在谈话间，应该寻找众人同感兴趣的话题。医生可以大谈文学，科学家畅谈音乐，教育家讲述旅行见闻，使整个聚会充满轻松气氛。应该注意的是，基督徒视自杀为罪恶，在美国，"自杀"这个话题不受欢迎，不论何时何地少谈为妙。

7.别忘了问候孩子

美国人讲究大人、孩子一律平等。到美国人家中做客，他们的孩子也一定出来见客，打个招呼。这时，千万不要只顾大人冷落了孩子。那样势必使他们的父母不愉快。跟小孩子打招呼，可以握握手或亲亲脸，如果小孩子亲了你的脸，你也一定要亲亲他的脸。

8.同性不能一起跳舞

同性不能双双起舞，这是美国公认的社交礼仪之一。同性一起跳舞，旁人必定投以责备的目光，或者认为他们是同性恋者。因此，即使找不到异性舞伴，也绝不能与同性跳舞。

9.莫在别人面前脱鞋

在美国，若是在别人面前脱鞋或赤脚，会被视为不知礼节的野蛮人。只有在卧室里，或是热恋的男女之间，才能脱下鞋子。女性若在男性面前脱鞋子，那就表示"你爱怎样就怎样";男性脱下鞋子就会被人当作丛林中赤足的土人一样受到蔑视。无论男女在别人面前拉下袜子、拉扯袜带都是不礼貌的。鞋带松了，也应走到没人的地方系好。

10.不能随便说I am sorry

I am sorry和Excuse me都是"抱歉"、"对不起"的意思，但I am sorry语气较重，表示承认自己有过失或错误。如果为了客气而轻易出口，常会被对方抓住把柄，追究实际不属于你的责任。到时只有"哑巴吃黄连"，因为一句"对不起"已经承认自己有错。又如何改口呢?

11.记得在有些场合准备小费

在美国，给小费是一种习惯，因此，从国内去美国的朋友一定得注意了，或许你不知道需不需要给，那你看看别人，效仿就行，至于数目，其实一般不多，1-10刀也就差不多了。当然还有酒店，饭店之类，一般都是需要给小费的。

商業廣告

World Wide Realty
Full Service
Residential•Commercial••Real Estate & Mortgage Loans
世界地產
以最專業的態度
為您爭取最好的價格
281-636-3846
yunatkinson@gmail.com
Yun Atkinson 房地產經紀人 苗雲
579 South Mason Road, Katy, TX 77450
R01-WORLD WIDE REALTY世界地產苗雲67C_4

LEXUS
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
凌志全線車系 現貨供應或預定
原裝日本進口
最佳售後服務
新車可享有兩年免費換機油及油隔服務
☆☆☆另有大量優質二手車選擇☆☆☆
馬田澤
Martin Ma
請電話預約:
713-995-2667(直線)
713-501-6888(手機)
通國、粵、英語
A11_SM LEXUS馬田澤56B_4

請攜帶此廣告指名找華人銷售經理
TOYOTA
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 Tacoma1.9%
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
華人"一條龍"銷售，貸款，售後服務團隊
(銷售部經理)
由Steven Ye和David Luo提供超低售價，衆口皆碑
(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
Steven Ye葉
(713)518-3169
David Luo羅
(713)732-8388
9400 Southwest Freeway, Houston, TX 77074
A11_STERLING McCALL-TOYOTA356B_16

千賓汽車修配廠
12345-A Bellaire Blvd., Houston, Texas 77072
Tel: 281-776-0800
鈑金・噴漆部 I-CAR
☆精通保險理賠法，AAA, 州農場保險指定修護廠
☆USAA, FARMERS, ALLSTATE, TEXAS FARMERS BUREAU,G.M.A.C. 等等 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）
高價收買 三年內 車禍車
引擎・電機部 ASE CERTIFIED
• 噴射式引擎，電腦控制系統專家
• 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
AAA保險 Approved Auto Repair
專精 高檔車修護 LEXUS INFINITI AUDI ACURA
●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。
Hwy 6 S. Dairy Ashford N Cook Rd. Beltway 8 千賓 Bellaire Blvd.
電腦雷射光束大樑檢驗分析儀
拖車服務 281-802-7473 (24小時服務)（英、華語） E-mail: autoriteaaa@gmail.com
A14_AUTO RITE千賓2456B_16

Bellaire Auto Services & Collision
地址：7620 Bellaire Blvd Houston Tx 77036(Bellaire & SW Freeway)
萬利車行
◆誠信可靠 ◆高能技師
◆技術一流 ◆工作保證
◆服務親切 ◆嶄新設備
一條龍維修服務中心 ○誠徵有經驗的修車技師
★完整檢測汽車中心
★引擎調整
★原廠配件
★剎車、防凍液、傳動系統
★方向盤及僻震器
★皮帶、水喉
★電池、開動器及整流器
★防止損壞定期檢驗
★州政府汽車安全年檢
★價位保證滿意
鈑金部 免費估價
州政府汽車安全年檢（請攜帶保險卡）
Fondren Rd
Bellaire Blvd
營業時間：
星期一至星期六
9:00AM-6:00PM
電話:713-484-7777
A14-BELLAIRE COLLISION INC 萬利車行B_40

