

卖家亲自售卖房屋(For Sale by Owner)的技巧

通常来说,在美国卖房要经历以下步骤:

- Step 1.聘用经纪人
 - Step 2.订出售价
 - Step 3.包装房子打造好卖相
 - Step 4.正式上市
 - Step 5.与潜在买家交涉及议价
 - Step 6.签署合同并交由协力厂商公证托管公司(Escrow)接手进行买卖过户手续
 - Step 7.配合房屋检查、房屋估价、产权过户调查 (附加条款期间)
 - Step 8.取消附加条款 (Contingency Removal)
 - Step 9.签署产权让渡书,完成过户手续并交屋 (Close Escrow)
- 但是也有卖家会在第一步就有所不同,他们想通过自己售卖来节省一笔佣金。通常,房地产经纪人通常会收取房产销售价格的5%到6%的佣金,这可能意味著20万美金的房屋销售佣金高达12000美元。不过在自售之前,还需要先评估下是否有能力进行售卖。

房屋买卖是复杂而耗时的交易。作为个人卖家,准备、推销和展示你的房子更是个艰苦的交易。这其中要考量哪些因素呢?

关于定价

在正式上市前,要对房屋产权进行定价

通常情况下,房地产经纪人会提供一个比较市场分析,以便为您的房屋适当定价。这项分析将着眼于您的房子的特点和条件,并将其与该地区最近的其他销售情况进行比较,以确定适当的要价。

如果你没有代理,你可以使用免费的线上资源(如 Zillow 和 Trulia)进行自己的市场分析。但其实要确定这个数字并不容易。

关于包装

在完成你的资产定价之后,下一个需要克服的障碍是为房屋上市和展示做准备。清除房子中多余的家俱,改善照明和整容可以在很大程度上使你的房子吸引买家。

你是否能够让让自己的家有个好的卖相?比如雇一个专业摄影师,现在还有虚拟装饰图片的服务,它通过电脑合成技术允许人们通过上传房间的照片,删除旧的或难看的家俱,并用更时尚的装饰图片来代替,从而虚拟地布置自己的房子。

关于销售

前期准备工作好了,接下来就要开始将房源正式上线,通过各种管道来发布售卖资讯。房主有多种选择,在 Facebook 等网上发布免费广告,或者到建立一个专门的网页来推销你的房产。

不过,专家表示,这些网站上市的可见



关于律师

在美国的一些州,如纽约,有法律要求所有的销售,甚至那些买卖双方都有代理人的销售,都要由房地产律师监管。即使你所在的州不要求这样做,房地产律师也可以是一个值得信赖的指导,他可以为协力厂商托管代理人 and 产权公司提供中介服务,并回答任何有关销售过程的问题。

以上只是卖房过程中最基本的一些环节,在没有经纪人的情况下卖掉房子可以帮助你省下几千块钱,但也有可能花费得更多,还需慎重考量。

(文章来源:美房网,meifang8kefu)

关于议价

当有潜在买主联系你,你还需要随时准备,及时回复电子邮件和电话,并提供房子更详尽的资讯。

通常,买主们常常希望在价格上会有一些讨价还价。如何应对和协商,最终符合双方的预期,也不是一件简单的事。

为您解析——房产投资的1%与50%



做投资的人可能经常听到什么“二八定律”“彼得林奇法则”之类的所谓规律、法则之类的名词,那么我们房产投资有没有类似的理论参考呢?其实在房产投资领域,做决定前认

准两个数,一般不会被打破。一个是1%,一个是50%。这两个数字代表了什么呢?

1%原则

年租金回报等于或超出房产售价的1%,这就是一套值得投资的不错房产。如果一套要价10万美金的房产月租金可以达到1000美元或以上,你就可以考虑购买。

50%原则

如果是贷款买投资房,每月还贷费用不能超过月租回报的50%,否则就不是一笔有价值的长期投资。比如月租金是\$2k,贷款是\$1k,但这个前提是,投资者必须付超过50%的预付款。

投资回报计算

要计算投资回报,那就要详细了解每月需支付的费用。

虽然每套房产费用不一,但是总体来说包含:贷款还款支出、房产税、房产保险、物业管理费、业委会管理费、空置率(月租的10%)和维修费(月租的5%)。年租金减去以上费用的总和再除以12就可以得出你的投资房每月带给你的现金收益是多少。

比如,购房价格是170000美金,扣除所有支出,你得到的年净收益是12000美金,用12000除以170000等于7%的年投资回报率。从投资理财角度说,高于5%的年回报率投资都是不错的选择。

风险提示

以上的种种比例也好,定律也好,只是在给大家做出决定前提供一个参考,并不是说符合这个规律的房子一定可以赚钱。总之还是那句话吧:投资有风险,入市需谨慎。

(文章来源:美房网,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

電話: 713.988.6388

傳真: 713.988.1898

6100 Corporate Dr., Suite 170,
Houston, TX 77036 (福祿大樓)

熊莊齡律師

Diana C. Hsiung

法學博士
德州及聯邦律師執照

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。

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

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&鄢旒律師事務所

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*

鄢旒律師**

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)

Licensed by the Texas Supreme Court Not Certified by Board of Specialization. *Licensed in Texas **Licensed in New York

電話: 713-779-4416

傳真: 713-583-9749

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 等各類型工作簽證 / 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.

