全美最大华裔独立多媒体集团

### Tasek Realty

管理--商業或住宅

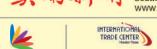
買房、賣房、投資、租賃、 832-766-5506 sweekoh@hotmail.com WWW.HAR.COM/SWEEKO

通英、華、粵、閩南、潮、馬來語 

房地產經紀人

**MSOUTHERN CHINESE DAILY NEWS** 

美南印刷厂



国际贸易中心 International Trade Center www.itchouston.org

**(1)** 美南新闻公众号

ID:today-america

ERN NEWS GROUP 美南新闻报业电视传媒集团总社

休士顿黄页 Houston Chinese Yellow Pages scdaily.com/yellow\_pages

休士顿旅游指南

Southern Television www.scdaily.com/tv

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

美樹新剛田報 ■Tel:281-498-4310 ■Fax:281-498-2728 ■ www.scdaily.com ■11122 Bellaire Blvd., Houston, Texas 77072, U.S.A. Serving Since 1979 NO. 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



















在。

在美国做房产投资,怎样选择房产,使收 益更大化呢?请您关注以下几点。

1、选择配套齐全的社区

您可能会喜欢宁静私密的郊区小镇,但 是以投资为目 的选房首先要 考虑的是未来 租客的需求。便 捷的公共交通, 充足的购物、餐 饮娱乐等配套设施都是租客 们关注的要点, 也是未来房产 升值潜力的所

2、选择优秀的学区

近年来,从中国到美国留学的人越来越

多,很多留学生会在学校附近租房子,而 且,选择租房的人士中,还有很多年轻的 夫妇,他们通常都会关注将来或目前孩 子所就读的学校。许多租客愿意为了更 好的学区支付高出20%-30%的月租金。 因此,投资好的学区房是个不错的选择。

#### 3、关注当地就业状况

当地就业市场的好与坏也直接影响到投 资房租金。就业机会充足的地区对于租房的 需求和租金远远高于那些难找工作的地区。

#### 4、选择房间多的房产

·套四房别墅,室内面积为1800英尺和 六个稍小房间的同等面积的房产,哪一套更 适合作为投资房?答案不言而喻,是六房别墅 。在同等面积的情况下,选择房间更多的房产 作为投资,可以在以后获得更多的租金

#### 5、选择维护费用低的花园

很少有租客会花大量的时间和金钱在租 住房的花园上。所以,如果投资房有较大面积 的花园,你一定要选择产生较低维护费用的 绿化设计。

(文章来源:美房吧,meifang8kefu)

駿傑貸款和保

Fast Easy Mortgage 9600 Bellaire Blvd Suite 230 Houston, TX 77036 (王朝廣場内)

低首付買房,重貸,抵押。無身份,無信用,

誠聘貸款和保險經紀,請電:832-677-3188(貸不到款不收費)

代理多家保險公司,保費低,賠償快!

: 房屋, 汽車, 商業, 醫療和人壽

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

我們的新動態



商業貸款大型公寓,商鋪,老人公寓,建築 ◎ 專精 H1B, L1, L2, E1, E2 貸款及建築貸款

线工作来LaneCert 十万年新

政府授权的IT职业学校,提供培训、实习、就业一条龙服务

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

從新貸款拿現金.不需等六個月

适用人群

退伍军人

失业人士

无需基础,专业不限

包水电网 每日三餐 每周清洁 精美家具

子女托付、

Email: rei@milesfunding.net Wechat ID: nodocloan888 9999 Bellaire Blvd. # 909 , Houston, TX 77036

朱瑞薇 Rei Ryan NMLS 244297

老兵&低收入 免费申请

( 75075, 972-268-7129 12989 Bellaire Blvd #4A, 1 TX 77072, 323-488-0011 1455 Monterey Pass Ro onterey Park CA 91754,

低收入者 留学生 对现有工作不满意者

留学生提供 OPT、H1B

圣地亚哥: 6360 El Cajon Blvd #101, San Diego CA 92115, Cell: 682-333-3292



**832-677-3188** RMLO NMLS#316118 minnie.fasteasy@gmail.com

黄永瑞 Sean Wong

Agent 7035 Highway 6 North Houston, TX 77095 Bus: 281-550-0555 Cell: 832-259-0122 Fax: 281-550-0100

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!

