Monday, 11/22/2021
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总社
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

美南新聞 美南新闻网站 Southern Daily News www.scdaily.com
STV LIVE 美南国际电视网 Southern Television www.scdaily.com/tv
美南印刷厂 U.S.A.Printing www.scdaily.com
国际贸易中心 International Trade Center www.itchouston.org
美南新闻公众号 WeChat ID:today-america
休士頓黃页 Houston Chinese Yellow Pages scdaily.com/yellow_pages
休士頓旅游指南 Houston Travel Guide

凱蒂亞洲城
商圈旺鋪全面招商
1,000 ~ 8,000平方英呎
JOSIE LIN,CCIM
(713)-630-8000
聯禾地產集團 購屋|商業|投資|生意 一站式服務

美南新聞日報 ■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
华府新闻日报Washington DC・芝加哥时报Chicago IL・达拉斯日报Dallas TX・波士顿新闻Boston MA・亚特兰大新闻Atlanta GA・波特兰新闻 Portland OR・西雅图新闻Seattle WA・圣路易新闻St. Louis MO
發行人 李蔚華/Publisher: Wea H. Lee 社長 朱勤勤/President: Chin Chin Chu 副社長 朱幼楨/Vice President: Emerson Chu 副社長 秦鴻鈞/Vice President: Christi Chin 總編輯 蓋 軍/Chief Editor: Jun Gai
商業廣告：ad@scdaily.com 設計部：art@scdaily.com 編輯部：editnews@gmail.com 會計部：acccounting@scdaily.com 分類廣告：cla@scdaily.com 美南新聞網站：www.scdaily.com 美南電視15.3：https://scdaily.com/tv
美南黃頁：https:scdaily.com/yellow_pages 美南新聞電子報 e-paper:www.scdnews.com 分類廣告專頁Classified AD: www.scdaily.com/classified ads 美南微信公眾號：美南網ID:today-america 國際貿易中心：http://www.itchouston.org
CIRCULATION VERIFICATION COUNCIL
Southern News 美南新聞 | 公共頁 美南網 | 今日頭條 美國美南網 | 抖音 美國美南網 | 西瓜视频 美國美南網 | Facebook Page: Southern News 美南新聞 | Tik Tok ID: Southern News Group | Instagram ID: Southern News

房产配置、设立信托… 这些事要做好！

如何做好税务财务规划迎接2021年？这四件事一定要做：房地产配置、保险配置、信托设立、税务规划。

华人追求安居乐业、自己有房的生活目标。虽然新冠疫情影响美国整体经济，但房地产市场仍然稳定增长，从东岸到西岸的住宅房地产的中位数成长超过10%，很多人居家办公，孩子在家上网课，对住宅条件要求更高。疫情之后，市场对中价位房子以及百万以上房子的需求成长很多。另外历史低利率，30年固定利率低于3%，基于这些原因，2021年房市会继续保持上升趋势。

保险配置在疫情期间也发生很大变化，民众对医疗人寿保险询问程度增加，过去到底买了些什么，到底包含哪些内容，人们更愿意了解清楚。今年的保险销售量大幅增加超越2019年，主要受惠于民众对人寿保险的认知和需求的提高，但海外高端客户市场受到影响，虽然销售量高于往年20%至30%，但总保费仍低。

配置保险的重要性，是可以保护好自己。例如生病无法工作，个人财务受到冲击，生活需要更大开销。但是，保险可以将风险从家庭转移至保险公司。在税务规划方面，发挥财务更大化作用。美国退休的收入来源是个很大课题，人寿保险在某种程度上对退休补贴也有作用。美国保险便宜，制度透明，赔付没有收入所得税，设计得当就不存在收入所得税、遗产税等，达到家庭财务规划的最佳效应。

积累财富不容易，而守住财富传承给下一代更是困难，其实信托是一种很好的规划。信托保证家庭传承财富时做到无争议。信托分为：可更改可撤销生前信托，起到最主要作用是财产非争议传承，避开法庭认证，在有生之年指定继承人。不可更改不可撤销的信托财产，一旦设立，信托人即不能将它取消或变更转入信托的财产，成为一种赠与（Gifts），不再属于信托人的财产。因此，债权人的求偿权不能及于转入信托内的财产；报税时也不存在这份财产，并可以解决遗产税问题。

另外是税务规划，拜登提出税务全面改革，其中最重要的一部分是对个人收入所得税税率恢复到39.6%，以及企业税改，主要影响高收入人群。但2021年在金字塔尖上的人群（有钱人）尤其要做好税务规划。不过普通百姓的税务规划也很重要，譬如连续报税，积累40点才能在65岁时享有联邦医疗保险和社安金。其实很多税务规划不用花钱，只用稍微调整就能达到不花钱的税务理财规划。2021年是非常重要的一年，上半年可能还有些新冠疫情的挑战，而下半年则可能恢复正常生活。（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

美南分類廣告NICOLE
微信：AD7133021553
Call：281-498-4310

美南微信天天看
請關註
我們的新動態
掃碼速享資訊新視界

歡迎拿別家貸款銀行的估價與朱瑞薇比價
超低利率 免手續費 買房，重貸，抵押
◎外國護照可貸 另有不查收入 不查身份借貸
◎商業貸款大型公寓，商鋪，老人公寓，建築貸款
◎專精H1B, L1, L2, E1, E2貸款及建築貸款
從新貸款拿現金,不需等六個月
七天專線 915-691-9072

朱瑞薇 Rei Ryan NMLS 244297
Email: rei@milesfunding.net Wechat ID: nodocloan888
9999 Bellaire Blvd. # 909 , Houston, TX 77036
L03-MILES FUNDING 朱小姐357A1_8

駿傑貸款和保險
Fast Easy Mortgage
9600 Bellaire Blvd Suite 230 Houston, TX 77036 (王朝廣場內)
代理多家銀行,保證利率低，費用少！ 通國/粵語/英語

精辦：低首付買房，重貸，抵押。無身份，無信用，無收入和無工作都可以貸。手續簡便，批準快，服務好！
代理多家保險公司，保費低，賠償快！
專營：房屋，汽車，商業，醫療和人壽
Minnie Chen 陳敏妮 貸款/保險經紀 832-677-3188 RMLO NMLS#316118 minnie.fasteasy@gmail.com
Yvonne Chee 徐秀桃 貸款經紀 832-535-8860 RMLO NMLS#1181437 yvonnestchee@gmail.com
誠聘貸款和保險經紀，請電:832-677-3188（貸不到款不收費）
L03-FAST EASY 駿傑貸款陳徐36C_8_c

找工作来LaneCert 十万年薪不是梦
政府授权的IT职业学校，提供培训、实习、就业一条龙服务
老兵&低收入 免费申请
留学生提供 OPT、H1B
Cisco 互联网专家
Big Data 大数据专家
特色优势：专业讲师，小班授课；包教包会；无需任何专业背景；800小时学习训练；帮助学生获得CCIE认证；迅速找到高薪工作
适用人群：退伍军人；失业人士；低收入者；留学生；对现有工作不满意者；无需基础，专业不限
达拉斯：2850 W Parker Rd, Plano TX 75075, 972-268-7129
休斯顿：12989 Bellaire Blvd #4A, Houston TX 77072, 323-488-0011
洛杉矶：1455 Monterey Pass Rd #206,Monterey Park CA 91754, 832-539-3333
圣地亚哥：6360 El Cajon Blvd #101, San Diego CA 92115, 619-331-0468
E-mail: info@lanecert.com
Cell: 682-333-3292
Web: www.lanecert.com

更多的折扣
黃永瑞 Sean Wong Agent
7035 Highway 6 North Houston, TX 77095
Bus: 281-550-0555
Cell: 832-259-0122
Fax: 281-550-0100
sean.wong.pymw@statefarm.com
省下平均$480！*
讓我幫您獲得所有該得的折扣，還有適合的保障！
向更好邁進™
現在就打電話給我！
StateFarm™
*每戶平均年度節省金額是以2010年全國性問卷調查中報稱在轉用State Farm後獲得節省的新投保人為根據。State Farm®保險的保單、申請表格，以及必要通知均以英文書寫。
1205004 State Farm Mutual Automobile Insurance Company, State Farm Indemnity Company – Bloomington, IL
I01_SF黃永瑞1456C_8

房子+車子=省了銀子
許宏婷 Winnie Hui CPA CLU ChFC CPCU FLMI
9889 Bellaire Blvd.,#A132. Houston, TX 77036 (敦煌廣場 A棟二樓132室)
713-729-2323（電話，短信皆可）
Fax: 713-729-2327
winnie.hui.pwnr@statefarm.com
當您把汽車和房屋一起投State Farm*開始，就可平均節省$763保費！*更可享受State Farm代理人的個人化服務，適合的保障，迅速公平的理賠！
向更好邁進™ 現在就打電話給我
*幫忙註冊歐巴馬健康保險，歡迎來電洽詢。
微信ID statefarm9889
現誠聘說中文辦公職員
StateFarm™
*每戶平均年度節省金額是以2010年全國性問卷調查中報稱在使用State Farm後獲得節省的新投保人為根據。State Farm保險的保單、申請表格，以及必要通知均以英文書寫。
1205075 State Farm–Bloomington, IL
I01–STATE FARM–HUI許宏婷1567C_8

RELUX 瑞樂和苑
瑞樂和苑老年公寓
RELUX SENIOR COMMUNITY
包水电网 每日三餐 每周清洁 精美家具
退休、养老、子女托付、复健、度假
(210)-941-1113
RELUXSENIORCOMMUNITY.COM
9901 UNITED DR. HOUSTON TX, 77036

SUNBLOSSOM WOODS
4545 Cook Road, Houston, TX 77072
陽花木
我們關愛——這使我們與衆不同

Tel.713-581-2147
www.sunblossomwoods.com
woods@stonemtn.com
辦公時間：Monday ~ Friday:9am~6pm Saturday: 10am~5pm Sunday: 1pm~5pm
姊妹公寓：陽花山 713-581-2110 陽花如意公寓 713-581-2089 陽花園 713-581-1127
SunBlossom Woods Apartment (陽花木公寓)leasing office help wants. Must speak English & Vietnamese.
Please contact Mrs. Linda Chiu, Phone: 908-451-3272 email: linda.chiu@stonemtn.com
Professionally managed by Stone Mountain Properties
www.stonemtn.com
A08_STONE石山地產陽花木1357C_8

60天內賣出您的房子
否則我付您$1,500元！★
買房保證爲您節省$5000元
否則我付您$1000元！★
團隊電話：713-818-0891、281-939-8996
RE/MAX Fine Properties 金盛地產 20餘年房地產經驗，全職服務，專業誠信