安利保險

Allrisc Insurance Agency

UnitedHealthcare

Aetna

HUMANA

BlueCross BlueShield of Texas

還未申請奧巴馬
健保人士注意!!

祇要你符合以下
條件, 你還可以
有資格申請:

· 新生小孩
· 從別州移居到德州
· 因失業或被現有公司健保
計劃終止
· 因離婚失去現有健保計劃
· 新綠卡持有者

讓我們的專業
人士協助你申
請奧巴馬健保

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 / 蘇宛棠

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

營業時間: 星期一至星期五 9AM - 6PM
星期六 9AM - 2PM
6918 Corporate Drive, #B1, Houston, TX 77036

一精通: 國、粵、英語

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

A10_SUNG 宋秉穎_13568_16

I01-John Lee 李元鐘保險2568_16

美国买房子，选择一层好还是两层好

买房的人在看房时总会纠结一下，除了地段之外，最常见的问题是，买两层的还是一层的呢？它们各有什么优缺点呢？

一层 house 优点

- 1、一般地块都比较大才能建一层住宅，在美国地皮最值钱，所以一层住房造价也高。
- 2、一层的房子一般都会比较结实，美国很多房子感觉纯纸板房，上下楼不隔音，只有一层，就没有这个问题了。
- 3、一层的话一般屋顶比较高，两层的只有特定房间屋顶高。
- 4、大部分人都喜欢，比较大众。
- 5、每个房间的利用率都很高。
- 6、家有宝宝的话，孩子小的时候很安全，很方便，半夜里有什么事不用爬二楼，房子 babyproof 起来也比较简单，不用担心小娃爬楼梯出意外。
- 7、换地毯换地板的话，没有楼梯价钱就便宜好多，清洁工作也好做。要知道美国这边除了真正的有钱人，都是自己做家务的。
- 8、搬家/装修什么的没有楼梯进出都方便，不然往楼上搬个大柜子什么的很麻烦。
- 9、一层的没有什么楼梯正对著门之类的风水烦恼。
- 10、从空间上看，一层少了楼梯占掉的空间，两层的 house 二楼必然要有走廊，和下面的走廊功能重叠，白占了空间，另外感觉大部分一层的房子空间利用的设计上都要好一些。

11、一层一般都有一个等大的地下室，冬暖夏凉。

两层 house 优点

- 1、一般二层 house 功能的划分很清晰，有的主卧和其他卧室都在楼上，小孩子哭闹都在楼上，楼下只是吃饭的饭厅，看电视的起居室；或者主卧在楼下，孩子房间在楼上，工作生活相互不影响，孩子还有隐私；还有的是1楼是客房，这样家里来人不影响自己的隐私。孩子年龄大，孩子个数多的家庭住两层比较隐私。
 - 2、两层的好处是可以有两层高顶的起居室。一层的话，顶要做得比较高，比如10尺，才会比较舒服。当然美国人认为层高8尺的就好，还给人舒适的感觉，中国人喜欢敞亮，讲究层高。
 - 3、两层楼还有个好处就是打扫卫生上面，一般来说卧室会干净一些，厨房和起居室是最容易弄脏的地方。两层分开的好处是地板上的脏东西不会从一间房子带到另外一间去，一楼很多人是全安木地板，打扫起来更方便，每周打扫两次就够了，而楼上的卧室，一周打扫一次就行了。对在美经常要自己动手的屋主来说，会轻松一些。
- 总之，各种房型都是有利有弊的，选择最适合自己的就好了。在家工作，需要安静环境的时候，或者人口众多，两层更合适。不想老是爬上爬下，不希望电费很高，不希望周末都在打扫房间中度过的老人和懒人，一层更适合。美国人基本都觉得一层的好，中



国人中有一部分认为楼比房好，更喜欢二层。不过现在的建商买了地建房子都不甘心只建一层，都是建两层。不过三层的房子觉得太爬得厉害了，认识一对夫妻住三层的 townhouse，卧室在三楼，厨房在一楼，晚上谁也不愿意下楼拿水，要猜拳决定，后来自