美国人喝酒的习惯与规矩(上)

感情浅，舔一舔；感情深，一口闷；感情铁，喝出血，这是中国人的酒话。那么，外国人是如何对待杯中物的

习惯与规矩

酒是一种好东西，然而如果没有一个好的喝酒规矩，它就可能成为一种有害物质。

大家都知道，饮酒既可以给人们带来快乐，也会给人们造成烦恼，甚至会危害身心健康。今日中国社会上流行的饮酒习惯，有不少值得反思之处，看看别的国家的喝酒规矩也许对我们有启发，特别其他国家为了保护青少年健康而立的各种法律更值得我们参考。迄今为止，中国尚没有对青少年饮酒进行立法，未来应该补上这一课。我在美国前后生活了将近十年，本文就以我的所见所闻来谈谈美国人喝酒风俗。

美国人喝烈酒要掺水

美国的商店里啥酒都有卖，诸如伏特加、白兰地、威士忌等这些烈酒都有，但是我在美国那么多年，参加过各种大大小小的家庭和学校宴会，从没见过有人喝这种烈酒。在我的印象里，他们通常只喝啤酒或者葡萄酒。啤酒的酒精度一般在5度以下，葡萄酒的酒精度则在13度左右。这种低度酒也被看做一种饮料，可以在一些学术讲座这些正式的场合饮用。

前几年我回斯坦福大学访学，期间去听了一场哲学系的学术讲座，主讲人是来自剑桥大学的教授。这种场合一般都提供饮食，但是这次还有葡萄酒。讲座是下午五点开始，正是该吃晚饭的时候，有人就提议是否可以边吃边听，自然得到大家的一致同意。那次我连喝了两杯红酒，感觉有点儿上头，晕晕乎乎的，不过听起哲学讲座，浮想联翩，思维特别活跃，感觉到悟性特别高。

这是美国的一种文化，没有把吃饭和学习分得那么开，也没有把学术讲座看得那么严肃。斯坦福大学还有一种“午餐盒讲座”，就是利用中午12点到下午1点这个时段，安排一个小型的讲座，大家带著各种食品饮料，边吃边喝边听，真是啥味道都有。孔子说“食不言，寝不语”，这是我们的老规矩，可是人家利用吃饭午休的时间来办讲座，也算是一种另类思维吧。

不仅听众可以边喝酒边听讲座，讲座者也可以边喝酒边做报告。也是在那次回斯坦福大学访学期间，还听了华裔学者丘成桐的讲座。他是哈佛大学的大教授，是菲尔兹奖获得者，迄今华裔只有两个人获得过这个数学界的最高奖项。丘成桐讲的内容我听不大懂，印象不深，但是他给我留下印象最深的是边喝酒边讲座的“名士风度”。讲座开始时，讲台上放著一个大高脚酒杯，里边盛著红葡萄酒，他是边喝边讲，讲座完了，酒也喝完了。有些人说，讲座前喝点儿红酒可以使得思路更活跃，不知是否有道理。

中国人不会在正式的工作场合饮酒，在这一点上美国人就显得很任性，但有一点，他们喝的都是啤酒或者葡萄酒，烈酒则绝不会出现在这种场合。

如果要见识西方人是如何喝烈酒的，只有到酒吧里了。我跟朋友一起去酒吧体验过一两次，发现他们喝烈酒的习惯也很另类，一般要加冰块或者掺冰水喝。服务员斟酒时，杯子底部就那么一点酒，加上几个大冰块，再烈的酒也变成“水性杨花”了。还有一种喝法就是，给你一瓶像白兰地这种烈酒，再提供一大瓶冰水，自己调和著喝。这种掺水喝烈酒的方法倒是新鲜，咱们中国的白酒都是高度烈酒，不知道是否能掺水喝，不知道是否有人尝试著这样做。

美国如何禁止青少年饮酒?

在中国，青少年可以随时随地接触酒和品尝酒，没有很明确的法律限制，所以一个人从小到大什么年龄开始喝酒，完全决定于生活环境。而对饮酒危害青少年身心健康的问题，大人也缺乏这个意识。一个六七岁的小孩到商店给大人买酒，售货员一般不会过问买的酒是让谁喝的，更不会限制他买酒。我见过一个五岁的小女孩被一帮成年人哄著喝了一杯啤酒，结果喝得满脸通红，不少大人看了还很开心。这在美国都属于违法行为，警察要来干涉的。

美国对青少年饮酒有严格的法律规定，到21岁成年才能喝酒。然而光有一个法律还不行，如何执行才是关键。美国人的做法是，全民监督，不给青少年沾酒的机会。(未完)

美国人喝酒的习惯与规矩(下)

所有餐馆和商店严格执行这一法律。去年我送女儿到美国读书，期间几次到餐馆吃饭，她好奇想尝尝啤酒。餐馆服务人员就让她出示驾照证明自己的年龄，虽然女儿在新加坡有资格喝酒，新加坡规定是18岁就可以喝酒，但是在美国还不到喝酒的年龄，只好作罢。我经常到商店里买东西，看到凡是要买酒的年轻人，售货员都要他们出示年龄证明才决定是否卖给他们酒。在这种氛围下，美国的年轻人也养成了自觉习惯，不到年龄也不会喝酒。