ANNA YE 葉安娜 普通話、廣東話
R01–ANNA YE 葉安娜6C_8

李淑惠 Sue Lee
10月15日開始,週六辦公時間 10:00am到2:30pm
萬德福保險
地址: 9600 Bellaire Blvd., #111, Houston.TX 77036
長者健康保險medicare、人壽保險、長照保險、年金健康保險(給不符合ACA條件的人)
代理數家知名公司 (服務親切 誠信可靠)
歡迎獨立agent加入團隊
281-758-9152 / 346-364-8405
Email: Wonderfulsuelee@gmail.com / http://suelee.agentmedicareplans.com

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（大中華超市旁邊）
832-353-6900
832-877-3777
C08_DESIGN REMODEL敦煌地板3567C_16

GMCC 萬通貸款大型招聘
高速成長,Direct lender.直接申核（高達五百萬）直接放款。
誠招有經驗的高效率的 loan processor 在 Houston
待遇優厚 Full benefits (health insurance , 401k match)多成長機會
有意者請Email resume to info@gmccloan.com

业主收回租房后有八个技巧，能让你迅速再租出去

如果你做过一段时间的房东，你可能知道我在说什么，如果你还没有遇到，别担心，你可能会遇到的。无论我们如何筛选完美的租户，您可能仍然会有问题。

也许你有很多钱，可以雇佣一个承包商来彻底改造这个地方，也许你的物业经理会处理这个问题。然而，有的时候还得自己亲自动手，我经常发现自己在一次令人讨厌的租户更替后拿著锤子和漂白剂在房间里工作，这并不是说我喜欢这样做，但是当承包商的投标价格在1万美元左右的时候，我就不得不参与进来，尽我所能来节省一些钱。

因此，这篇文章是为那些需要自己工作的房东而写的，还为那些刚刚开始和那些只想省钱解决问题的人而写的。

以下是修理和迅速租出去的8个技巧，记住，我并不是说这就是你应该做的事情，只是让你知道，也许这里有一两个提示，能为你省下一些钱。

1、雇佣承包商

很多时候，人们在决定是自己动手做还是雇个承包商来清理房子的时候，忘记了是让他们做部分工作还是做所有的工作。在上面我举的例子中，我雇佣了一个当地的杂工来拖出有异味的地毯和房客的垃圾，在我进去之前他可以迅速打扫一下房间。是的，我想省钱，我花了不到100美元，我就可以避开最糟糕的部分。

2、如何去除异味

当看到潜在的交易房产时，我喜欢选择拥有难闻气味的房产，因为它会把其他人都赶走，但这是最容易解决的问题之一，

消除大多数气味可以从以下几个方面入手：

- 扔掉弄脏的地毯和垫子，这是一个地方有味道的首要原因。
- 用每加仑水加一杯漂白剂漂白地板。
- 先把地板晾干，然后用Kilz油基底漆涂地板(只要它们不是好的硬木)。这种材料大约12美元一加仑，但可以去除地板上的任何异味，而且很容易做到。只需倒少量在地板上，然后用棍子上的滚轴将其摊开就可以了。
- 使用油底漆(约30美元)时，一定要使用防毒面具。说真的，否则你会晕过去的，我不是在开玩笑。

几天后，底漆的味道会消失，你会得到一个干净的，新鲜的气味，如果房间里还有味道，那就检查一下你的下水道。

3、油漆颜色

这些年来，我做了很多油漆的测试，正如我在我的帖子中深入记录的那样，对房东和投资者来说，最好的室内涂料是什么？我主要在我所有的房产上使用沃尔玛的内部品牌“ColorPlace”，使用“区域白”颜色(这不是白色，是棕褐色/黄色)，他们已经被预先混合好了。这样，不管我在什么性质的房产上工作，它都是相同的颜色，总结一下我写的那篇文章，我测试了几乎所有我能找到的油漆，并确定每个油漆品牌都需要两层(一层重，一层轻)涂染，最好的油漆通常在第一层能覆盖90%，但仍然需要涂上第二层。

然而，最便宜的油漆可以覆盖60%的面积，但也仍然需要第二次粉刷。所以，如果所有的油漆都需要涂两层，而且一旦完成，看起来都是一样的，我就会选最便宜的产品，此外，在沃尔玛超市的货架上的其他颜色也很棒。

我也使用半光泽的所有属性，有些人说它看起来不是最好的，但我认为它看起来很好，还没有听到租户有其他的抱怨，相反，那些看著我的房子，看著它有多漂亮的人，不断地鼓励著我。另一个方法是，一定要在租约上写上油漆品牌和颜色，这样，租户和您都将确切地知道使用了什么油漆，从而减少了矛盾，这是很明智的做法。

4、修补漏洞

我永远不会明白为什么租客要在墙上打洞，对我来说，这个问题太痛苦了，然而，我总是能看到墙上有拳头大小的洞。学习做干墙修补是一种艺术，但其实并没有那么复杂。另一个真正让我恼火的问题(经常发生的)是，一个房客在一间卧室里打了一个空心门(我实在不知道他们为什么要这么做)，如果门是可油漆的，孔有时可以像上面的视频里那样修补，但很多时候，孔太大或表面太光滑，干墙泥无法正确附著。

遇到这种情况时，我通常会做以下的两件事：

- 买一扇新门(如果是标准尺寸的，你可以在HomeDepot或Lowes买到低于30美元的门板)。
- 在门上放一面镜子，是的，我是认真的。我几年前学会了这个技巧，它为我节省了很多时间和金钱，你可以选择一个便宜的、全长的镜子，它们在很多商店的售价都在10美元以下(像Target上的这面镜子售价5.99美元)，把它钉在门上，它不仅能盖住洞口，还能让你的走廊看起来更大，花不到10美元或10分钟的功夫就能装饰好房间。

5、霉菌问题

如果你生活在一个经常有湿气的地区(比如太平洋西北部，我住的地方)，你可能会经常遇到霉菌问题，与流行的观点相反，霉菌不会十分困扰你，而且它比你想像的要常见得多，当它没有完全长得太茂盛时，很容易清理。霉菌通常是租户造成的，他们的家俱被推得离墙太近，或者根本不允许室内空气流动，它往往生长在窗户附近(因为凝结)和浴室里。

你需要清洁模具，有很多不同的产品，但我非常喜欢ZEP生产的32盎司的霉菌去污剂，你可以在家得宝(Home Depot)买到，这种东西售价2.47美元，非常好用，用一卷纸巾和一瓶2.47美元的这种化学物质的功效真是惊人。记住，如果你有一个主要的模具问题，你可能需要打电话给专业人士，我不是说天花板上长著黑草，我说的是淋浴时窗台和角落上的小孢子，不要惊慌，把它擦干净，然后继续使用就可以了。

6、更换门锁

每次房客搬家时，你都应该把锁换掉，毕竟，如果一个不满的租客回到他们的老房子里，偷走了新租客的所有东西，你是不想承担责任的。换锁不会很昂贵，事实上，如果你有多个单元房产，它不需要花费太多钱。我总是保存我的钥匙，并把它们整理好，贴好标签，这样，当需要更改时，我只需将标号的锁更换一下就可以了，只要确保每个房子的钥匙都标记清楚，这样就不会产生混乱了。

关于锁的最后一个提示是，通过购买相同品牌的所有锁，你可以避免更换锁的“内部”，并简单地用两个简单的螺丝替换旋钮就可以了。这样可以问你节省一半的换锁时间，我所有的房子都使用家得宝的“KwikSet”品牌的锁，大约20美元可以买到门栓和门把手。一些房东喜欢使用KwikSet的“Smart-Key”锁，它可以让你随时重新锁门。

7、地板

也许最昂贵的修复是地板，你有几个选择，很难说哪一个是最好的：

- 地毯——地毯摸起来不错，看起来不错，而且容易放置，铺地毯通常不是一个DIY工作(尽管它比你想像的要简单)，然而，即使我知道如何铺我自己的地毯，我通常也不自己做，相反，我通常使用家得宝来安装地毯。家得宝(Home Depot)以及洛斯公司(Lowes)通常在地毯上安装整套家俱要花97美元，这是一笔好买卖，我通常会点店里卖的地毯样式，放在架子上。我最喜欢的颜色叫“烟花”，每平方英尺不到1美元。这种深斑点的颜色很好地隐藏了污渍，可以很好地处理一些问题，而且每一套看起来都很棒，即使是那些已经住了好几年的公寓也在用。
- 硬木地板——硬木地板很好，它的外观和感觉都像木头，但它是由锯末和其他奇怪的材料制成的复合材料，它还可以承受大量的交通、摩擦和凹痕而不被破坏，所以尽管它比地毯贵，它可以持续更长的时间和更容易清洁。硬木地板的价格从每平方英尺1美元到每平方英尺5美元不等(包括垫子)，但我通常使用Costco的Harmonics品牌的硬木地板，它每平方英尺2.30美元，附带垫子。如果你不想自己做，你可能会找到每平方英尺1－2美元的安装工安装，家得宝和洛伊斯通常也会收取约400美元的整套房屋安装费用，所以如果你打算出租房屋，也一定要查看一下价格。
- 瓷砖——它地板的鼻祖，瓷砖可能是最经济有效的地板，你可以选择瓷砖，因为它可以保持很长时间。然而，如果你使用专业的瓷砖层，安装它可能会花费很多钱，幸运的是，如果你有时间和耐心，瓷砖地板很容易自己安装。瓷砖的价格已经很高了，但是对于较低的租金，你可以很容易地从任何一个大房子里找到每平方英尺1美元以下的瓷砖。

8、迷你百叶窗

还有另一个便宜的装饰方法，可以使你的租赁物业看起来很好，那就是使用迷你百叶窗。这些百叶窗有白色和棕褐色两种颜色，你可以从家得宝(Home Depot)、劳伊斯(Lowes)甚至沃尔玛(Wal Mart)买到，每件大约5美元(这是我用的那种)。我喜欢经常更换百叶窗，因为它们是让一个单元看起来不可思议的廉价方式(而且更换往往比清洁更快)，它们只需要几分钟就可以安装好，而且在展示给潜在租户看时，它们会让你的公寓看起来更像一个家。

关于在迷你百叶窗上省钱的一个小技巧是，如果你有一个较大的视窗，你可以通过购买两个较小的百叶窗，而不是一个较大的百叶窗来节省50%费用。例如，在家得宝(Home Depot)买一个70英寸的迷你百叶帘要花20美元，但买两个35英寸的百叶帘只需要5美元，在安装几十个这样的百叶窗时，很快就能省下一大笔钱，另外，最终的结果看起来也一样好，给租户更多的灵活性让光线进来。

好了，就是这些提示，但这些只是一些快速提示的示例，您可以使用它们来节省下次租户周转的资金。就像我一开始说的那样，你可以不采用这些方法，然而，如果你只是刚刚开始投资，或者想节省一些钱，需要你自己做一些工作，那么，聪明地修理方法可以节省很多钱，你可以用这些钱买更多的房子(或度过一个愉快的假期)。所以下次当你在一个租客离开后走进房间时，要保持冷静，制定一个计画，然后重新访问这个列表，用最少的现金来处理问题。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

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
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。
電話：713.988.6388
傳真：713.988.1898
6100 Corporate Dr., Suite 170, Houston, TX 77036 (福祿大樓)
熊莊齡律師 Diana C. Hsiung

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
HOUSTON'S TOP FAMILY LAWYERS 2018 休士頓最佳律師 獲獎無數
歡迎來電預約：832-632-4639
英語、國語、粵語、西班牙語
E-mail: manager.v@houstondivorcenow.com
www.leelegalgroup.com
為服務華人社區已於美南新聞大樓一樓設有辦公室

蘇力&鄢旎律師事務所 LAW OFFICE OF SOLIS & YAN
20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,信託及翻譯公證
精辦移民 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
傳真: 713-583-9749
Licensed by the Texas Supreme Court Not Certified by Board of Specialization. *Licensed in Texas **Licensed in New York

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
請立刻電話查詢有關詳情
713.777.6000
Christine To / 蘇霓裳

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

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.