己买房就买的一层的。
最后，在美国买房的朋友们，请三思后行哦，不要头脑一热回头苦的可都是自己呢！（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

在美买房，需要美国的银行帐户吗



亲自前往美国或通过两地的仲介公司在美国购置房地产的朋友们经常因为忽略了办妥美国本地的银行帐户，而在购房的过程中遭遇困难，和自己梦寐以求的房产失之交臂。在美国购房虽然没有百分百的要求必须拥有在美国本土的银行帐户，但多一个美国的银行帐户确实有三大好处：

- 一、有些贷款机构青睐美国的银行帐户。虽然不是铁定的要求，但是许多房屋贷款机构希望看到贷款申请人已经拥有在美国的银行帐户，并且在帐户余额中已有足够的资金来支付欲购房的首付款（一般为房屋交易价的 20% 或更多）和成交价（Closing Fees）。这样，贷款机构认为申请者的购房过程会比较简易和省时。
- 二、有些买家青睐美国的银行帐户。在美国一些“供小于求”的房地产市场，试想一套还不错的吉屋的卖主往往会收到好几个有“浓厚兴趣”的买家，毕竟是卖家的市

场嘛！如果两位潜在买家给出同样的报价，卖主也常常希望将房子卖给已经办妥了美国的银行帐户的那一位买家。因为卖主希望能尽快办妥过户手续，担心资金在美国境外的那位买家是否会节外生枝，夜长梦多，到了最后无法履约，这是卖主万万不想看到的结果。

三、办妥美国的银行帐户能为投资租赁的房主提供方便。根据艾普大资料的报导，有 30% 以上海外置业者表示置业的目的是为了投资。投资置业者经常计划将购入的公寓或房屋出租给他人。这样在房屋升值的同时，每月还可以赚取租金，何乐而不为呢。身处海外的房主可以使用其在美国的银行帐户灵活方便地收取租金，自动设置每月需缴的费用（例如物业管理费，水电费，保险费，或每年的房地产税）。通过日常缴费等功能，即使人在国外，也可以轻松无忧地付费转帐。（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

Adolphus

Rice

US #1 Quality Select Variety

Arroz de Grano Largo

LONG GRAIN

Enriched

RICE

NET WT. 50.0 lbs. - 22.68kg

觀苗米

觀苗米

靚苗米

ECONOMICAL, NUTRITIOUS & DELICIOUS

家庭 and 飯店的首選品牌

Preferred 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

碗

白飯

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

治療項目

★顯微手術
★平板足
★跖趾囊腫
★香港腳
★腳跟痛
★雞眼
★運動受傷
★骨折
★糖尿病腳疾
★腳部矯正
★嵌甲痛
★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

www.advancedfootdocs.com

電話：713-772-3338(Feet)通曉粵語通話

• 收各種保險卡及政府醫療卡

潘先樣 腳科醫學博士

Simon Pan, DPM, Foot Specialist and Surgeon

專治

甲溝炎、拇趾囊腫、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

專精量身定做腳墊，甲溝炎根除手術

中國城

9896H Bellaire Blvd
Houston TX 77036

接受政府及各種醫療保險

6號公路

14403 Bellaire
@ Hwy 6 (Finest Center)
百利大道近6號公路

電話：713-270-8682

D03PD_FOOT李岳樺1234567B_8

D03PD_Pan潘先樣567B_8

美南新聞日報

休士頓黃頁

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

外国人在美国卖房一定要知道的预缴税



美国报税原则是“挣钱需缴税 (pay-as-you-earn)”原则，也就是说，无论是美国税务居民，还是外国人，在出售在美国境内的房产时，增值部分都需要缴税。美国税务居民和外国人，卖房时资本利得(净增值)部分缴税的规则有所不同。

外国人在美国购买房地产进行投资的非常多，也有不少外国投资者房产增值显著，打算卖房变现。根据美国法律 the Foreign Investment in Real Property Tax Act of 1980(FIRPTA)，外国人出售美国房地产，在过户的时候，买方(通常委托过户公司)要代扣代缴所得税 (Withholding Tax)，金额为：联邦预缴税 15%，加州预缴税 3.33%，总共预缴卖价的 18.33%。

如果合理规划卖房的支出部分，有可能将所有预缴税都退回。虽然预缴税的部分可以部分或者全部退回，但是如果在卖房前没有专业的税务师做好合理的规划，那么，向美国国税局要回多扣缴的预缴税将会是一

个无限期的漫长过程，更有甚者，可能一分钱都无法退回。

一般来说，退税的方法有两种，第一，在过户的第二年年年初，填报 1040NR 税收申报表，申请退税。第二，在过户之前或者过户当天，填报 Form 8288b(Withholding Certificate) 申请在过户后 90 天之内退税。