在美国，一个人到了16岁就可以学开车，但是在喝酒的合法年龄之前只要测出血液酒精含量，不论多少都会受到严惩，轻者吊销执照，重者甚至会被拘留。然而成人是可以适度饮酒的，只要血液里的酒精度不超过一定的指标就没事。一般来说，成年人喝一杯啤酒驾车是没事的。

实际上，美国各州对饮酒有不同的规定，有些州甚至不允许成年人在公众场合的室外饮酒，大概也是为了避免给青少年以不良的影响。去年我又回加州访学，一天傍晚，我从商店买了两瓶啤酒，又到墨西哥餐馆买了一个烙饼卷，然后坐在餐馆外的一张椅子上边吃边喝。这时一位老美过来告诉我，在公众场合喝酒是违法的，警察会来干涉，如果真想在外边喝，必须用报纸什么的把酒瓶子裹起来，不能让别人看到你是在喝酒就行。

美国有些大学对喝酒规定很严，如果晚宴提供酒精饮料，必须事先向警察申请报备，宴会时间不得超过晚上11点。我有一位哈佛大学的朋友曾经告诉我这么一件事，他们举办学术会议时晚上开了一个晚会，提供有啤酒和葡萄酒之类的东西，事先也向当地的警察局报备了，但是大家谈得开心忘记了时间，过11点后警察就来清场，还要过问主办者为何这样做。

在美国，大学校园里的餐馆和商店都不售卖任何酒精饮料，也是出于尽量减少青年学子接触酒的机会。

为何美国少见醉鬼?

美国人到了法定喝酒年龄后，谁都可以喝点儿，但是他们一般都是适可而止。我在美国生活那么多年，周围那么多美国朋友，从来没有听说过有酗酒者，也从来没见到一次有人醉酒。美国人喝酒习惯是自斟自饮，也是自娱自乐，他们不劝酒不划拳，不在酒上看情谊的深浅，不在酒上比能力的高低，也没有看别人醉酒后出洋相的癖好。

当年，我刚到圣地亚哥时，有一对六七十岁的老夫妻作为我的友好家庭，每逢节假日他们都把我接到他们家里过。给我印象最深刻的是，他们家的车库的一堵墙上做了一个酒架，上面储藏著各种酒。每顿吃饭时，主人就会问我是否想喝点儿酒，我知道美国人请客不用客气，想喝多少喝多少，他们既不会劝你喝，更不会勉强你。美国的家庭主妇也是把喝酒当成生活习惯，这在中国不多见。在中国的家庭里，似乎只有大老爷们才有喝酒的嗜好，因此一个家庭妇女爱喝酒会被当成另类。

美国人对喝酒的理解既简单又单纯，就是饮食的一种调配，社交场合的一种礼仪方式，给交谈增加一些情趣。

中国酒与欧美酒的区别

中国酒文化源远流长，造酒业十分庞大，然而在国际市场所占的份额却有限。我一直在思考，这究竟是因为什么?

美国到处都是酒吧，商店里售卖来自世界各地的形形色色的酒，但很少卖中国酒。然而在美国的酒吧里或者酒类专卖店经常可以见到日本的清酒，不少美国人还是很能接受日本酒的。中国酒出口美国，一般也只能在中国食品店见到，多是旅居海外的华人购买。

与欧美酒和日本的清酒相比，中国白酒的制作工艺有一个明显的不同，就是酒精的挥发性很高，不仅喝酒时空气里充满著酒气，喝了酒的人呼出的气流也是扑面而来的酒精夹带著饭菜味儿。欧美酒的类型很多，然而不管是低度的还是高度的，也不管是什么味道的，一般都不太挥发酒精，所以酒吧或者餐馆一般闻不到酒气儿，喝酒的人也不会让人闻到他呼出气流的酒精味。

中国的酒若要走向世界，则要研发一些10度左右的低度酒，因为西方的大众喝的一般都是这种酒精度的酒。

酒是一个巨大的国际市场。中国酒要走向世界，要在国际市场上分一杯羹，必须首先克服酒精挥发的制作工艺问题，同时也要大大降低酒精度，如此方能创造出中国酒的世界品牌。

Value Windows & Doors HOUSTON

恆益門窗

休士頓專業製造塑鋼門窗

包安裝 10個標準塑鋼窗 (低於108 UI)
僅$2999 雙層玻璃(LoE366)玻璃隔層加氬氣 可擋95%紫外線 隔音強 終生保修
With this coupon. Not valid with other offers. Expires 7/30/13

現在就打電話 免費估價

Tel: 281-261-8900 Fax: 281-261-6660
13715 Murphy Rd • Suite D • Stafford Tx • 77477
一年內付清，可享12個月無息分期付款。
Save Up to 50% on Energy Bills
info@valuewindowsdoorshouston.com
www.valuewindowsdoorshouston.com
Made in Texas
工廠直營·防風玻璃新上市
Double Pane • Lifetime Warranty • Sound & Energy Efficient

D04-VALUE WINDOWS 恆益門窗2467C_16

NEW 白色活動櫥櫃 15% OFF

花崗石 $14.95 平方呎 帶按裝費*
Peach & Tea Brown 特價

優質 楓木實木櫥櫃 軟滑軌關閉抽屜
*櫥櫃15%折扣 並有送貨及按裝服務
免費估價

32種花崗石任您選購
免費贈不銹鋼水槽
with Min. 45 sq. ft. of Counter Top Purchase & Installation.