李元鐘保險經紀公司 專業·誠實·服務
http://www.johnleeins.com
代理市面上各大聯邦醫療保險（Medicare）計劃
隨時可換此計劃
休士頓唯一5星聯邦醫療計劃
免費協助申請Part B
7001 Corporate Dr. #201. Houston, TX 77036（華埠大廈）
電話: (832) 500-3228

美国寿险免税，到底是免什么税？

都说美国寿险免税大家基本都知道，可是细说起来，这到底是免什么税？

人寿保险的身故赔偿金 保单受益人免交收入所得税

这里要提醒下：退休帐户401K(包括403B)里面的钱，一旦人过世，会立即转给继承人，算做继承人的收入，需要一次性把税交了，剩下的钱才会给继承人。

为什么人寿保险不算做收入呢

道理很简单：假如你有一栋房子，买了房屋保险。某天不幸房子被火烧毁了，保险公司赔你保险金，这保险金应该算你的收入吗？当然不算！因为你的房子没有了，这个保险赔偿金是补偿这个房屋损失的钱，是Replacement而已！

运用在人寿保险上是同样的道理。假设被保险人是家庭收入的主要来源，他如果发生不幸的话，身故赔偿金实际上就是代替他这个人来继续为家庭做经济贡献的呀。

这就是人寿保险的身故赔偿金不算成收入所得的背后逻辑。

以贷款方式从人寿保险里取出的钱，不算收入，也不用交收入所得税。

有些经纪人在推销人寿保险的时候，一些关键的细节没有说清楚，比如在这点上，就有意无意地模糊成“从人寿保单里取钱免税”。

有储蓄投资功能的保单才能有钱可以取。钱能取多少是根据保单的现金值(Cash Value)来决定的。

为什么要强调保单贷款呢？

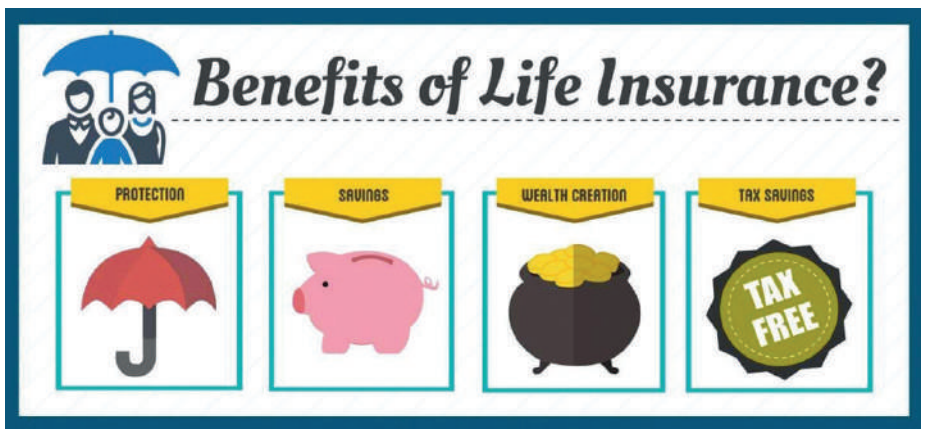
本来人寿保险的身故赔偿金是人过世后留给受益人的，而现在我们所谓可以自己先用，实际上是向我们的保单受益人提前去“借”身故赔偿金来用。“借钱“的抵押物就是保单的现金值。所以这也就是为什么保单能够“用”的钱一定是在现金值的数额之内。

既然是贷款，自然会有利息。但一方面这钱本来就是你自己的，另外保险公司既然要把“活著的时候就能拿钱”作为卖点，收取的利率都是极低的，有些甚至干脆就是零利率。

遗产税问题？

如果是一个单单的人寿保险，保险持有人(Policy Owner)是自然人，人过世之后，身故赔偿金是算入遗产总额来计算遗产税的。

随著美国执政党变换，遗产税免税额2026年面临降低，早做规划很有必要。



外国人在美购买保险的税务问题？

相比起外国人在美国购房，租金收入需要交收入税；一旦人过世，房子要被征收高额的遗产税(外国人的遗产税免税额只有6万美金，遗产税税率大约为40%)。美国的人寿保单对外国人没有收入税，也不收遗产税。

美国身份的人购买的国外保单？

有美国绿卡或者美国公民当然是美国的税务居民。美国国税局只对美国的保险(美国境内购买的，受美国法律调整的保险)有以上的税务好处。

这是因为美国国税局对每一份人寿保单都有Life Insurance Definitional Testing和Modified Endowment Contract测试。测试通过的才能享受免税好处。

其他国家的储蓄投资保单，都不符合美国国税局的要求，因此被视为是投资，加上这几年美国对肥咖条款的运用越来越得心应手，全球追税躲都躲不掉。

打算移民美国，购买非美国人寿保险产品要谨慎。

美国国税局并不给予其他国家或地区的人寿保险产品同等待遇。

对于准备移民美国的人群，或已经移民(绿卡持有者，公民)，或已经成为美国税务居民(其他签证类型，居留许可)的人群来说，不适合购买其他国家或地区的储蓄分红功能的人寿保险。因为这些保单产品，可能不符合美国国税局7702与7702G条款的规定，不但没有享受到“免税”待遇，反而还有繁琐的查税和交税环节。

7702条款具体定义

什么是国税局7702条款？

美国国税局7702条款定义了联邦政府可以承认的人寿保险合同以及如何征税。7702条款对于身故赔偿金额和保单福利总金额进行了限制，并在联邦税收目的的框架下定义了可以被视为“人寿保险”产品的标准。它适用于1985年以后签发的人寿保险合同。

简单的说，7702条款，规定了一个人寿保险保单里，投保人最多可以放多少钱进去，进行免税。

法律条款严格区分人寿保险产品和投资产品

在过去几年间香港的寿险产品备受吹捧，身边也不乏去香港购买人寿保险的朋友。然而需要引起注意的是，香港地区的保险是适应香港的税法而设计的产品，没有同样的要求。因此，客户放进去的钱，往往超过了美国国税局IRS 7702条款允许的最大值。这个时候，你原本购买的被称为“人寿保险”的保险产品，在美国税法看来，这时的保单合同已经变成了被称为“Modified Endowment Contract”的投资产品，超过免税额的部分需要缴纳资本利得税金。

既然不是人寿保险，那此关于人寿保险“延迟纳税”，“免税”，“享受税收优惠”等等益处，自然是无从谈起。那么接下来，当您成为美国税务居民时，就面临交税的问题。

你需要定期交税，并且手续复杂

美国国税局IRS规定，美国税务居民，购买美国以外的保险产品，都需要为保费缴纳额外的税金，这款税金叫做“外国保险税(Foreign Insurance Taxes)”。

IRS官方税典关于外国保险税费的说明

这意味著，从你成为美国税务居民的那一刻起，你如果在给一款海外保单付保费，那么国税局就要求你每个季度填表，每个季度都需要报税。具体的税率，按照IRS的标准，如果保费是$10.10，那么，税就是11美分。

长期持有的惊人税率

同时，对于不符合7702条例定义的非美国人寿保险保单产品来说，如果保单里的现金值部分有分红利得，在美国政府的眼里算是个人资本利得，需要缴纳个人所得税。

以联邦税18%来算，假设每年投资回报率是6.00%，如果你从35岁开始，每个月投入$1,000到保单里，每年投入$12,000，持续支付25年到60岁，那么到60岁时，你将比现金值完全免税的保单多支出$64,507的税费。如果到了80岁，考虑保单的现金值免税和付税两种情况，你将多支付$38万的税费。

接受海外帐户法案的监管

最后，按照美国政府“海外帐户纳税法案(FATCA)”的规定，有储蓄分红功能的保单算作海外金融帐号，需要申报。

如果有海外保单但不如实申报，一旦美国政府查到，每一个没申报的金融帐户或保单罚一万美元。在国税局通知后，30天内没有递表申报，每30天罚一万，最多达6万美元。

其他多种因素

人寿保险是一个中长期规划，中途退保，就意味著很大的损失。如果一个中国人多年前在美国以外地区购买了人寿保险，移民美国或成为美国税务居民之后，就会发现面临上述问题：是以承担上述税收问题为代价，继续维持这张保单，还是忍痛割肉？这就是一个两难的选择。

另外，除了税收优惠等诸多显著优势外，光是在保费成本这一项上，也没哪个国家比美国保单更有竞争力。反应在保费价格上，就是美国人寿保险保单的保费远低于其他国家和地区。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

在使用景区这个“ATM机”后他们的钱不翼而飞……

人在家中坐，钱却在国外被盗取。只不过去了趟旅游景区，张先生等十几位游客银行卡里的钱都因为景区的一台自动取款机（下称ATM机）被人在境外盗刷了。

11月9日，贵州省雷山县法院对被告人陈鹏、王亮信用卡诈骗一案作出重审判决。

2019年初，陪妻子在贵州省江口县待产的王亮接到好友陈鹏从国外发来的信息：自己有一个稳赚不赔的高科技买卖，只需要一台ATM机就可以复制他人银行卡信息取钱。陈鹏邀请王亮一起干，无业在家的王亮欣然答应。

“我选择了一个很有名的旅游景点，你先去踩踩点，看看客流量怎么样……”2019年4月的一天，陈鹏安排王亮前往雷山县西江千户苗寨。西江千户苗寨位于雷山县西江镇，是一个保存苗族“原始生态”文化完整的地方，由十余个依山而建的自然村寨相连成片，是中国乃至全世界最大的苗族聚居村寨，很多游客慕名而来，节假日人流如织。王亮以旅游的名义在西江街上踩点，最终选择了一个人流量较多的沿街门面，并租赁下来。