在过户的第二年年年初，填报 1040NR 税收申报表，申请退税。

用此种方法申请退税时，需要在 1040NR 税收申报表上附上 IRS 美国国税局盖章的 8288a。怎么得到 IRS 美国国税局盖章的 8288a 呢？过户公司在过户后，会把 Form 8288/8288a 寄给 IRS。

如果 Form 8288/8288a 资讯完整，美国国税局会给过户公司寄回一联美国国税局盖章的 8288a。但是，如果 8288a 资讯缺失，比如没有外国人个人税号 (ITIN)，IRS 不会给过户公司寄回一联美国国税局盖章的 8288a。所以，我们建议，外国人在持有美国房产进行出租时，就申请外国人个人税号 (ITIN)，并且报税。如果卖房时候还没有税号，应该在卖房时候申请税号。申请到税号之后，立即

通知 IRS 负责 8288a 的部门。(当然，没有税号也可以完成过户手续并且递交 Form 8288/8288a，只要近期内申请到税号就可以了)。

在过户之前或者过户当天，填报 Form 8288b(Withholding Certificate) 申请在过户后 90 天之内退税。

这种办法比较快捷，大大缩短了获得退税的时间。举例来说，某外国卖家在 2018 年一月出售美国房地产，如果不填报 Form 8288b(Withholding Certificate)，那么只能等待一年之后的 2019 年初来填报 1040NR 税收申报表，申请退税，然后等待两个月左右获得退税。

如果填报 Form 8288b(Withholding Certificate)，在 2018 年四月就可以得到退税，大大缩短了等待退税的时间。但是，如果填报 Form 8288b(Withholding Certificate)，卖主需要有税号或者在填报同时申请税号，获得税号后，立即通知 I R S 负责 8288b 的部门。否则，IRS 将对 Form 8288b(Withholding Certificate) 不予批准。(文章来源：美房吧，meifang8kefu)

买房先看房，哪些细节不可不知

看房的机会难得，可以对房屋进行评估，所以需要多花些时间，从下水、地毯到衣柜，这些细节都不要忽略。不过也要记住，看房时要遵守基本的礼仪规则。如果房主有要求，请脱掉鞋子。不要在房子附近吸烟，将垃圾扔在垃圾桶中，在万不得已的情况下不要使用浴室。看房时还要注意什么，忽略什么呢？一起看看吧！

10 个需要注意的细节：

看房人名单 看房登记者顺便了解一下还有多少人也对这家房产感兴趣，越受欢迎竞争越激烈。

社区和邻居 房子与邻居同在，所以最好在街上走走，同邻居们聊聊，了解这里生活的细节和注意事项。

墙上的裂缝 大多数老房子墙上都会有些裂缝，这可能不是什么严重问题。然而，如果裂纹是水准的，或者它们超过八分之一英寸宽，表明结构可能出了问题。

厨房状态 房主通常会通过更换新硬体、台面等让厨房焕然一新，不过这不一定适合买房者，需要买卖双方进行约定。

水压 水压低影响淋浴，还可能意味著锈蚀、管道积垢或其他严重问题。看房时打开所有水龙头，了解水压情况。

存储空间 存储空间是购房者搬入新房后的遗憾之一。看房时打开衣柜，看看是否有足够的空间存放东西。

公共区域 如果参观的是公寓楼舍，可以去公共区域，看看健身房或游泳池。这是不容错过的机会。

布局 大多数买家都喜欢开放式厨房，但老式房子这样的布局不多。了解房屋的布局，考虑是否适合自己的生活方式，或者是否有意愿重新翻新。

地下室 检查房屋系统，如热水器或暖通空调。如有需要，可提出专业检查的要求。除此之外，还要注意地下室是否有漏水痕迹。

外观 围着房子转转，看看外观是否状况良好，墙板是否有损坏，屋顶瓦片是否松动。一旦发现这些问题，一定还会有其他需要维修的地方。

5 个可以忽视的细节：

装饰 许多房主为了让买家喜欢，用尽一切可能装饰房子。做为买家，即使不喜欢也不要太在意，把注意力专注在房子的结构和风格上。

食物和饮料 不管房主为看房者提供了什么样的食物和饮品，巧克力还是香槟，都不要让它们改变买房者的态度。

声音和气味 房地产经纪人为为了烘托气氛，总会放些轻松的音乐和烤制的糕点，不要被这些分心。

关闭的房间 看房时，由于一些原因房主会关闭一个房间，如果看房者有意购房，可以与屋主预约另外一个时间再去参观。

抽屉内的东西 尽管打开橱柜和壁橱查看尺寸没什么不对，但没有理由触碰里面的东西，切记不能打开屋主自己家具的抽屉。

(文章来源：美房吧，meifang8kefu)