Imperial Granite & Cabinets
GHBA MEMBER BBB
花崗石，廚櫃專家
7265 W. 43rd St.
off Hempstead Hwy • 1 mile West of 290
713-460-6510
www.imperial-granite.com

C08_IMPERIAL帝國建材67C_16

用又福地板，做有福之人！ YULF Design & Flooring

歡迎光臨 又福地板

9630 Clarewood Dr., Suite B-3, Houston TX 77036
(王朝超市後面)

www.yulfgroup.com

工廠直營・提供安裝
強化複合式木地板……
各式建材・總類繁多
多種選擇・免費估價

Mon:9:00am-6:00pm
Sat:9:00am-5:00pm
Sun(請電話預約)

Corporate Clearwood Westline Dr 王朝

Tel:281-501-8330 Or 832-978-6440

C08-YULF REMODELING 又福地板56C_16

敦煌地板 百種款色 包工包料
Design & Remodel

地毯	$1.99	/呎 & up
複合地板(8mm)	$2.49	/呎 & up
複合地板(12.3mm)	$2.99	/呎 & up
塑膠地板	$3.99	/呎 & up
實木複合地板	$5.99	/呎 & up
花崗石	$14.99	/呎 & up

承接商業、住宅工程、地板、瓷磚、地毯、實木樓梯、精細木工、浴室、廚房更新、櫥櫃、花崗石、大理石、屋頂翻新、內外油漆...

9889 Bellaire Blvd #B-24C (敦煌超市旁邊)
832-353-6900
832-877-3777

C08_DESIGN REMODEL敦煌地板3567C_16

Katy GT Academy 夏令營
5/28 – 8/10/2018
寓教於樂・充實一夏！
連續5年獲頒凱蒂最佳教育服務獎！

學術營 主要課程 – 數學、閱讀、寫作、科學、語言
準備考試 – 6th & 7th Pre-AP數學、代數、中文
補充課程 – 繪畫、珠寶、中文、舞蹈、空手道

趣味營 機器人、小廚師、表演藝術、國際象棋、數學、奧林匹克、投資、製造故事書、珠寶營、藝術/繪畫、科學營、創意寫作、漫畫書創作以及更多

電話: 281-646-7360 21020 Highland Knolls Dr., Katy, TX 77450 www.katygtacademy.org

S02-KATY 凱蒂學院_B1356_8

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)

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
SIMMONS 席夢思
新到超級特硬彈簧床墊，30年質保。

營業時間 週一至週六 11:00am-7:00pm 週日休息

北 Gulfton St. US 59 ★床墊世界 6121Hillcroft 中國城 百利大道 Hillcroft Bellaire Blvd

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

兼售各式精美傢俱
免除存貨成本，售價特廉

兼售超強吸力自動清洗抽油煙機 特價$288 –$595

F08-MATTRESS WORLD 床墊世界124567B_16

精準 Air Tuner 冷暖氣&冷凍公司
PJ 陳
住家及商業
保養維修更新
高額保險價格公道
德州執照TACLA80788C
曾任美國最大冷暖氣公司資深技工
832.367.1098

A04-AIR TUNER精準冷暖冷凍B1234567_A1

亞洲餐俱設備公司
A. A. Restaurant Equipment Co., Inc.
● 出售各種餐館、炸雞店、漢堡店、雜貨店等設備 ●
● 設有大型門市部，歡迎參觀與洽詢 ●
Sales, Leasing
出售・出租
Leasing Ice Machines & Dish Washer Machine
出售各種製冰機、洗碗機、冰箱、絞肉機、冷凍機、油鍋、爐頭、抽風罩、電飯鍋、各類盤碗、叉燒爐、切肉機、絞面機
出租各種製冰機、洗碗機
修理各種廠牌：絞面機、切肉機、電飯鍋
Tel : (713)772-7494 Fax : (713)772-8719
外地請撥：1-800-448-7494
9235 Bissonnet, Houston, TX 77074

高清 IPTV 直播电视
世界盃特價$99/一年
(費用不含設備，安裝簡單，需網絡支持)
900多台直播頻道，什麼都看得到
中港台24小時實事新聞，綜藝，體育，電影等
英文頻道300多個內含新聞，
體育(世界盃專題頻道)，兒童，探索等
713-505-3919
iptvhou@hotmail.com

T02-IPTV-直播電視B6_4

美聯 混凝土
專修地基
(832)868-1090
WE SELL CONCRETE
FROM 1~10,000 YARDS
價格公平 包君滿意 免費評估
地磚、澆凝土、走道、Patio、車道、Parking Lot、地基、天井、Tile、花道維修
(832) 868 –10909515 Bellaire Blvd, Houston, TX 77036