2019年4月底，陈鹏从国外回到贵州。他提前在网上购买了制作ATM机的配件和某银行的喷绘广告布，通过物流邮寄送达到雷山，然后指挥工人将租赁的临街门面按照某银行ATM机网点的样式进行装修。

网点装修好后，陈鹏暗中观察了几天，发现没有人发现异常，也没有金融机构前来检查，便电话联系王亮来西江千户苗寨景区与他碰面。陈鹏将一部手机和一台笔记本电脑交给王亮，嘱咐王亮平时用这部手机与他联系，并教会王亮在电脑上使用一款叫做“向日葵”的远程操作软件。随后陈鹏离开贵州。

这个ATM机上有个多余的摄像头

2019年6月19日，武汉游客张先生和朋友来到西江千户苗寨旅游，因景区网络购票系统故障，就想在临街的某银行自动取款机网点取钱，插完卡输入密码后，显示该机器故障，张先生便取卡离开了。

“您尾号3113的银行卡被支取214239.95元……”2019年7月17日，收到银行短信提醒的张先生以为是诈骗短信，并没有在意。然而，第二天张先生刷卡支付时，发现卡内余额不足，经询问银行，才发现自己银行卡内的钱在国外被分4笔盗刷了。

张先生百思不得其解，觉得自己并没用该银行卡在网上购物，也没有在手机上点击过不明链接，银行卡的密码也没泄露给任何人，卡里的钱怎么就不翼而飞了呢？有同样遭遇的还有同在西江旅游过的十几位游客，涉案金额达28万余元。他们都曾在西江景区临街的某银行ATM机上取过钱，但该ATM机都是显示故障，并没有现金。

接到报案后，雷山县公安局迅速联系银行，调取了张先生等十几位被害人的银行卡插卡信息、取款信息和银行卡使用记录，发现在被盗刷的时间点，张先生等人都没有使用该银行卡的记录。调查发现，该银行网点不论是装修风格还是取款机的外观、操作界面，都和正常银行网点高度相似。但这台取款机却比普通取款机多了一个隐藏摄像头。经和某银行联系，该行并未在此处设置网点，民警由此判断这是一个伪造的ATM机。

但卡在身上，钱又是怎么被人在境外取走的呢？原来，当有被害人按照伪造的ATM机操作界面指引输入银行卡密码后，在西江留守的王亮通过“向日葵”远程操作软件对银行卡信息进行采集和复制，再发送给远在浙江的陈鹏。陈鹏将非法采集到的银行卡信息写入磁条介质后带到印度尼西亚、柬埔寨等国家，通过“降级交易”（指在终端具备读取IC卡能力的情况下，对既有磁条又有IC芯片的复合卡，未使用芯片方式进行交易，而使用磁条进行交易）的方式取走该银行卡内的余额。

引导侦查精准指控零口供

“我认识王亮，但不知道ATM机的事，我就来西江旅游过几天。”2020年4月24日，该案被移送雷山县检察院审查起诉，犯罪嫌疑人陈鹏全程“零口供”。经审查，承办检察官认为，该案系利用技术手段实施的跨区域、跨国境犯罪，犯罪形式新颖，手段隐蔽、专业。为实现对该案的精准打击，承办检察官引导侦查机关围绕陈鹏的通信活动轨迹、出入境记录以及被害人取款信息，从犯罪时间和空间上对证据进行收集固定，通过大量的信息比对，犯罪嫌疑人的通信活动轨迹、出入境记录和被害人取款时间高度吻合，陈鹏的辩解在证据面前不攻自破。

同年12月24日，经雷山县检察院提起公诉，法院以被告人陈鹏犯信用卡诈骗罪，判处有期徒刑六年，并处罚金10万元；王亮犯信用卡诈骗罪，判处有期徒刑二年十个月，并处罚金5万元。一审判决作出后，陈鹏以自己的行为不构成犯罪为由提出上诉。

今年4月2日，黔东南州中级法院审查后，认为该案部分事实不清，证据不足，裁定将该案发回重审。

重审时，侦查机关再次补充了陈鹏等人在雷山实施诈骗行为期间王亮将复制的银行卡信息发送给陈鹏的电子数据，并具以核实到了王亮在一审中未如实供述的部分犯罪事实。面对检察机关出示的证据，陈鹏承认了犯罪行为，愿意认罪认罚，王亮也对之前未如实供述的犯罪行为没有异议。11月9日，考虑到陈鹏愿意认罪认罚，法院以信用卡诈骗罪，判处其有期徒刑五年十个月，并处罚金10万元；鉴于王亮在之前的庭审中隐瞒其犯罪情节，法院以信用卡诈骗罪判处其有期徒刑三年，并处罚金5万元。

与此同时，在该案的办案过程中，雷山县检察院发现银行在自动取款机网点管理中存在金融监管漏洞和风险隐患，为延伸办案效果，进一步化解金融风险，保障人民群众的“钱袋子”安全，在和金融机构开展多轮研讨的基础上，就该案向中国农业银行、建设银行等8家银行以公开宣告、现场送达的方式发出检察建议，建议金融机构加大对下设网点的信息公开以及日常监管，并在景区等人流密集点张贴网点信息，不定期向储户推送安全金融信息，堵漏防漏。

一文读懂美国如何征收房产税(上)

经过几代的发展和改革，目前美国已形成了一套较为完善的房产税税收政策体系，它以对不动产及其建筑物等统一征收财产税为主体，具备了税率由郡、市政府根据各级预算制定、完善的税基评估机制、领先的评估技术和体系化的税收优惠政策等特质。其征税宗旨主要在于 为州及地方政府提供持续可靠的财政收入，为城市基建提供稳定的资金支持。

美国的房产税是州以下地方政府的主体税种和最重要的收入来源，同时也其是平衡地方财政预算的重要手段，平均占到地方政府总财政收入的50%以上(调整后口径)。房产税征收完成后，美国政府也规定房产税支出要主要用于当地的公共服务，包括消防、治安、道路交通、教育、环境改善等一系列内容，其中用于地方公立学校的学区教育费用占据了房产税支出的绝大部分比重，约占全部税收入一半。

美国房产税税率一般“以需定收”，全美各个州总体在0.2-2.5%的区间。税基以房地产评估价值为主(乘以一定征税比例)，评估方式主要包括市场比较法、重置成本法、入息收入法等等，不同州采取方式不同。美国各个地区征收的房产税会根据税率、税基的调整而变化，在房价上涨较快的时候也会动态调整税负压力，已经成为了居民在住宅消费上的第二大支出。财产登记制度、网路化房产资讯管理、争议解决机制等构建了较为完善的征管制度和缴纳制度保障了征税流程的效率，但拖欠的情况依然无法避免，每年还是有超过100亿美金房产税金拖欠。

目前美国房产税制度包括对纳税人的 税收优惠，以及限制地方政府无节制上调税负权利的条款，这也是纳税人和政府相互博弈的结果。优惠政策包括对特定人群免税、减税、延期纳税和税收抵扣。限制条款包括一系列税率限制、房产税收入增速限制、评估价值增长限制等等。美国房产税制度通过差别化政策降低了不同收入纳税人的税负压力，目前房产税占家庭收入的比重在3%左右。

从3月7日财政部副部长史耀斌对房地产税的表述来看，未来我国房地产税的设计会参考国际上的共性制度，包括评估价值(目前上海房产税税基是新购房单价对应的应税价值)、税收优惠、地方税种、完善税收征管模式等，而从美国近两个世纪完善下的房产税制度以上元素都有所包括，无疑能给国内带来很好的参考。中国房地产税的推进已经在加速，通过国际上的比较能让我们更加正视未来可能的方向，美国房产税报告是我们国际房产税系列研究第一篇，后续也请关注我们对其他国家内容的深入研究。

美国房产税制解析

美国房产税的历史——两轮制度变迁

房产税作为国际通用税种之一，最早由英国在1601年在《贫困救济》法案中以家庭税((Domestic Rate)的名义进行征收。而作为世界上税制最完善的国家之一，美国在1787年宪法的第一条第二款中授予了联邦政府可征收直接税的权力，其中就包括房产税，其征收目的主要是为了满足独立战争中巨额经费支出的需要。伊利诺州从1818年开始实行一般财产税制度，对各类动产、不动产实行同一税率征收。到19世纪中期各州相继独立后，为了克服当时普遍存在的财政危机，各州政府开始引进这一制度，陆续针对房屋进行课税。

第一轮制度——

二十世纪初期，随著美国城市化进程的加速，房屋价格随之水涨船高，其带动的税收增长带来了巨大的公众支出压力，各级政府开始推动美国房产税的第一轮制度变迁。

针对低收入家庭和老年人的减免税收政策、房产税高于一定税额后的自动减免的断路器(Circuit Breaker)等制度陆续在各州建立。同时由于绝大多数税负压力由从州政府转移到了地方政府，房产税的征收和支配主体也发生了同样的转移。

第二轮制度——

到了20世纪70年代，由于美国的经济发展陷入“滞涨”困境，房产价格的上涨带来税负的急剧提升。美国各州再次大规模出台以税收限制为特征的新房产税政策，开启了房产税的第二轮制度变迁。期间最具有影响力的就是加州在1978年的第13号提案，该提案囊括了计税房价调整、交易环节减免重复征税、税收增长限制等方面，为其他各州重构房产税制度提供了蓝本。

经过长期的运作和调整，目前美国业已形成了一套较为完善的房产税税收政策体系，它以对不动产及其建筑物等统一征收财产税为主体，具备了税率由郡、市政府根据各级预算制定、完善的税基评估机制、领先的评估技术和体系化的税收优惠政策等特质。其征税宗旨主要在于为州及地方政府提供持续可靠的财政收入，为城市基建提供稳定的资金支持。

美国房地产市场概况和家庭税负

美国实行多元化的土地所有制，土地属性具有私人所有、政府所有等多种形式。在902万平方公里的国土中，主要分布在东部的私人土地约占58%，联邦政府和州及地方政府的土地约占40%，此外印第安人自留地占国土面积的2%。

根据美国国家统计局界定的

年住房开支超出年收入的30%即为“住房负担过重”的口径，2015年全美有近3900万户家庭“负担过重”，比例为32%。同时，在美国对住房私有化相关政策的支持下，美国各州的住房自有化率续提升，由八十年代中期的63.5%提升至05年的近70%。但之后受金融危机及房地产市场泡沫破灭的影响，近年来住房自有率有所下滑。

据美国人口普查局主持的美国社区调查的资料显示，全美各州平均家庭房产税支出的中位数(按年度估算口径)由2007年的1838美元升至2016年的2340美元，在全美家庭收入中位数中的比重由3.66%逐渐攀升至3.96%。其中纽约州及其周边新泽西州的家庭缴纳的房产税最高，中位数超过7000美元，而密西西比、阿拉巴马等州最低，不到1000美元。