Medicare 2022

AARP · Aetna · Humana · Wellcare · Amerigroup · BCBS · Cigna · Devoted · Kelysecare

2022老人保險更多福利選擇



Part B退費 \$1140/年

牙齒保險 \$3000/年

保健品 \$560/年

眼鏡 \$400/年

水電補助 \$600/年



李元鐘保險

www.johnleeins.com

電話：(832)500-3228

7001 Corporate Dr. # 201, Houston, TX 77036 (中國城華埠大廈，美南銀行正後方)



教会性侵为何屡禁不止？

由性侵始，至性侵终

此次针对法国天主教会的调查最初始于2016年。当时，法国里昂的天主教神父贝尔纳·普雷纳被曝出从1971年开始性侵了70多名童子军成员。

消息一出，舆论哗然，纷纷要求法国政府彻查教会内的变童案件，并对涉案人员严加惩处。

2018年，迫于公众压力，法国主教团会议(CEF)和法国宗教议会(CORREF)于组建了独立调查委员会，并邀请了与教会无关的22名社科学者和神学家，在法国科学院院长让-马克·索维的领导下，开始对自二战后的法国教会性侵事件进行调查。

这起事件震动西方社会，现任教宗方济各也公开要求彻查。在法国主教团会议的授权下，独立调查委员会可以查阅很多不对外披露的教会文件。由于时间跨度太长，加上涉及文件过于庞杂，独立调查委员会甚至开通了专线电话来收集受害者信息。

在两年多的时间里，独立调查委员会详细梳理了这些文件，召开听证会以倾听受害者和证人的证词。经过认真整理后，最终得出了上述结论。

证据面前，法国天主教会仍然不肯正面回应，直到事件持续发酵近一个月后态度才有所松动。

11月6日，法国主教团会议主席博福尔率领约120名大主教、主教及其他神职人员出现在卢尔德市一所教堂，为以“哭泣的儿童”为主题的摄影仪式揭幕，主席本人在踏上教堂石阶时下跪以示忏悔，承认是教会的纵容导致此类恶性行为“系统性顽疾”。

随后，博福尔向媒体表示，教会准备通过出售名下房产的方式来筹措资金，竭尽可能地赔偿每一位受害者。

2015年，以美国《波士顿环球报》的一篇报道为背景改编的电影《聚焦》上映，一举斩获当年奥斯卡的最佳影片奖和最佳原创剧本奖。片中，几名记者顶着来自教会、社区和官员的层层压力，向外界揭示了神职人员不断强奸、猥亵儿童，而教会负责善后。

而现实里发生的事实，比电影所

呈现的故事更加残酷，无人能数的清，这么多年到底有多少人以神之名，行罪恶之事。

教会性侵为何屡禁不止

近年来，由于互联网的发展和社交媒体的发达，被隐藏多年的各国教会性侵问题也终于浮出了水面。据不完全统计，自2000年后，至少有包括美国、加拿大、德国、法国在内的十多个国家曾曝出神父变童丑闻。

性侵事件发生后，教会为了防止自身声誉受损而极力掩盖，这算得上是教会变童问题频发，但却少有社会关注的一个重要原因。

就拿这次法国“里昂神父性侵童子军”案来说吧，前任里昂总主教菲利普·巴尔巴兰不仅被指控存在知情不报和包庇加害者，他甚至在事发之后还说：“这些案件很多都超过法律追溯期了，感谢上帝！”

事实上，教会包庇变童罪犯并非个例。若望·保罗二世和本笃十六世两任教宗都曾被指责存在包庇掩盖教会神职人员性侵犯罪行的行为。

目前梵蒂冈圣座信仰教理部（前身是臭名昭著的宗教裁判所）的工作核心就是“捍卫信仰完整性”，其中就包括解决神父变童问题——显而易见的是，管不住下半身的神父不止一两个，而问题存在也不是一两天了。

公元11世纪，教宗格里高利七世为了整顿破败不堪的天主教会、与以神圣罗马帝国为代表的世俗政权争夺最高权力，出台了一系列政策。这一事件被后人称为“格里高利改革”，其中一条就是要求神职人员必须保持单身。

从今天的视角看，这一规定未免显得太不人道，且由于教义约束，神职人员同样不能通过嫖娼的方式来疏解自己“世俗的欲望”，结果就是一些意志力薄弱的神职人员将黑手伸向了信众，而对性相对无知的孩子们就成了“理想的受害者”。