C07-TINA DESIGN 美聯混凝土1234567B_16

学中文

人民日报海外版

学在中国 讲述中国

来华留学生镜头里的中国

王亚鹏

来自泰国的留学生林菲及其团队将镜头对准了中国教育。图为在采访家长的现场。

福洋月从选题策划、拍摄、剪辑到完成作品，用了差不多一个半月的时间。图为她在作品拍摄过程中。

在中国传媒大学，一群来自世界各地的留学生扛起摄像机，在中国的城市中走街串巷。他们通过镜头，展现了来华留学生眼中的中国。

学中文难点在哪儿？

中国传媒大学电视学院2016级国际新闻与传播硕士班的留学生来自澳大利亚、泰国、意大利、喀麦隆等16个国家。他们拍摄的“留学生镜头下的中国故事”系列片，展现了来华留学生眼中的中国。说到学习中文，他们有着各自不同的感受。

张天粟是澳大利亚华裔，四五岁时开始学中文。说起学中文的原因，他想起了一个小故事。“有一年，我们从澳大利亚回国探亲，跟爷爷奶奶住在一起。有一天睡午觉前，爸爸说给我买玩具。但我醒来后，发现家里只有我和爷爷，感觉被骗了，就开始哭闹。爷爷听不懂我说的英文，认为我可能饿了，就带我下楼买吃的。刚下楼，我就咬了爷爷的手，然后在院子里又跑又闹。发生了这件事后，回到澳大利亚，父母就给我报了中文补习班。”

说到学中文的感受，张天粟说：“刚开始学汉语，感觉量词最难，例如‘一只猫’‘一条裤子’……现在感觉最难的是成语。因为不了解其背后的典故，理解起来有难度，更别说运用了。”

来自意大利的留学生福洋月认为，学中文最难的是声调，“因为意大利语没有声调，对我来说中文的声调很复杂”。

来自泰国的留学生林菲则认为，学习汉语难在每个字词的意思都不一样。

谈到学汉语的方法，多与中国人交流、看带中文字幕的电视是来华留学生公认的有效途径。

“多与中国人聊天，不仅可以练习中文，还能交到朋友。”福洋月说，“我喜欢看中国动画片和历史剧。因为很有意思，还能了解中国历史。”

张天粟练习中文的方式是看带有中文字幕的动画片，“这样可以强迫自己学中文”。

林菲外出旅游会强迫自己沟通交流，因为“旅游是提高汉语水平的有效方式”。此外，林菲也会通过看中文电影、综艺节目等练习听力。

对于来华留学生如何学好中文，中国传媒大学电视学院非虚构电视的课程负责人陈欣钢副教授建议学校提供更多针对来华留学生的相关课程，如古诗文课、写作课、中国历史文化课等，“还要鼓励来华留学生多用汉语交流”。

用作品展现中国

“我有许多朋友和家人目前都面临着如何教育孩子的问题，所以我和我的团队以相关话题为主题进行拍摄。”张天粟团队的作品《赢在起跑线》拍摄的是一名中国小学生，记录了这名学生上各种辅导班的过程。

林菲及其团队也将镜头对准了中国教育。他们的作品《责任》，记录的是两个中国家庭。她说：“我们选择关注中国的幼儿教育，因为可以从不同的维度来看待这个问题。”

来自波兰的麦克和其团队将镜头对准了北京街头的小吃，他们拍摄了《北京深夜料理》。“刚到中国后，我对街头食品产生了兴趣。”麦克在阅读有关北京历史的文章时，在微博上看到一条关于中国街头小吃摊的微博，就想更多地了解这一现象。

据陈欣钢介绍，作为新闻传播专业的留学生，除了要了解、体会、感受中国之外，还可以借专业特点来“讲述中国故事”“传播中国声音”。所以课程结课作业是让学生拍摄一个10分钟的中国题材纪录片，希望通过留学生的视角来看中国。“我希望通过创作实践，让新闻传播专业的留学生深入社会、接触民生，从而更全面地了解中国、传播中国。”陈欣钢说。

据陈欣钢介绍，在拍摄前通过“编辑部会议”的方式收到24个计划书。来华留学生通过投票选出了10个选题然后进行分组拍摄。成片覆盖学前教育、动物保护、新兴媒介、社会民生、中国大学、来华留学生的生活等。

“这是我第一次拍摄纪录片，调光、剪辑、后期制作等都由我一个人完成。”福洋月说。她本科学的是翻译专业，连摄像机都没有碰过，拍摄对她来讲是不小的挑战。为了更好地完成作品，福洋月从选题策划、拍摄、剪辑到完成作品，用了差不多一个半月的时间。

语言不通、对中国社会了解度不够、与采访对象时间难以协调等，是来华留学生在拍摄过程中遇到的主要难题。

林菲说，她和团队成员在拍摄过程中遇到的最大困难是与采访对象的沟通。“本来我们找了3个家庭，但其中一个家庭听说我要把作品传到网上，考虑到对孩子的保护，有些紧张。”不过家长看过成片后，同意林菲将作品发布到网站。因为拍摄时间比较短，她们的作品最后呈现的是两个家庭的故事。

近距离了解中国

“我们发现了一个更真实的中国。”这是来华留学生拍摄纪录片后的最大感受。

“很高兴看到来华留学生有独特的视角和出色的选题。他们策划选题、进行调研、拍摄和分享的过程，也是了解中国国情、融入中国社会的过程。”陈欣钢表示，来华留学生创作中国题材纪录片有助于他们深入了解中国。