谁来徵收?用于何处?
——徵收主体和用途介绍

征收主体为地方政府，也是其最重要收入来源

目前美国在房地产保有环节相关的税种为不动产税，征税对象为土地和房屋，这也是财产税的主要组成部分(根据美国统计局2015年统计报告的资料，约占财产税收入的75%)。由于美国实行联邦政府、州政府和地方政府的分税制，三级政府各有其税权范围。因此 税收立法权归属于联邦和州政府，而地方没有立法的权力，只能在各州制定的税法约束下征税。但与此同时，房产税的征收主体为地方政府(郡政府、市政府和学区)，主要用于提供消防、治安、道路交通、教育、环境改善等公共服务。

从财产税的口径衡量，财产税在各级政府所占的比重各有不同。州政府的税收收入来源较为多样和均衡，销售税、所得税、财产税和政府间的拨款等均占一定比重，从2015州和地方政府财政统计的资料来看，财产税只占其中的18%。而对于县、市镇、学区、特区等地方政府来说，财产税的占比则较高，主要在50%-75%之间，其中特区更是高达约95%，几乎全部依赖于财产税。

单从房产税来看，历经两个多世纪的改进，美国的房产税已发展成为州以下地方政府的主体税种和最重要的收入来源，同时也其是平衡地方财政预算的重要手段。美国统计局的资料显示2002年以来房产税占地方政府的税收收入不断提高，目前约占地方政府税收收入的70%-75%，剔除联邦和州的转移支付收入后，占总财政收入的50%左右。例如在新泽西州和密西西比州，2015年房产税收入占总收入高达90%以上。

主要用于地方政府公共开支，也是该地学区品质的重要保障

美国房产税主要用于地方政府的公共开支，同时具有较为透明的房产税支出披露体系，每个业主在年末亦会收到政府的纳税单，其中就包括上一年度所缴纳的房产税的支出用途。支出通常主要分为三大类：一是学区教育，二是消防、警务、残疾人援助、老年人服务、地区道路桥梁建设维护等公共基础设施和服务，三是地方政府的日常开支。其中用于地方公立学校的学区教育费用占据了房产税支出的绝大部分比重，约占全部税收入一半。典型的如新泽西州的李堡市，2015年财政年度征收房产税约为6300多万美元，其中代学区征收的近3200万美元，占比超过50%。(续下页)

Adolphus Rice
靓苗米 經濟，營養，美味
ECONOMICAL, NUTRITIOUS & DELICIOUS
• 家庭和飯店的首選品牌
Preffered Brand at home and in restaurants.
• 優良品質 Finest Quality
• 適用於烹飪炒飯，白飯，春捲等任何米製佳餚
Excellent for Fried Rice, Steamed Rice, Spring Rolls or any traditional rice dish.

可到您喜歡的代理分銷商處購買
Available at Your Favorite Distributor
Riviana®
Contact: Cesar Vazquez
Phone: 713-535-8215
E-mail: cvazquez@riviana.com
F05_AMERICAN RICE苗米246B_48

CHIRO 1ST REHABILITATION, P.A.
脊椎神經物理治療科
脊椎骨神經病患者之福音
人工[手]按摩 效果特佳
舒展各部肌肉及關節和全身按摩
FDA 驗證
以上治療 醫療保險 有給付~
改革性設計，最先進之技術不用手術，有效解除由脊椎引起的手腳麻痺，頸腰間壓迫感及疼痛可達86%以上的效果。
設 備 齊 全
X光、Ultra Sound、電療機、復健機、牽引、矯正、推拿按摩
王建森 醫生
主治 車禍、工傷、意外、運動傷害、手術後復健 老人風濕及各種全身痛症
車禍及工傷
如非需要，可不經律師代辦一切手續
接受各種保險、老人醫療卡、沒保險有折扣
7814 Bellaire Blvd, Houston TX 77036 | Tel:(713)771-8110 預約：通英、國、粵、西班牙語
D03CH-Chiro王建森1356B_16

腳專科
李岳樺 醫學博士
Dr. Bryan Lee, D.P.M., FACFAS
Specializing in Medicine and Surgery of the Foot and Ankle
Board Certified by the American Board Podiatric Surgery
Houston 診所：11100 S.W. Freeway, Houston TX77031
SUGAR LAND 診所：56 Sugar Creek Center Blvd,Suite 250 Sugar Land, Texas 77478
榮獲2005 H-Texas雜誌評為最佳腳專科醫生
治療項目
★顯微手術 ★腳跟痛 ★糖尿病腳疾
★平板足 ★雞眼 ★腳部矯正
★踇趾囊腫 ★運動受傷 ★嵌甲痛
★香港腳 ★骨折 ★灰指甲
新推出雷射治療『灰指甲』不需吃藥、不痛、不必打麻藥 沒有副作用 特價優惠 $100.00 OFF
設有X-RAY復健設備
www.advancedfootdocs.com
電話：713-772-3338(FEET)通曉普通話 • 收各種保險卡及政府醫藥卡
D03PO_FOOT李岳樺1234567B_8

潘先樣腳科醫學博士
Simon Pan, DPM, Foot Specialist and Surgeon
醫生本人通國、粵、英語
專治 甲溝炎、拇趾囊種、腳跟痛、灰趾甲、香港腳、腳皮膚病、長年雞眼、糖尿病腳疾、腳科手術、各種腳創傷、骨折運動受傷、成人及小兒平板足、各種發炎痛症及兒童腳病
即時X光檢驗
專精量身定做腳墊，甲溝炎根除手術
中國城 9896H Bellaire Blvd Houston TX 77036
六號公路 14403 Bellaire @ Hwy 6 (Fiesta Center) 百利大道近6號公路
接受政府及各種醫療保險 電話：713-270-8682
D03PO_PAN潘先樣567B_8

美南新聞日報 休士頓黃页
以时代做见证！用文字写历史。
电话：281-498-4310 | 传真：281-498-2728 | E-mail: ad@scdaily.com | www.scdaily.com

一文读懂美国如何征收房产税（下）

美国的大多市、镇均设有独立于市、镇政府之外的学区，其主要职责在于管理学区内教育事物，为学区内青少年提供教育服务。同时学区的经费也主要来源于房产税，并且多由市、镇政府税务局代为征收。美国人口普查局的资料显示在2007年到2008年之间，全美公立教育中，只有8.1%来自联邦政府，其余48.3%来自州，43.7%来自地方，而正如前文所述，地方政府财政收入的主体即为房产税。因此在房产税率较高的地区，由于得到了更大的财政支持，其提供的公共教育品质也往往更佳。

如何徵收?如何缴纳?——税基、税率、缴纳方式介绍

“以需定收”方式确定税率

美国房产税的法定税率一般在地方政府预算立法程式中规定。在税率形式方面，采取相对简单且易于操作的比例税率，通过“以需定收”的方式来确定税率。具体为每年地方政府 根据当年财政预算要求，再综合考虑非房产税来源的其他收入，两者相减得出需要征收的房产税收的缺口总额，然后除以房地产评估净值得到名义税率。推导计算公式为：

法定税率=(预算支出-非房产税收入) ÷ 房地产评估净值=(预算支出-非房产税收入) ÷ (总评估值-豁免-减免-折扣)

目前美国全国的51个州在房地产的保有环节都开征了房产税，各地税率差异较大，根据美国资料网站WalletHub的统计，总体分布在0.2% ~ 2.5%的区间之内。房产税率最高的三个州为新泽西、伊利诺伊和新罕布夏，其税率均超过2%；最低的三个州为夏威夷、阿拉巴马和路易斯安那，税率均低于0.5%。

核心在于不动产价值的估算

税基为评估价值的一定比例

美国房产税的税基由房地产评估价值的一定比例（征税比率）确定，主要经 州政府主持完成。由于前文提及的美国在联邦和州之间实行彻底的分税制，房产税作为地方的主体税种，各州估值方法和征税比率都不尽相同。例如宾夕法尼亚州的相关法律规定，房屋价值的评估采取可比价格法，法定征税比率仅为32%，而加利福尼亚州则采用了重置成本法评估房屋价值，征税比例达到40%。某一处房地产的税额可以由以下计算公式表示：

房地产净税额=税基 × 法定税率-税收优惠=（评估价值 × 征税比率）× 法定税率-税收优惠

三种估值方法：

市场比较法：又称可比价格法，即通过比较最近在市场被售出的类似财产的价格来估价，具体为比较近6个月内三四个在附近已售房屋的价格，根据地块大小、房屋面积、房型、房龄、房屋设施等进行调整。这是美国征收不动产税最常用的估值标准，也为绝大多数州所采用。该方法对于自有住房类不动产的价值评估较为合理和有效，但对工业和商业财产的适用性较低。

重置成本法：主要考虑重建同样房屋所需成本，然后根据地价以及折旧进行调整。主要适用于通常不会产生所得，且可比交易很少的房产的估价。同时重置成本作为评估标准，使房产税的评估工作大大简化，管理者只需保持房地产的销售记录。目前美国有少数几个州，如加利福利亚、佛罗里达、密歇根等州采用了此方法。

入息收入法：通过预计财产的预期收益来估计财产的价值，对于持续产生收益的不动产，如公寓、商店、写字楼、停车场和农业用地等，此方法较为有效。例如纽约曼哈顿公寓的房产税税基就是根据其租金来估算的，不同租金层级的房屋具有相对应的房产税。

在对房产价值的重估周期上，各州亦采用了不同的制度，周期在1-10年不等，主要分为 年度重估、部分重估和全周期重估三类：三类重估周期：

年度重估：根据市场的变化，每年都对所有不动产重新估价。

全周期重估：是指不动产在特定的年份被估价后，直到下一次规定的估价年份之前，其估值不变。但如果不动产在这期间被新建、损坏或改变用途，则需重新估价，估价周期通常在2-10 年之间。

部分重估：是指在全周期重估的同时，每年都对一部分不动产进行重新估价。例如某地区法定重估周期为三年，则每年区内三分之一的不动产进行重估，同时在第三年，所有不动产都将被重估。

征管制度与缴纳程式

美国房产税的征收管理工作一般由州和地方政府共同完成。具体职能分配上，州政府负责制定统一的全州评估标准和流程，而地方政府则需要在建立评估委员会、划定税收评估区的基础上，接著对辖区内的房产价值进行估算，最后报备州政府统一后转由地方税务部门执行。若评估价值发生争议，地方政府还需负责相关调解工作。

在美国缴纳房产税的手续较为简易，各地按季度、半年或按年度征收，每个房主会于定期收到地方税务部门寄送的 纳税通知，房主在规定期限内通过支票或网路支付的途径完成支付即可。通常法定一年征收一次的地区的房产估值办会在当年12月向房主寄发房产税表，而房主则需在次年一季度末之前一次缴清税费。