State Farm

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<sup>®</sup>保險的保單、申請表格。以及必要通知均以英文書寫。 State Farm Mutual Automobile Insurance Company, 1205004 State Farm Indemnity Company – Bloomington, IL



無收入和無工作都可以貸。手續簡便,批準快,服務好! Yvonne Chee

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

向更好邁進™

速公平的理賠!

徐秀桃 貸款經紀

**832-535-8860** RMLO NMLS#1181437 yvonnestchee@gmail.com

許宏婷 Winnie Hui CPA CLU ChEC 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 vinnie.hui.pwnr@statefarm.com

現誠聘說中文

現在就打電話給我 \*幫忙註冊歐巴瑪健康保險。 歡迎來電洽詢

*StateFarm*™

State Farm-Bloomington, II

IO1-STATE FARM-HUI許宏婷1567C

辦公職員 \*每戶平均年度節省金額是以2010年全國性問卷網查中報稱在使用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



Cisco

互联网专家

Big Data

大数据专家

RELUX

— 瑞樂和苑——

(210)-941-1113

RELUXSENIORCOMMUNITY.COM

9901 UNITED DR. HOUSTON

TX, 77036

## 4545 Cook Road, Houston, TX 77072



woods@stonemtn.com ♦ 住户海動全華用身級幣 

位置方便,靠近春港超市多 竟故的雨、三居室户型 獨特的Townhouse房型 每户借有洗水烘乾機连接口 有單面玻璃拉門相連的私家蠢養。 房間帶徵效爐和壁爐。 ◆ 每間卧童祭吊扇 ◆ 寬敬游泳池◆ 多語種、全方位的專業管理及維修服務

Professionally managed by Stone Mountain Properties



## 60天內賣出您的房子 我付您\$1,500元!\*

買房保證爲您節省\$5000元 否則我付您\$1000元!\*

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



## 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) 歡迎獨立ogent 代理數家知名公司 (服務親切 誠信可靠)

281-758-9152 / 346-364-8405 Email: Wonderfulsuelee@gmail.com / http://suelee.agentmedicareplans.com

# 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



百種款色 Design & Remodel



地毯

塑膠地板

實木複合地板 花崗石

複合地板(8mm) \$2.49 /呎& up 複合地板(12.3mm) \$2.99 /呎& up

\$1.99 /呎&up

\$3.99 /呎 & up **\$5.99** /呎&<sup>up</sup>

\$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... 832-353-6900

9889 Bellaire Blvd #B-24C (大中華超市旁

#### 星期一 2021年11月29日 Monday, November 29, 2021

已家亲自售卖房屋(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 Re-

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20万美元的 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 项分析将著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

度可能会使销售成为一项挑战。如果没有包 括在多重上市服务,称为MLS,一个房产不 会出现在许多房地产网站上。但是你只要花 费大约400到500美元的固定费用,你可以 让你的房子加入MLS并扩大你的潜在客户 群,但要知道,如果加入这项服务,成交后你 可能需要向他们支付2%到3%的佣金。

#### 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。

#### 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 个值得信赖的指导,他可以为协力厂商托 管代理人和产权公司提供仲介服务,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 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:美房吧,meifang8kefu)

## 房产投资的1%与50% 为您解析



做投资的人可能经常听到什么"二八定律""彼得林奇法 则"这类的所谓规律、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,一般不会被打眼。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IO万美金的房产月 租金可以达到1000美金或以上,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、空置率日租 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

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:美房吧,meifang8kefu)

◇子女撫養費

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

蘇力律師\*

Jaime 律師

◇監護及探視權



继莊齡律師 Diana C. Hsiung 法學博士 德州及聯邦律師執照

● 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

◇民事訴訟 ◇人身傷害 ◇商業訴訟權

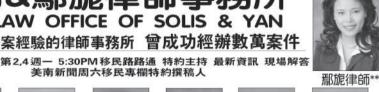
● 商業案件 ◇生意/地產買賣 ◇合同糾紛 ◇公司組織/契約文件

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。



LAW OFFICE OF SOLIS & YAN 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











Eva 律師

身份轉換,親屬移民,職業移民,傑出人才,國家利益豁免,工卡,回 美證,入籍,更換地址. 疑難案件查詢. 我所的移民局常駐律師,親 自帶您與移民官面談. 我所的移民法庭出庭律師,專辦遣返案件 離婚,監護權,子女撫養費.