“我之前认为中国父母给孩子报各种辅导班，是家长攀比的结果，孩子会抗拒。但事实是孩子们认为不仅能学到知识，还能认识很多小朋友。”在张天粟的眼里，中国家长的教育比较传统，“希望我们的片子能引起大家关于幼儿教育话题的讨论”。

林菲说：“我注意到，有些中国小孩很小就要上幼儿园，我以为是父母为了孩子以后的发展才这么做。但是通过拍摄，我了解到背后的原因各异，有的因家长工作忙、没有时间照顾，有的是为了孩子提前适应学校生活。”

提到未来，这些来华留学生表示，希望能够继续在中国学习和工作。张天粟、福洋月和来自喀麦隆的娜奥米都憧憬能成为专业的媒体人，把中国故事介绍到世界其他国家。

“我希望中国的声音能在全世界传播，让更多的人了解中国。”张天粟说。

娜奥米则表示，她希望成为一名记者，为促进中国和喀麦隆之间的文化交流出一份力。

全世界都在学中文，为什么呢？

朱亚娜 （十四岁）

今年14岁的朱亚娜出生于德国的一个中德家庭。在母亲及老师的影响下，她喜爱唱中文歌曲，喜爱看中文电视，喜爱阅读中文作品。亚娜从4岁起在德国汉园杜塞尔多夫中文学校识字启蒙班学习中文，从6岁起至今改为每周学一次中文课；9岁起开始看中文电视剧，并从认读中文字幕开启另一阶段的中文自学；11岁可以阅读中文中长篇小说。

近年来，很多美国、英国、德国等国的民众都开始学中文了，连美国总统特朗普的外孙女阿拉贝拉也开始背《三字经》。

针对这一现象，我们采访了几位学习中文的德国学生以及在德国生活的华裔学生。我们发现，在德国生活的华裔学生多数在父母的要求下学中文。因为他们从出生开始便有学中文的环境，便没觉得会说中文是一件很了不起的事。但在学习中文的德国学生中，虽然他们中的一部分也是因为父母要求才去学中文，但大多数还是因为自己感兴趣而学。这些学生既不是在中国家庭长大，也不像中国学生从出生起便有学中文的环境。学中文的德国学生多是因为对中国的传统文化感兴趣，或觉得会中文对未来有帮助。他们很勤奋地学习中文，一个星期学好几个小时。

经过观察，我们发现，无论是德国学生还是华裔学生，在学中文的过程中，都觉得相较其它语言，中文最难学的是汉字。

英国历史学家阿诺德·约瑟夫·汤因比曾经预言说，19世纪是英国人的世纪，20世纪是美国人的世纪，而21世纪将是中国人的世纪。如今中国的快速发展，似乎正在印证这个预言。

随着中国的发展，越来越多的人在学中文，不仅有特朗普的外孙女，英国的乔治王子和西班牙的莱昂诺尔公主以及脸书的创始人扎克伯格也开始学中文，亚马逊的创始人杰夫·贝佐斯也让自己的4个孩子学中文。

那么，这些人到底为什么学中文？

在我看来，有四方面的原因。其一，因为中国经济快速发展，是世界第二大经济体。中国跟世界不少国家有着密切的经济和商业来往。

其二，中国文化博大精深。外国人被中国的文化吸引，希望能够深入地了解和体验中国文化。

其三，中国拥有庞大的市场。越来越多的国际公司看重中国市场。

其四， 随着中国经济、科技等的发展，中国在国际上的地位越来越高。

由于以上原因，掌握中文这门语言成为欧美许多有识之士的共同选择。 （寄自德国）

通用傳訊 General Communication Inc.
dish AUTHORIZED RETAILER 双重優惠送新開客戶
• 送$100：滿12個月符合信用合資格客戶
• 送$240：須訂購Top120+中文頻道每月減$10滿24個月
AT&T / DirecTV
英文套裝 $30.00/月起
中文套裝 (Direct III) $16.99/月起
sling INTERNATIONAL ultra mobile Lycamobile Call the world for less DIRECTV
SUMMER Energy 最低的價格，最大的優惠 我們代理住家和商業用電服務
xfinity Comcast 家庭 商業網絡
高速上網 $29.99/mo. for 1 year 60Mb Expires 6/18/18
網絡+電視 省錢套裝 $69.99/mo. for 1 years 150 MB 140 Channels Expires 6/18/18
CNN Fox News ESPN AT&T SW Disney Food Network History Discovery
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。
網絡 電視 電話 保安
雅潔抽油煙機 ~母親節至父親節免費安裝
限時優惠
**有抽油煙機樣品展示和專人為你解釋及專業安裝 多種型號全自動清洗及易拆洗抽油煙機 特價$298-$725
微信：wechat ID. jiadebao88 www.generalcomm.com
一通電話可以爲你服務所需 Tel:281-983-0088 / 713-882-3686 | 6515 Corporate Dr. #R, Houston TX 77036
T02_GENERAL COMM通用傳訊1234567B_40