延期权利和处罚条款

在美国国内税务局（IRS）税表申报的页面的档中显示，美国房产税的纳税人享有 延期申报的权利，期限通常为30日。若未能按期缴清税费，税务机构会处以罚款和加收滞纳金，同时估价员也可在现有估价基础上施加10%的惩罚。若长期欠税（一般为三年以上），许多地方的政府将有权处理并出售房主财产以抵扣税费。据美国税收留置权协会(NTLA)最新的资料显示，全美每年拖欠的房产税金的规模在120亿美元上下。

有何优惠?有何限制?——美国房产税优惠及限制条约

纷繁多样的税收优惠政策

如前文所述，美国房产税税制经历了两轮大规模的制度变迁，而相应推出的惠及纳税人的税收优惠政策和限制地方政府税负权力的限制条款，也是纳税人和政府相互博弈的结果。在美国国内税务局（IRS）的纳税人享有的权利和低收入者纳税指南的页面，我们可以看到现行的美国房产税优惠政策主要分为三大类：

1、实行 直接的减税和免税形式，例如居民在购买的第一套非经营性自用房产时免税，同时会按各州规定的免征面积和免征额度，对居民的普通住宅给予免征优惠，往往从第二套住房起征房产税，而之后的住房税率将会增长。

2、针对 弱势群体的延期纳税条款，同时当纳税人的房产价值大幅升值时，纳税人可先按该财产的原价值缴纳税款，而差额则可以延期缴纳。

3、主要针对 低收入人群的税收抵免制度，部分区域对低收入群体实施住房抵免，抵免额可以抵减个人所得税或者退休现金等，有效减轻纳税人的税负负担。当纳税人缴纳的财产税与其个人收入（或缴纳的个税）的比例超过了税收抵免的法律规定（各州设有不同的比例），则政府会将超出部分按比例返还给纳税人。

体系化的限制条款

虽然美国房产税的征收主体为地方政府，同时拥有著通过年度财政预算调整税率的权力。但为了制约地方政府对于税负的无节制上调，美国各州均制定了一系列的限制条约。在美国林肯土地政策研究院（Lincoln Institute of Land Policy）中发布的重点政府报告页面内，列举了较为完全的美国房产税税收限制条款，主要分为税率限制、税收收入和支出限制、评估价值增长限制、充分披露要求等几类。

1、税率限制

具体操作上既有对总税率的限制，也有分州、县、市、镇、学区等区域分别限制其税率，目前全美有超过三分之二的州制定了相应的限制条款。例如在阿拉巴马州，在规定州的总税率不超过0.65%的同时，还分别规定了县政府用于一般用途的房产税税率不超过0.5%，用于债务还本付息用途的房产税税率不超过0.25%，用于债务还本付息以外用途的房产税税率不超过0.5%，学区的税率不低于1.0%等。

2、收入和支出限制

全美约有9个州对房产税收收入或支出的增长设置了限制。其中有将收入和支出综合考量限制，也有单独限制支出或收入。例如在加州规定，州和各地方政府房产税税收收入的 增长不得超过生活成本的变化和人口的变化。

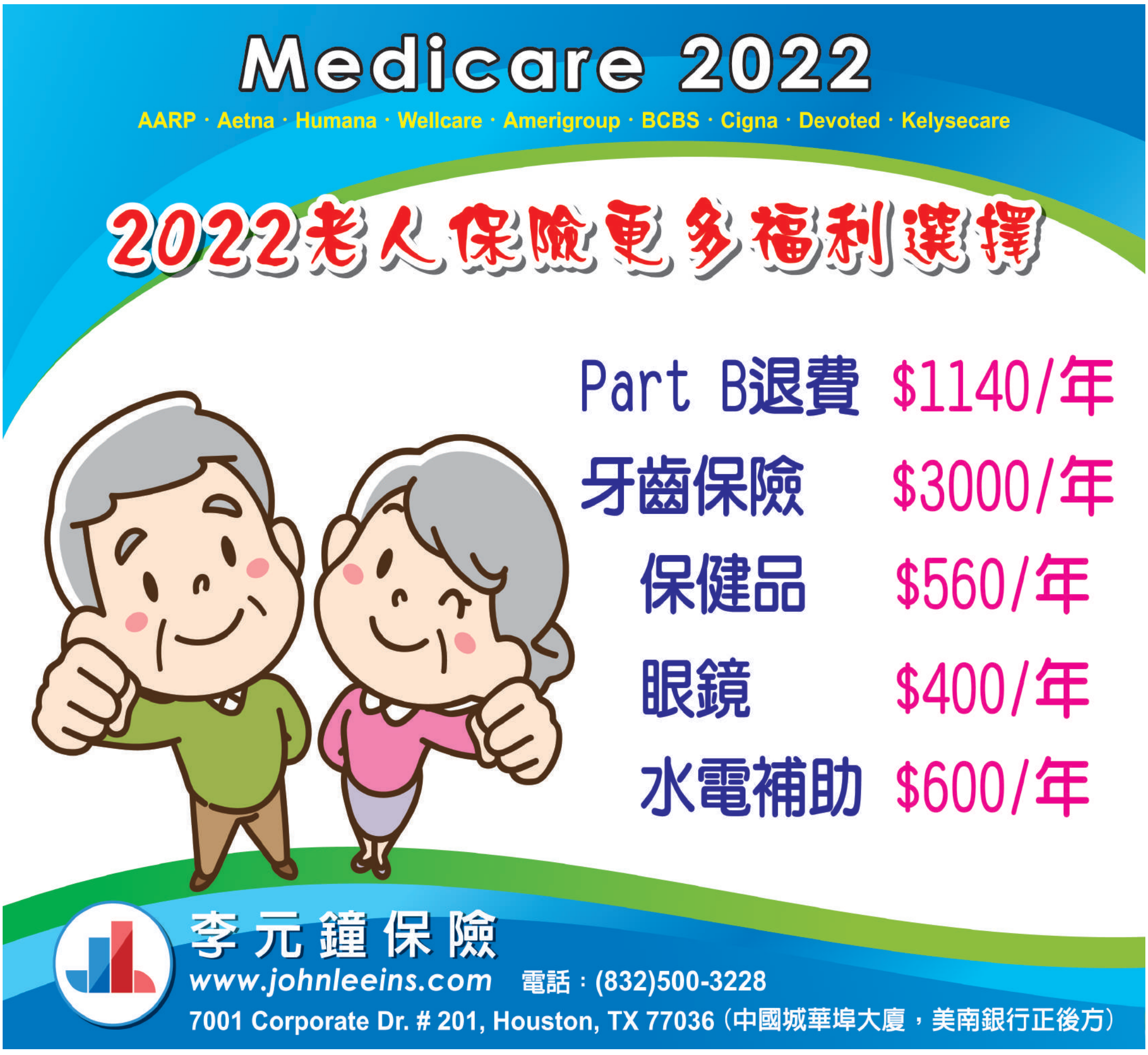
3、评估增长限制

全美约有19个州及特区对 各类型房产评估价值的上涨幅度设定了限制。同时部分州将不同类型用房的评估价值相联系制约，例如假设自住用房的评估价值增长率低于3%，则另一类别的农用房地产的评估价值也将受其限制。

4、充分披露要求

主要分为三类，一是要求对相对上年增税时的披露、二是要求对相对上年不增税或者减税的披露，三是要求对恒定税率的披露。目前全美有11个州存在此类限制条款。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）



焦点话题

人民日报 海外版

吉林省自然博物馆 感受长白神韵 探索黑土奥秘

李 洋

首批国家公园的公布，让各地自然博物馆热度空前。在吉林省自然博物馆，东北虎标本成为馆内的“明星”展品，不少观众排着长队只为一睹“森林之王”的风采。

吉林省自然博物馆暨东北师范大学自然博物馆（以下简称为吉林省自然博物馆）始建于1987年，其前身为吉林省博物馆自然部。2001年，吉林省自然博物馆移交东北师范大学管理，形成“一馆二牌”建制。

独特的吉林地理元素、10万件各类标本、特色研学实践教育基地……自建馆以来，吉林省自然博物馆致力于自然资源和生物多样性的保护与研究，以提高公众自然科学文化素养和生态环境保护意识为主旨，着力打造集科普教育、收藏研究、文化交流、休闲体验于一体的现代自然博物馆。

吉林省自然博物馆“兽之趣”展区。 李 洋摄

长白山“搬”进博物馆

吉林生态环境优美，首美在长白山。吉林省自然博物馆把长白山“搬”进了馆内，让观众切身感受长白山神韵。

长白山拥有完整的温带山地生态系统，从山脚到山顶，随着海拔升高，气候、土壤、植被等都发生明显变化，呈现出从温带到寒带不同的自然景观。

吉林省自然博物馆采用仿真模拟技术，将长白山庞大的生态系统微缩到展馆中。在“山之魂”“林之韵”展区，模拟的垂直景观带有6层楼之高，顺阶直上游林海、观鸟兽，“一山分四季、十里不同天”，沉浸式地感受大自然的奇妙。

首先进入的是落叶阔叶林区，这里树木参天，森林茂密，白桦与山杨伴生形成独特的景观。抬头望去，树杈上栖息着两只全身金黄的黑枕黄鹂，仿佛就要一展清亮的歌喉。林荫下闪现出几只花尾榛鸡的身影。

顺着台阶往上走，一片红松林映入眼帘。这里是野生动物的乐园，长白山现有的300多种脊椎动物，绝大部分生活在这一区域。林中有一只模样呆萌的黑熊，站在树洞旁觅食。黑熊视力较差，俗称“黑瞎子”，但嗅觉较为灵敏，会游泳，甚至可以横渡急流。

随着“海拔”升高，植被从阔叶林变成针叶林。耐寒的针叶林四季常青，独特的尖塔形树冠令人称奇。一只头部细长、背上长满刚硬针毛的野猪，正张嘴露出獠牙，与对面的东北虎对峙。野猪平时胆小怕人，但防御时却异常凶猛。东北虎是国家一级保护动物，凶猛、谨慎，独来独往，没有固定巢穴。东北虎豹国家公园地处长白山支脉老爷岭南部区域，今年10月被列入第一批国家公园名单。与东北虎形成鲜明对比的是温顺的狍子，它们胆小且生性好奇，一旦受到惊吓便会迅速奔跑逃离，但跑一段后常停下来回头张望。

台阶向上逐渐变陡，在悬崖峭壁间，一道“银河”凌空而下，这就是模拟的长白瀑布。遥看瀑布，似玉带天坠，蔚为壮观。

再往上走，严酷的自然环境使那些不惧风霜的劲松也销声匿迹，只有一片岳桦林在这里顽强地生存。在迎风坡上，由于疾风劲吹，岳桦的树干向着背风面倾斜生长，这种独特扭曲的造型，宛如艺术家精心雕塑的作品。