纵观各国媒体报道，神父变童事件的受害者以8-14岁的男孩为主。从生理角度看，由于激素分泌的原因，青春期的男孩发育期普遍比女孩来的更晚，性意识形成也稍晚。

加之女孩的家长往往会陌生男

性抱有或多或少的警惕意识，而带男孩来教堂的父母往往忽视这一点。因此，发育之前的男孩显得便于神父控制。

很多受害者都是在懵懵懂懂中就遭受了神父的侵犯，甚至当时都意识不到。而事情发生后，他们要么因为父母对神职人员的充分信任而无法将事实说出来，要么慑于神职人员在社区中享有的崇高地位而不敢揭发。受害者的沉默，让施暴者更加肆无忌惮，还有更多无辜的孩童会受害。

在黑暗的中世纪，教会为了让唱诗班的男童能够一直保持高音声线而将其阉割，因为青春期后由于激素原因，男性的声音会变得更加低沉粗壮。

这种“阉伶歌手”(Castrato)在欧洲上层甚至流行一时，当时的贵族们纷纷将参养几名阉伶歌手看作彰显自己身份地位的象征，这种风气一直持续到19世纪才渐渐平息。

进入新千年后，欧美国家对儿童色情的惩治力度逐渐加大。另一方面，现任教宗方济各年轻时曾积极投身于解放神学运动，思想颇为进步开明。

2019年，方济各宣布“宗座保密条款”不再对未成年性侵案件适用，即如果有神职人员牵扯到变童案件中，那么对应国家的司法机关有权查阅教会内部的文件。此前，无数变童犯都靠着这一保密条款逃过了法律的制裁。

看来，在进步思想的大潮冲击下，一直以保守著称的天主教会也不得不顺应潮流做些改革了。

宗教危机，越发明显

二战结束后，科技快速发展，进化论等思想广泛传播，全世界的信教人数不断下降，自称不信教和无神论的人不断增加。

1900年，全世界16.2亿人口中有325万人不信教者，信教人口占99.81%；1970年，全世界36.1亿人口中有29亿人信教，占80.38%；1980年，世界43.7亿人口中有34.6亿人信教，占79.18%。

这一趋势在西方发达国家尤为明显，美、英、法、德等国的信教人口均低于60%，英国更是只有不到30%

法国主教下跪忏悔数十年的教会虐待



发布日期: 06/11/2021 - 22:38



美国天主教会报告性虐待指控大幅上升

大纪元/美联社 2019年6月7日



的人信教。只有在那些治理不善、战乱频繁、人民生活困苦的发达国家，信教人数才不降反增。

进入新千年后，伴随着教会势力的日渐衰落以及历史研究的不断深入，教会在历史上曾经做过的恶事被扒了出来并被广泛传播。如传教士与西班牙征服者共同扫荡、毁灭了美洲的玛雅、印加和阿兹特克三大文明；加拿大教会和政府配合，有组织地对原住民进行种族灭绝和文化迫害等等。

可以说，一张宗教危机的大网正在缓慢地展开。

为应对这些问题，天主教会也会尝试做出改变。之前提到的不再以保密协议方式庇护变童者就是一例。为了弥合与科学界的分歧，梵蒂冈圣座甚至通过解释教义的方式，将宇宙大爆炸、进化论等主流科学理论纳入到了《圣经》体系中，宣称这就是上帝创世的方式……

在这个不断变化的时代里，宗教将扮演什么样的角色，值得深思。毕竟，上帝如果不能与时俱进，恐怕总有一天也是要扫到故纸堆里的。

安利保險

Allrisc Insurance Agency

獨立經營,代理至少二十間A級保險公司

汽車保險

房屋保險

商業保險

人壽 / 醫療保險

專業服務態度

無懼顧客比較



保險漲價，沈重負擔！
請立刻撥電給我們，定能為您提供以最低廉保費，達到您和您家人的最好保障。

713.777.6000

營業時間: 星期一至星期五 9AM-6PM

星期六 9AM-2PM

- 精通: 國、粵英語

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



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
- 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。

岑氏保險公司

Sam's Insurance Agency

713 777-9111

免費詢問

免費估價

精通: 國、粵、英、越、潮、臺語

營業: 星期一至五 9AM-6PM

星期六 9AM-2PM

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

萬通貸款 GMCC 即將開拓德州市場



【美南新聞王潔】2021年11月10日，萬通貸款 GMCC 將在糖城舉辦 Bootcamp 培訓，此次培訓針對有執照的貸款經紀人，進行手把手專業培訓。由老闆親自坐鎮，會及時、全面的為大家答疑解惑，幫助新人盡快成長，使其成為貸款業界的明日之星。

早在今年十月初，GMCC 萬通貸款銀

行的總負責人 James Jin、Charles Zhao 和 Raymond Chou 已親臨德州休斯頓和達拉斯兩大城市，分別舉辦了三場見面會，在當地招賢納士。目前，已在糖城選好辦公地址，即將推廣萬通公司優惠的利率，為便捷的服務做好了充足的準備。