非营利组织SCORE ----- 中小企业的好帮手

【本报讯/邓润京】Score 是一个非营利组织，致力于帮助小企业脱颖而出，通过教育讲座和一对一的辅导来实现小企业的目标。Score 做这个服务已经超过五十年了。美南新闻董事长李蔚华造访该组织，以下是本报针对该组织所作的报导。

Score 的运营是由美国小企业管理局（SBA）支持的。目前 Score 有 10000 名志愿者，分布在全美国的 300 多个分支机构。这些志愿者多数是美国 500 强公司的退休高级主管、政府机构、大学等机构的高管退休人员。

Score 为小企业提供的服务可以是免费或收取非常的低费用。华人社区有众多的小型企业。从融资到运营都需要类似 Score 这样非营利提供咨询和指导。这些帮助包括如何成立小型企业、如何更好地搞好日常业务。不管是如何提高服务质量，还是如何找到更大客源，都可以从 Score 找到答案。

如何让华人社区可以尽量利用 Score 所提供的免费服务？美南传媒集团董事长李蔚华先生在 6 月 12 日上午拜访了 Score 在休斯敦西南区的机构。Score 分支机构的副主席暨执行长 William (Bill) Klingberg 和 Score 分支机构的主席 Dick Rybacki 就 Score 利用美南传媒集团国际贸易中心开办讲座事宜达成共识。

每月的第三个星期三中午，都会在国际贸易中心举办午餐会。会上将有部分时间给 Score，讲解美国政府的相关政策，并解答当场提出的问题。欢迎华人的中小企业东主尽量利用当地的资源，发展自己的生意。

有关情况，也可参阅 Score 的官网：https://www.score.org/

美南传媒集团董事长李蔚华先生和 Score 分支机构的主席 Dick Rybacki。(邓润京/摄影)

辉煌的历史，黯淡的现实

考察团合影。背景显示出这里曾经是供电公司的总控制中心。能源公司人去，场地楼空。(邓润京/摄影)

1920 年代建筑的博蒙特市最大旅馆。在一楼的接待大厅，仍可看到当年建筑的华丽装饰。(邓润京/摄影)

图为美南传媒集团董事长李蔚华和集团合夥人 JIM 考察该地产。(邓润京/摄影)

【本报讯/邓润京】我们小乡下人都很羡慕城里人的生活。和乡下相比，城里有更便利的通讯和交通，有更多的工作机会，更丰富的娱乐活动，更大的朋友圈。不过，“三十年河东，四十年河西”，在乡村不断城镇化的同时，市中心区变得很乡下。这种状况会带来商机吗？

博蒙特市中心就是这样一个很好的例子。距离休斯顿以东一个多小时车程的博蒙特市（Beaumont，TX）是杰斐逊县（Jefferson County , Texas）的一座城市。这座城市在历史上曾经辉煌过。斯潘德尔（Spindletop）是位于博蒙特市南部的盐丘油田（salt dome oil field）。1901 年 1 月 10 日，Spindletop 的一口井喷油。以至于 9 天后，油柱仍然喷涌近 200 英尺高，每天产生约 10 万桶石油。海湾石油和德士古公司，现在是雪佛龙公司的一部分，是为了在此的石油开采成立。以前，石油主要用于照明和作为润滑剂。由于发现了大量石油，燃烧石油作为大众消费的燃料突然变得经济可行。此发现导致美国进入石油时代。石油勘探的疯狂以及产生的经济发展被称为德克萨斯州的石油繁荣。 美国很快成为世界领先的石油生产国。

巨大油田的潜力戏剧性地展示了博蒙特（Beaumont）地下的自然资源。 在石油喷涌发生的几天内，超过 40,000 名好奇的观光客，投机者和求职者纷纷来到博蒙特。 随著城市人口从 1901 年 1 月的 9000 人增加到 1901 年 3 月的 30000 人，导致德克萨斯州的建筑热潮， 餐馆，酒店和零售机构不堪重负。 该地区迅速发展成为美国主要的石油化工炼油地区之一。 博蒙特与阿瑟港（Port Arthur）和奥兰治县（Orange， TX）一起 ，形成了金三角 ，这是德克萨斯州墨西哥湾沿岸的一个主要工业区。该地区经济的一个重要组成部分是博蒙特港。以吨位排名，这是全美第四大港口。

博蒙特于 1838 年 12 月 16 日成为小镇。从此，商业活动包括房地产，运输和零售业。特别是在铁路建设和运营，新建筑，木材销售和通讯方面。 博蒙特港成为一个成功的区域航运中心。

“人无千日好，花无百日红”，百年老城衰败了，从市中心交通情况也可以看出端倪。与其他城市的交通灯不一样，这里许多地方在十字路口摆上“shop sign”了事。是为了省电吗？不是，实在是交通量太少，红绿灯有些多余。

当地许多怀旧的老人们，还是要努力恢覆往日的荣耀。这成为美南传媒集团组织考察团的动因。借助目前中国发展的势头，将中国的资金，劳务、建材、管理、运营引导到旧城改造项目中，对许多怀揣美国梦的商人来讲，是新的商机。