走向“山顶”，视线变得开阔。矮小的灌木、垫状草本植物和苔藓、地衣交织在一起，形成广阔的地毯式植被。眺望远处，可以看到长白山天池微缩景观。天池畔花团锦簇，美不胜收。由于高海拔地区紫外线强，生长在这里的花朵硕大且色彩艳丽，花期短而集中。每当花季来临，各色各样的花朵争相绽放，绚丽迷人。

吉林土贴上“身份证”

吉林黑土声名远扬，其实黑土是一个概括性名称，可以细分为多个土壤类别。吉林省现已探明192种代表性土壤类别。这些土壤标本齐聚吉林省自然博物馆，向人们讲述着吉林大地的沧桑变化。

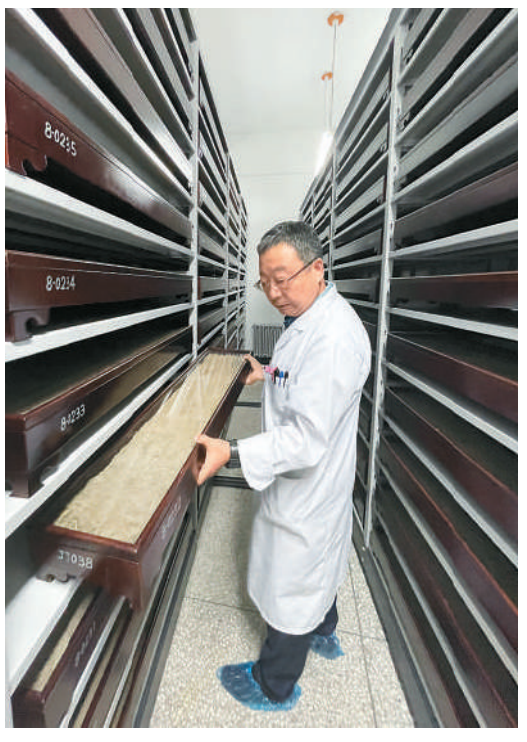
在博物馆土壤研究室，一袋袋土壤标本依次悬挂排列。每个袋子上都贴有标签，这是土壤标本的“身份证”，记载着它们的标号、采集年份以及产地的经纬度。为了采集、整理这些土壤标本，吉林省自然博物馆土壤组工作人员花了6年时间。

早在20世纪60年代，博物馆老一代工作者就曾采集过一些代表性土壤标本。然而令人惋惜的是，受到当时技术水平限制，采集到的土壤标本无法长期完好保存。2014年，土壤采集工作再次启动。经过艰辛的野外采样作业，2019年，工作人员终于将全省192种代表性土壤样本全部集齐。

采集工作结束后，还要进行测量鉴定，将土壤制作成标本，分类保藏、展示。“进行这项工作的目的，就是要把‘大地之母’翻译成土壤学领域的百科全书。”吉林省自然博物馆副馆长刘宇说。近年来，东北地区黑土层面临变薄、变瘦的压力。“希望通过博物馆的展示、介绍，让公众对土壤产生科学的认识，呼吁人们在利用土壤的同时也要进行有效保护。”

科学分析研究土壤样本，对于农业生产和社会生活也有重要意义。近年来，吉林大学、吉林农业大学等多所高校和研究院所与吉林自然博物馆深度合作，探索通过研究土壤提高农作物产量、监测地区环境变化等课题。

增长知识 亲近自然



工作人员展示黑土标本。本报记者 李家鼎摄

“大约170万年前，第四纪更新世开始，中国东北地区气候寒冷，冰天雪地。这里生活着一群耐寒的哺乳动物，它们多数身披长毛，以适应严寒气候。”在“化石世界”展区，一群初中生认真听着讲解，饶有兴趣地观察着东北第四纪灭绝动物化石。

眼前这具披毛犀骨架化石，1990年出土于吉林松原，是我国最完整的披毛犀骨架化石之一。披毛犀头上本来长有2只角，但由于是角质的角，不是骨质的，不能保存下来成为化石。在它的旁边，是一具吉林乾安出土的原始牛骨架化石。原始牛生存于距今40万年-1万年的晚更新世。吉林省自然博物馆收藏的这具原始牛化石，是亚洲保存最完整的原始牛骨架化石，堪称“镇馆之宝”。

猛犸象是冰河时期的庞然大物，曾广泛分布于包括中国东北在内的北半球寒带地区。展厅里再现了猛犸象埋藏现场，猛犸象的头骨、门齿、下颌、脊椎等埋藏在土中。走进“探索之角”，通过观看影像，可以了解大型脊椎动物化石发现、发掘、修复、复原、装架的全过程。

在“蝴蝶谷”展区，来自世界各地的1000余件珍稀蝴蝶标本陈列在环形展墙上，对面的声控幻像仪生动展示着蝴蝶的一生。从各类蝴蝶的产地、特征，到蝴蝶的身体结构、防御机制等，工作人员的讲解让小朋友们听得津津有味——原来小小的蝴蝶身上竟然蕴含了这么多奥秘。

欣赏完蝴蝶标本，还可以参加“蝴蝶探秘”体验活动。小朋友们自己动手制作蝴蝶标本，手绘蝴蝶制成“邮票”，在有趣的活动中增长知识。

“蝴蝶探秘”是吉林省自然博物馆近年来主打的品牌研学实践教育活动“探秘自然”的一部分，此外，还有“奇趣甲虫”“鸟类野外识别”“植物奥秘”等多个主题活动。“‘探秘自然’让孩子们在城市里也能近距离倾听大自然的声音、感受大自然的美妙。”吉林省自然博物馆馆长王占良介绍，目前，相关研学课程正积极走出展馆、走进校园，丰富学生们的文化生活，培养他们探索自然的兴趣和保护生态环境的意识。

近年来，吉林省自然博物馆结合自身优势，着力建设“全国科普教育基地”“国家生态环境科普基地”。博物馆还与世界自然基金会建立合作关系，每年联合举办“地球一小时”“世界老虎日”

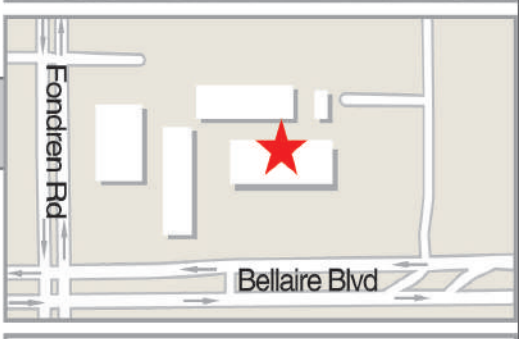
“蝴蝶谷”展区展示的蝴蝶标本。 李 洋摄

等主题教育活动。今年“世界老虎日”来临之际，吉林省自然博物馆通过线上直播的形式，带领大家走近博物馆中的老虎，了解关于老虎的知识。

吉林省自然博物馆党委副书记李中原说：“未来我馆将继续在科普教育、收藏研究、互动研学等方面下功夫，为公众增长知识、亲近自然提供更好的平台。”

原始牛骨架化石。 李 洋摄

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）



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

2021年10月20日，巴巴多斯现任总督桑德拉·梅森当选首任总统。这次看似换汤不换药的选举，实则意义重大。

这意味着，到下月梅森正式就职时，她将取代英国女王伊丽莎白二世，担任巴巴多斯国家元首（之前参众两院已通过相关法案）。而该国也将清算殖民时代的历史遗留问题，成为真正意义上的共和国。

那么问题来了，巴巴多斯就此退出英联邦了吗？英联邦究竟是什么组织？能起到什么样的作用？

英国女王，被辞退了

为大英帝国续命

要讨论这个问题，首先得把时间拨回到一战后。一战对英国国力造成严重消耗，加拿大、澳大利亚、新西兰、南非等国独立倾向日益严重。英国为维护自身在这些殖民地的利益，只能做出妥协，将上述国家升格为自治领，承认其内政、军队独立，具备有限外交权利。

1931年，这些国家以平等独立国家的身份，组成了“the British Commonwealth of Nations”，即英联邦。此时，这些国家距离彻底独立，只剩一步之遥。

以有色人种为主体的普通殖民地则地位更低，依旧承受着英国的殖民统治。巴巴多斯便是殖民统治的一个缩影。

这个海岛位于加勒比海，是英国最早的美洲殖民地之一，原本可以成长为类似美国或新西兰那样，以白人为主体的自治领。

然而，得天独厚的自然条件改变了这座岛的命运。这里地处热带雨林气候区，物产丰富土地肥沃，非常适合甘蔗的生长。制糖的暴利导致土地兼并加剧，岛上的贫穷白人纷纷卖掉土地，移民北美大陆。大庄园主们则引进黑奴作为廉价劳动力。

最终，整座岛变成了一个大号种植园，成为与英帝国经济高度绑定的原材料产地。岛上民众的主体也变成了欧洲殖民者与黑奴、原住民混血的加勒比黑人。

二战后，各个殖民地民族意识觉醒，独立运动风起云涌，推高了殖民统治成本。作为主战场的欧洲受到严重破坏，英国虽为战胜国，却再也无力维持其庞大的殖民帝国。加之主导国际秩序的美、苏都对殖民主义观感负面，大英帝国趋于解体。

1949年，为了减少非殖民化对自身的冲击，英国与其主要的前殖民地国家：澳大利亚、加拿大、斯里兰卡、印度、新西兰、巴基斯坦、南非一同改组了英联邦。

改组后的英联邦不再以效忠英国君主为基础。且名称为体现非殖民化，也去掉了和英国有关的描述，改为了"Commonwealth of Nations"。

不过，这一组织的中文翻译依旧是英联邦。可能正是这个翻译名导致了一种常见误解，认为英联邦成员国国家元首都是英国女王。

其实不然，将英国女王视作国家元首的组织是英联邦王国(Commonwealth realm)，这一组织去掉巴巴多斯共有15个成员。而且即使是英联邦王国的成员国，在事实上也相互独立，并不互相隶属。也不受英国实际统治。

目前，巴巴多斯已经退出了英联邦王国，但是否退出英联邦仍未做出表态，且大概率会维持现状。如果说离开英联邦王国，是对殖民历史的清算，那留在英联邦，就是为了实实在在的国家利益了。

谁的英联邦

前殖民地能自愿留在英联邦，与这个组织的性质有分不开的关系。二战后，各殖民地去意已决，强烈反对任何维系殖民统治的尝试。但另一方面，大部分殖民地都希望平稳过渡，独立不要对经济、文化、外交、社会生活造成太大冲击。