刑法,交通罰單 超速,洒後駕駛,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

Robert 律師 Andy 律師

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

電話 713-779-4416 地址:9188E Bellaire Blvd., Houston, TX 77036(惠康超市廣場內)

傳真: 713-583-9749

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

# 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

及其它

遺囑信託 各類遺囑 / 授權書 / 家庭信託 / 無爭議

Tel:713-988-5995 | Fax:713-988-7787

E-mail: amysung@sunglawfirm.com E-mail: sunglawyer@yahoo.com

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

# C.Y. LEE LEGAL GROUP, PLLC

DANIEL LEE 精诵國語、英語 學博士 ATTORNEY A 資深出庭辯護律師

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

休士頓最佳律師

粵語、西班牙語

歡迎來電預約:

英語、國語、粵語、西班牙語

Allrisc Insurance Agency

UnitedHealthcare XActna HUMANA

manager.v@houstondivorcenow.com www.leelegalgroup.com

# 安利保險

# 還未申請奧巴馬

健保人士注意!! 衹要你附合以下

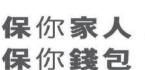
條件,你還可以 有資格申請:

因失業或被現有公司健保

新生小孩 從別州移居到德州

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 士協助你申 請奧巴馬健





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

星期六 9AM - 2PM

請立刻電話查詢有關詳情 713.777.6000

6918 Corporate Drive, #B1, Houston, TX 77036

Email: christine@allrisc.com

營業時間: 星期一到星期五 9AM - 6PM



I01-John Lee李元鐘保險256B\_16



李 兀 鐘 保險經紀公司



免費協助申請Part B

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

2021年11月29日

# 外置业容易产生的错误认识有哪些

能够到海外置业的人,多半是有产业的 富人,十余年来在国内的投资市场尤其是房 地产市场积累了丰富的实战经验,房价上涨 使早期买房的人都成了受益者,于是有些人 以为自己是出色的投资人,海外置业亦不过 如此,总是用国内的思维去考虑问题,素不 知国外的房地产市场跟国内有天壤之别,如 果照搬照抄国内经验,注定要吃亏交学费。

中国大陆富人移民海外首选美国,而美 西的洛杉矶、三藩市和西雅图等西海岸城市 则成为最吸引中国富人的置业首选地,而置 业的区域尤以学区房比例最高。那么,在海 外尤其是是在美国置业容易犯什么错误呢?

#### 不合理的期待房价快速增长

早期在国内买过房的中国人,都有过房 价翻几倍的体验,总以为国外也会如此,他 们不懂老美对房子的热爱,远不如国人,许 多老美宁愿一辈子租房,也不愿意买房,以 省掉房产税和房屋保养费用;许多中产阶级 一辈子只有一套住房,既便有两套,那么第 二套多半也是用来自住,是度假房而不是出 租房,他们有钱更愿意消费,更愿意用来享 受生活,不象中国人,节衣缩食也要做房东, 有点余钱就要投资房产。许多买有投资房的 老美,退休的时候都会把投资房卖掉,作为 他们周游世界的储备金,消费习惯和生活方 式的不同,使得老美完全没有炒房的热情。

此外,从行业的角度看,当统计资料显 示房屋库存增加或减少到一定数量的时候, 新房开工率就会随之增加或降低,使整个市 场的房价始终处于一种相对稳定的状态,加 之美国的土地资源丰富,土地掌握在私人手 中而不是政府手中,某个人想控制土地价格 简直就是做梦,换句话说,任何人想建房的 话都非常容易,买土地和当开发商都不是特 权,因此,美国完全没有国内房价畸高的背 景,想在美国炒房寻求暴利,比中国困难多 了。