萬通貸款 GMCC 是北加華人最大貸款

公司。2005 年成立於北加州，發展迅速，2009 年正式成為直接放款銀行。目前南北加州共擁有十家分行共有 470 位經驗豐富有執照的貸款顧問。萬通貸款是房利美及房地美核准直接賣家，該公司與近百家貸款投資機構合作，不論用 Fannie Mae 標準 DU(Desktop Underwriter)、或其他標準審核，GMCC

都可內部審批直接放款。

萬通貸款銀行 James Jin 還表示，萬通貸款歡迎更多的貸款專員加盟 GMCC 萬通貸款公司，一起成就事業。

李醫生引進最新設備治療下肢疼痛！ 第一次治療 \$49 元 Coupon！

（本報記者黃梅子）步入中年，不少人會發現膝關節靈活不比從前，患有膝關節炎（Osteoarthritis of the knee）的風險也隨著年紀大了而提高。膝關節炎由軟骨及其周圍細胞損耗而引發，屬於相當常見的人體老化疾病之一。膝關節炎病發是由關節細胞損耗程度和修復程度失去平衡而導致，癥狀包括關節疼痛、僵硬和功能減弱。情況嚴重時，還需要手術治療。

還有一部分患者下肢疼痛是 Lateral Patellar Compression Syndrome 髌骨外側壓縮綜合癥。另有些患者是因為頸椎腰椎或坐骨神經引起的下肢疼痛。還有些患者是車禍後遺癥，有些人在車禍過去幾年以後才感覺到身體各種疼痛。

總之，不管您是哪種原因引起的下肢疼，都要引起重視，積極做康復治療，不管是膝關節炎還是車禍後遺癥，康復治療總是比動手術更保險。康復治療一定要在醫生的指導下進行，否則有可能使得病情惡化。Texas Spinal Care 的李醫生引進最新的多功能下肢牽引治療儀，幫您減輕疼痛，快速恢復健康！這個機器經過 FDA 批准，是目前最先進最有效的下肢疼痛治療儀，其組成包括固定裝置，放鬆裝置，牽張裝置，能刺激雙腿內側肌群及穴位，可通經活絡，緩解肌肉攣縮，激活運動神經元，恢復下肢運動功能。李醫生還有儀器測試足底，電腦掃描足部定做康復鞋墊，能很大程度地緩解下肢疼痛以及行走困難。

我們首先來看一看膝關節炎的病因，常居潮濕、寒冷環境的人多有癥狀，與溫度低，引起血運障礙有關。第二是體重因素，肥胖和粗壯體型的人中發病率較高。第三是年齡因素，從中年到老年，隨年齡增長，常發生關節軟骨退化性變，關節多年積累性勞損是重要因素。第四，營養不良也有可能致病，關節軟骨內沒有血管，其營養依靠從關節液中吸取。軟骨的修復是靠外層的軟骨細胞分裂繁殖和軟骨細胞分泌基質來完成的，由於營養和氧供應不足，影響到軟骨細胞的增殖時，就會導致軟骨基質減少，軟骨新生不足而變軟弱，極易在負重部位發生磨損。

髌股關節綜合征占到了所有運動相關的膝關節問題的 25-40%，在膝關節功能障礙與運動損傷中十分常見。髌股疼痛綜合征風險最大的人群是跑步者，騎自行車者，籃球運動員以及相關跑跳較多的愛好者到運動員，當然主要還是動作模式問題與過度不正確使用所引起，病癥發作可能是由於慢性損傷或者單次急性損傷直接引起，癥狀包括膝關節彌漫性疼痛和局部髌下疼痛。髌骨周圍和下方、膝蓋前部、膝蓋骨的內側邊緣經常有壓痛，髌骨周圍後方發生持續的鈍疼疼痛，運動後有時會出現腫脹。在上下山坡、上下樓梯、久坐起身時，髌股關節位置疼痛往往更嚴重。膝蓋彎曲時可能伴隨發出嗚嗚聲「關節噪音」，髌股關節綜合癥往往伴隨著大腿肌肉「股四頭肌」

的肌張力異常，髌骨周圍的圍圈性疼痛範圍，久坐後癥狀加劇，無力疼痛伴有膝關節屈曲減少。

髌骨與股骨組成髌股關節，髌骨關節和我們的腔股關節共組成了我們身體上著名的——膝關節，而我們的髌股關節形成在髌骨和股骨遠端之間，可謂是在夾縫中成長。治療中最重要的第一步是避免使問題惡化的活動，並且及時休息，光嚷嚷「疼」而不去治療的人是打算坐輪椅過下半生？