英国在殖民地有大量投资，殖民地也是英国的重要市场。英国的价值观与生活方式都深刻影响着殖民地的上层人士，而这又会转化为影响力与外交关系。英国希望尽量减少非殖民化对英国的打击，不要与前殖民地反目成仇，尽可能维系上述联系。

想要把有合作意向，但是文化差异巨大、具体诉求不同的各方团结在一个组织之内。就必然伴随很多妥协，并牺牲组织的针对性和一致性。同时，英联邦正式成立的时代，英国身处内忧外患，还在适应帝国疆域缩小的现实。

所以，其成立显得相对仓促。这些问题综合起来，让英联邦变成了一个自我定位并不清晰的松散组织。强国主导下的联合国，尚且能总结出宪章和义务。仓促形成的松散英联邦却什么都没写明白。

不过，这种模糊也让英联邦对成员国的限制较少，达成经济、外交合作的成本也更低。虽然未能吸引到中东前殖民地加入，但是英国争取到了印度、巴基斯坦与南非这些重要的前殖民地。

由此，英国维系了与这些地区的经济、文化交流。为自身在这些地区维持长期影响力，奠定了基础。就是这样一个松散的组织，成功起到了为大英帝国续命的作用。

英联邦有一套运行机制：成员国会派出代表常驻英国，组成理事会。并设有对理事会负责理的秘书处，以组织和协调英联邦活动，促进成员国之间的关系。

英联邦理论上的首脑是英王，但实际上的领导人是秘书处的首脑——秘书长。同时，一些高级别国际活动也会设有英联邦的席位。

英国是英联邦的核心，是重要的资金来源，也是众多白人国家文化上的母邦。然而经过70年的风云变幻，英国国力相对下降，其主导作用被不断削弱。没有明确目标的英联邦也因时而变，跟成立之初已不尽相同。

1949年英联邦设立时，英国身为战胜国，是西欧第一强，是英联邦国家最重要的投资来源和贸易伙伴，经济关系藕断丝连。白人国家中仍存在一定数量的保皇派，认同英国是自己的母邦。

就是说，实力的差距决定了声明中的平等只是相对的。此时的英联邦，可以近似理解为“后大英帝国”。

时代在发展，加拿大与美国的联系越来越强，澳大利亚和新西兰先后与美国、日本、中国成为重要的贸易伙伴。即使是最老牌的前殖民地，也随着与英国经济联系的削弱，淡化了对英国的认同。

更不用说南非白人政权，从民族、到价值观、再到统治方式都与英国不同。以至于在1961年之后，因为种族隔离被英联邦除名。

即使是英国本身，也不得不承认大英帝国辉煌不再的事实，加入了欧共体，把经济合作的重心放在了欧洲内部。换句话说，到20世纪70年代，英联邦的重要性相对下降了。

近年来，印度靠着人口红利，经济高速发展，经济总量一度超越英国。这势必转化为在英联邦中的影响力。于此同时，印度国内民族主义泛滥，对于英联邦的认同也在下降。印度对在英联邦的框架内攫取更多影响力恐怕兴趣有限。

去殖民化的漏网之鱼

英联邦重要性有所降低，而成员国却变得越来越多，连从未有过被殖民经历的莫桑比克与卢旺达，也先后加入。这与英联邦内部的扶贫功能有重要的关系。

通过英联邦技术合作基金(CFTC)，成员国可以获得实际好处。因为这一基金旨在促进经济社会发展和扶贫，所以资金会向落后国家倾斜。

吸纳落后国家作为新会员的同时，英联邦开始强化内部管理。1995年，英联邦部长级行动小组(CMAG)成立，改变了以往规范手段只有道德约束的局面。该小组专职处理持续违反英联邦原则的政府。用经济制裁、暂停会员资格等手段加以惩罚。

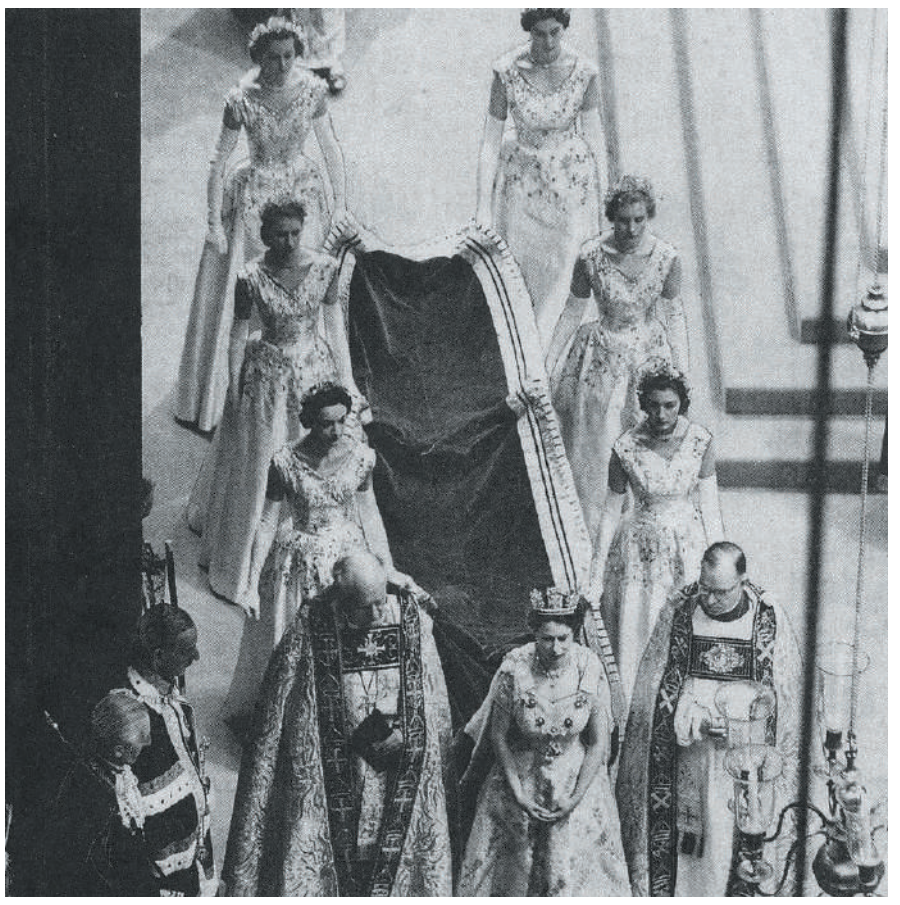
同年，尼日利亚因判处关注石油污染问题的社会活动家死刑后，而被暂停会员资格。2000年，斐济推翻民选政府后也遭遇了同样的处置。相似的还有2002年穆加贝统治下的津巴布韦。

当然，也有主动退出的国家。比如2013年怒斥英联邦为“新殖民机构”的冈比亚（2018年又重新加入）。

截止2019年，英联邦有54个成员国，占世界人口的三分之一。国内生产总值合计超过9万亿美元，其中78%来由3.124万亿美元的英国、3.050万亿美元的印度、1.652万亿美元的加拿大，以及1.379万亿美元的澳大利亚组成。

可以说，目前的英联邦是一个印度、英国这样的制造业强国与加拿大、澳大利亚这样的资源强国之间互通有无的大市场，也是英国维系其世界影响力，特别是与其他强国争夺对非洲影响力的平台。

显然，这样的游戏对于既不是强国、也不是白人国家、还不是非洲国家的前殖民地小国来说便意义有限了。巴巴多斯便属于这样的国家。



目前，它是全球著名离岸金融中心；旅游，轻工制造和信息服务业同样发展迅速。巴巴多斯虽然依赖外资，但能够提供外资的早已不仅仅是英国了。所以，巴巴多斯才敢脱离英联邦王国。事实上，2007年时，该国政府甚至考虑过直接脱离英联邦。

英联邦诞生于一个现代出现的前夜，那是一个世界格局、秩序观念都与今天大不相的时代。

随着越来越多符合新时代需要的国际组织涌现，成为更加重要的国际交流平台，依旧带有浓郁殖民时代气息的英联邦，逐渐衰落并不令人意外。令人意外的是，它竟然能坚持到今天。

兴亡谁人定，盛衰岂无凭？

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

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
OBAMA CARE
2月15日至5月15日

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

GMCC萬通貸款

www.gmccloan.com

★ 房地美和房利美核準的直接賣家；
★ 可內部審核，直接放款；
★ 放款額度從10萬到500萬；
★ 專精大額、出租，1–4 units， 套現，低利率；
★ 出租屋現金流貸款計劃；
★ 一條龍服務，最快10個工作日完成；
★ 加州十個分公司, 全美26州提供租賃屋現金流貸款計劃；
★ 德州兩個分公司：休斯頓、達拉斯
★ 奧斯丁即將開業！

聯系電話: 832-982-0868
Email address: info@gmccloan.com

GMCC 分公司地址： 52 Sugar Creek Center Blvd #350, Sugar Land, TX 77478

Humana 惠安納

惠安納聯邦醫療保險優先HMO $0保費計劃
全方位兼顧周到 讓您備感安心無虞

- 包括處方藥保障
- 例行牙科、眼科及耳科保障
- 自付費用每年有最高限額
- $0共付額(Copay)接受網絡內主治醫生、緊急救護及心理健康的遠程醫療(Telehealth)
- 透過SilverSneakers計劃獲享健身房免費會籍
- $0主治醫生共付額(Copay)
- $0新冠病毒篩檢或治療
- 還有海外旅遊急診保障
- 國語及粵語客戶服務

Humana惠安納聯邦醫療保險計劃守護健康，深得大眾信賴。

請致電惠安納持照華語保險經紀人

1-855-829-0876
(聽障專線：711)
每天早上五點至晚上十點

Humana.com/Chinese

此為虛構情節。本廣告中的人物並非真正的惠安納會員，也並未接受所述之服務。惠安納(Humana)是一家持有聯邦醫療保險合約的聯邦醫療保險優先計劃HMO組織。投保任何惠安納計劃的資格需視續約情況而定。遠程醫療服務的限制因州而異，這些服務無法替代緊急救護，也並非意欲取代您的基本保健提供者或在您網絡中的其他提供者。惠安納公司(Humana Inc.)及其附屬公司遵守適用的聯邦民權法，並且不會因為種族、膚色、原國籍、年齡、殘障、生理性別、性取向、性別、性別認同、血統、婚姻狀況或宗教信仰而歧視任何人。繁體中文(Chinese)：注意：如果您使用繁體中文，您可以免費獲得語言援助服務。請致電1-877-320-1235(聽障專線：711)。
Español (Spanish): ATENCIÓN: Si habla español, tiene a su disposición servicios gratuitos de asistencia lingüística. Llame al 1-877-320-1235 (TTY: 711).
English: ATTENTION: If you do not speak English, language assistance services, free of charge, are available to you. Call 1-877-320-1235 (TTY: 711).