#### 地理位置越市中心越好

在美国,只有几种人喜欢去住市中心, 一是穷人,尤其是没有汽车的穷人,因为只 有市中心才有公共交通,美国黑人的穷人比 例高,所以美国城市市中心黑人多是普遍现 象;二是老人和行动不便者,市中心距离商 业、医院都近,买食物看病都方便;三是年轻 的上班族,积蓄不多,又没小孩上学,住在公 寓里,每天的生活都围著工作转,想多干几 份工作多挣钱就不能把时间浪费在路上,说 白了也是穷人。另外,美国的老房子、旧房子 、价值逐年贬值的房子,其实都在老市区。

除了喜欢市中心,中国人还喜欢离学校 近,离商场超市近,离医院近。却不知这样的 地方校车、货车、救护车频繁往来,交通拥挤 ,喧闹嘈杂,这些地方很难找到一个高档社 区,且大多以出租房为主,如果你买房的目

的是自住,那么整天跟租客为邻并非好事。

#### 价格越低越划算

每个物业在挂牌定价之前,房产经纪人 都跟房东进行过充分沟通,作过详细的市场 调查,有些甚至请专业人士作过评估,然后 才会挂牌出来。任何一个房子或土地,贵有 贵的原因,便宜有便宜的道理,如果一味贪 便宜而忽视其他方面,就会得不偿失。

法拍屋的价格也比正常交易的挂牌价 要低,但并非人人都适合买法拍屋,也并非 买法拍屋就一定合算。那是因为法拍屋几乎 都不是 Move in Ready (买下就可以入住), 法拍屋都有这样那样的品质问题,长期未保 养甚至人为破坏是法拍屋的通病,更为重要 的是法拍屋的卖方是不对房屋品质作出任 何维修或保障承诺的,甚至产权也不是 Warranty Deed (有保障的产权),所有的风 险需要由买方自行承担。如果你没有维修房 屋经验,完全不知道未来的修理费用会是多 少,也不希望将来发生产权纠纷,那么,便宜 的法拍屋多半不适合你。

还有一种类型的非正常买卖,叫 Short Sale,这种挂牌物业也是以低价格吸引买家 ,这种销售是银行等债权人赎回房屋之前跟 房主之间进行的一种妥协,也就是让房子以 低于贷款余额的价格得以出售。但这种买卖 即使房东签署了合同也不算数,必须经过债 权人的同意,有些房子的债权人不止一个, 那就得所有的债权人同意。所以,这种买卖 要生效就得等上很长的时间,一般是卖方签 署合同三个月后才会有答覆,有些长达半年 甚至更久,更重要的是,它还有很大的不确 定性,可能你在期盼好几个月之后,银行不 同意以这个价格出售,或者在你等待期间, 另外更好的 Offer 进来了,又把你排斥在外, 你就白等了,浪费了时间,也浪费了选择别 的物业的机会。所以,在我看来,Short Sale 的物业价格虽低,多半却只是个诱饵,好看 不好吃。一些人去贪这个便宜,结果也是得 不偿失。

#### 不找经纪人可以省下一笔费用

省钱本是美德,省钱并不可耻,但总用 这样的思维方式去行事去省钱,在美国就会 弄巧成拙。在美国,买方的仲介费不是由买 方来掏的,而是由卖方来出这个钱,这个钱 早在卖方跟他的经纪人签经纪合同时就把 这笔仲介费约定好了(比如按实际售价的 6%),卖方的经纪人有了这份合同,就把卖方 的房子拿出去公开挂牌(网上或行业内报纸 杂志),同时在挂牌资讯中给同行们一个承 诺:谁帮我把这个房子卖掉,我就让谁分享 我的这份仲介费(比如3%)。