华夏中文学校总校徐老师中文课堂

游圣安东尼奥天然桥溶洞

[何清玥]清晨，当第一缕夏日的风吹进我家的后院时，我们就向圣安东尼奥出发了。这是我向往已久的德州富有特色的小城，也是我们全家第一次去的地方。带著期盼的好心情，一路上，说说笑笑，指指点点，车窗外的景色尽收眼底。

踏著晨光，来到圣安东尼奥。我们迫不及待地游览了这里最著名的景点——天然桥溶洞。溶洞距市中心三十四英里，车行三十多分钟。走进洞内，似乎走进了一个清凉的世界，让我感到爽快、舒服。首先映入眼帘的是宽大的洞顶上，悬挂著一串串大大小小的石钟乳，令人目不暇接。又见洞底长著许多各式各样的石笋，当石钟乳和石笋连接就形成了石柱。每一个石块都晶莹剔透、精致美丽，就像被雕塑家刻出来的一样。我暗暗想：原来，弥漫在这纯净世界里，沁入心脾的是这些美妙而壮观的石块啊!

富有想像力的人们根据石块的不同形状，给它们起了许多生动有趣的名字。有煎鸡蛋、国王的宝座、吊灯、巨人的城堡……有模有样、栩栩如生。石块的颜色也是不一样的。有的是乳白色，有的是淡黄色，有的是深黄色。每一块都是独一无二的。站在这形状各异、色彩斑斓的石块面前，彷佛置身于童话世界，感觉又好玩又心动。我不得不感叹大自然的魅力!造物主的奇妙！听导游阿姨说溶洞是由于地下水的冲刷和慢滴长年累月形成的，每过一百年才形成一英寸石乳。哇！那么久才形成一个溶洞啊，“赏天下奇观，解千古之谜。”我觉得我们应该好好珍惜它，保护它。

何清玥

天然桥溶洞之旅，我不仅欣赏了美景，还增长了知识。真是不虚此行啊！

在回家的路上，我跟爸爸妈妈说：“以后有机会我还想再去看看。”

难忘赏花行

【崔予馨】其实，我没有多少难忘的旅行。曾经去过的地方，发生过的事好像也没记住多少。唯有去看了一次野花，就让我记住了这次难忘的赏花行。

一开始，听妈妈说要跟朋友家一起去看野花，我不大愿意，觉得这野花有什么好看的。但是我经不住爸妈的劝说，我还是跟著他们去了。

吃过早饭我们就出发了。妈妈说开车到目的地差不多一个小时。“这么快？”我心想。心里也就高兴一点了。在“咯噔、咯噔”的车轮声中，我不知不觉地打起了瞌睡。不知过了多久，突然被妈妈惊醒:“馨馨，快醒醒，看野花去啦！”我迷迷糊糊地钻出车去，“哇！这里的花可真多啊，真漂亮啊！”当漫山遍野的野花绽放在我眼前的时候，我欣喜不已。“这不就是童话世界吗？”我连声说。只见五颜六色的野花铺天盖地，目不暇接。有粉嫩粉嫩的、通红通红的、碧绿碧绿的，还有湛蓝的、深紫色的、浅黄色的，还有一些叫不上颜色的花，真是应有尽有美不胜收。我被这美景深深吸引住了，连忙拿起爸爸的手机连拍了好多照片。其中，我看见了一种粉红色的形状特别的花很有趣。它是一个小一点的花摞在一个大一点的花上面，却还是一朵花，美极啦!德州的州花叫矢车菊，蓝蓝的颜色，很醒目，让人一眼就能看到它而过目不忘。还有那一簇一簇黄色的花，在阳光的照射下熠熠发亮。在这万花丛中，我们每个人都兴奋著、激动著。沐浴著春日的阳光、感受著大自然美妙的馈赠。平日里的紧张、疲劳在这里一扫而光。为了留住这春光春色，留住这花色花香，我们三家人轮番拍“合家欢”，抓住每一个纪念的瞬间 。

听说另外一个地方的矢车菊可多啦，广阔无垠就像大海一样。我们又开车来到那里，果然，只见一大片一大片的矢车菊，一望无边。当我走进这“花海”中，那矢车菊盖过我的膝盖，长得好高啊！我顿时想起中文课堂上学到过一个词：人浮花海上。现在我真有了这种身临其境的感觉，正想弯下腰去轻吻它，突然，听见了一个铃声，然后“呲”一个小小的动物飞速地跑走。我没有看清楚，但我好像看见它背上有一个条纹，然后头上有一个灯。我想，这茫茫花海啊，也不知吸引了多少小生灵来此采花畅游呢！

闻著遍地的花香，赏著遍野的花景，心里是甜甜的美美的。大自然如此慷慨地赠与人类这美妙的花色美景，我突然感觉到生活是多么美好，多么有滋有味。以致平日里常吃的三明治，在这特别的场合感觉格外有味道。

告别了恋恋不舍的花海我们想去农场摘草莓，可是天公不作美突然下起了雨，我们只能打道回府了。在回家的路上，我又开始睡觉，还做了个甜甜的梦。在花海的梦乡中，花在丛中笑，我在花中行。

崔予馨

这是一个快乐的、难忘的去了还想去的地方。但愿来年花儿盛开时，我们全家再一次去重温这合家欢的赏花行！