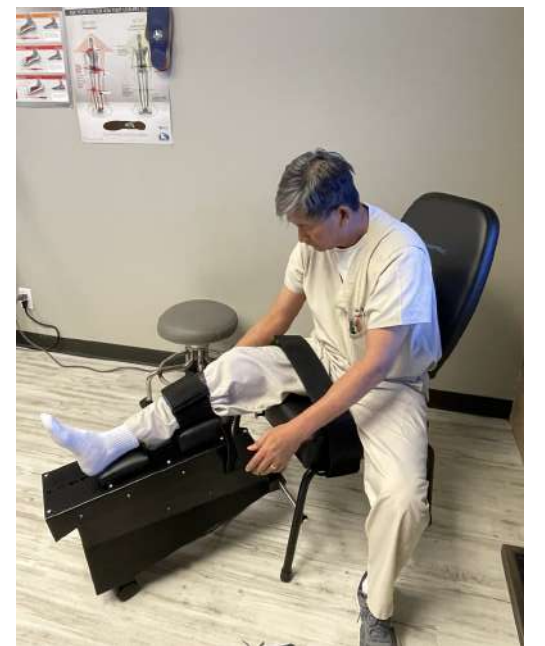
我們的髌骨本身沒有血液和淋巴液供應，所以一旦損傷恢復會非常的緩慢，停止進一步的損害是十分必要的。

李醫生治療下肢疼痛，先用電腦掃描儀掃描足部，幫您定製復健矯正鞋墊，能極大地緩解走路時的疼痛，然後再用下肢牽引治療儀來復健治療，配合使用醫用去痛風濕乳液和營養素，是目前治療下肢疼痛的最佳治療組合。您攜帶這篇文章可以在第一次檢查和體驗治療時抵 49 元錢。李醫生還專精車禍後的復健，車禍後 PI 與 PIP 都收。請打電話給李醫生免費諮詢。中文請與 queen 陳 聯繫。

Texas Spinal care
電話：713-278-2225
網址：<http://txspinalcare.com>

診所地址：2600 S Gessner RD, Suite 120, Houston, TX 77063

診察時間：每周一至五全天，周六上午。



完整修车厂 修车师姐徐云专栏 74 汽车维修大全（十三）



41、車輪圈發黑。
故障判定：假故障。

原因分析：車輪圈發黑的原因是製動器在製動時，製動卡鉗與車輪盤相互摩擦磨下一些炭粉，這些炭粉如不及時清除，因為車輪的鋁合金輪圈也會發熱，這些熱量致使炭粉在鋁合金輪圈表面結焦，就變成了一層深咖啡色的堅硬表層，用水無法總掉。因為前輪製動時，車輛重心前移，所有的重量都往車頭集中，造成前製動負擔較重，這就是前輪製動器所磨下來的炭粉比後輪多很多的緣故，要避免這樣的現象，就要勤沖洗輪圈。

42、駕駛同一品牌的車，為何別

人的車燒油少，而自己的車卻燒油多。

故障判定：假故障。

原因分析：首先，車在凹凸不平的、坡陡彎多的路面上比在平坦光滑路面上行駛所消耗的油量要多；車在沙、土質路面上比在水泥、柏油路面上行駛耗油要多；車在鬧市區行駛比在郊區行駛耗油要多。鬧市區路況複雜，車又經常遭遇交通堵塞，車速較低，而郊區相對路況較好，車能保持經濟速度行駛。其次，應經常檢查氣缸壓力變化情況、火花塞工作情況及燃油系統工作狀態，發動機是否選擇了理想的混合氣濃度

和得當的點火提前角，這些都是決定汽車油耗多少的關鍵。

43、前風窗玻璃冬季起霧。

故障判定：假故障。

原因分析：在冬天駕駛車輛，特別是幾個人剛上車時，前風窗玻璃內側容易起霧而影響視線，即使不斷地擦，還是不斷地有霧，特別影響行車安全。下面簡單介紹快速除霧和防霧的方法：快速除霧時可打開空調開關，將出風口選擇旋鈕到吹前風窗玻璃的位置，關閉或減小三個以上出風口，將風量調整旋鈕轉到合適的位置。如果外界空氣乾燥、空氣良好，應選擇從車外進氣，反之可以選擇車內空

氣循環。將溫度調節旋鈕轉到合適的位置，使車內溫度感到舒適。玻璃防霧使用專用的玻璃防霧劑，超市或汽車用品商店有售，價格也不貴，效果很好。如果沒有專用的玻璃防霧劑，也可以使用家用的玻璃洗劑或洗潔劑來代替，將它潤濕乾淨的擦布，擦拭風窗玻璃的內表面，再將玻璃擦拭乾淨後也可以起到防霧的作用。（未完待續）

完整修車廠 Complete Auto Center
電話：281-564-6541
地址：4605 Cook Road, Houston, TX 77072