如果买方找了经纪人,那么经纪人通常 不会向买方收取费用,而是通过卖掉房子来 与卖方的经纪人分享佣金,如果买方不找仲 介的话,一旦成交,那6%就全部都由卖方经 纪人独自享有了。而买方,一毛钱的仲介费

你可能会说,我可以向卖方承诺不请仲 介,同时要求卖方和卖方的经纪人重新签合 同,让他们把那3%省下来,这样我的购房成 本就低了3%。说起来是很简单的事,但一般 美国的经纪人不会为了蝇头小利去自我破 坏行业规则。

#### 旧房子推倒重建会升值很多

有些人喜欢城市里的某块地,就想推倒 上面的老房子重建,以为重建之后的新房子 能升值,这个想法又是不了解美国的价值认 同观所致。比如说,你在一个老房子所在的 社区花10万美元买下一幢旧房子然后拆掉, 再花50万在原有地面上重建了一幢新房子, 你能指望目前的房价是50万加上原来的地 价么?答案是否定的。这是因为在美国,一幢 房子的价值不仅取决于它自己的建筑成本, 还要看它所在的社区,如果这幢房子跟周围 房子在建造年代、房屋外型风格和内部等方 面差异巨大,那么它的价格很大程度上要受 周围房子的价格影响,这幢建筑成本50万的 房子,如果周围的房子只值10万,那这幢房 子的价值就会受到严重的拖累。正是因为如 此,美国许多城市的市中心,常有一些价格 奇低的空地出售,你以为买这些地来建房是 捡了便宜,等到若干年之后卖房才知道又是 交了学费。

#### 美国房产投资注意事项

美国作为世界第一大经济体,无疑是当 之无愧的掘金宝地之一,其房产具有收益稳 健、省时省力等特点,成为高净值人士买房 置业的必选项。但是涉及到投资都是存在一 定的风险的,所以我们还是要多加谨慎,多 了解投资美国房产需要注意的事项。

投资美国房产需要考虑两方面 投资美国房产有两个方面需要考虑: 个是租金回报率;一个是升值的潜力空间。

后者比租金回报率更重要。 通常,房屋越贵的地方其租金回报率是 比较低的。比如纽约、三藩市、洛杉矶等都是 房价比较高的区域,由于这些地区房价常常 攀升,而对应的租金上涨水准跟不上房价上 涨的幅度,因而其租金回报率相对比较低。

但从长期来看,这些地方房屋升值的空 间比其他租金回报率高的地方要大,因为想 要购买此类房屋的人数较多,而买入的数量 越多其房价就越高,这就是供需平衡。所以 在投资时,并不是购买低价格高回报的房屋 就是最好,而是要从两方面同时考虑。

#### 该如何对美国房产出价

美国房产的资讯是很透明,您看好一处 房产后,经纪人会帮助您做房屋的价格评估 ,估算这个房子在最近的市场交易中的现在 价值。如果卖主的要价高了,经纪人就要帮 助买家杀价。如果要价低于市价,经纪人就 要帮买主赶快抢下。有的时候有多位买主都 看上同一个住宅,为了得到住宅,可能要出 比要价高几倍的价格才能行。

因此,并不是每一个房屋都要杀价,而 是要看要价的高低。重点是,买家要能正确 评估房屋的价值,当然这需要一位元好的经 纪人协助。

美国购房对赴美签证或申请移民没有 直接关系

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

#### 美国房产出租问题

很多买家担心房屋无法出租的问题。其 实是多虑了,没有房子是租不出去的。事实 上,房子能否出租取决于业主的租金是否符 合租赁市场的价格。关键在于定价是否符合 市场。

外国人贷款与美国人贷款之间是存有 差异的:

美国人贷款条件:信用、收入、工作是否 稳定

外国人贷款条件:需有较多自备款,通 常要求 40%-50%左右。一般大约能贷到 5-6

由于每一个银行的贷款利率不同,对申 请人的条件要求也不同。比如,一些银行只 贷给外国人3~7年,但也有银行能够贷到30 年。而有的银行利率较高,但手续简单要求 低:有的银行利率低,但是要求条件多,并不 是每个人都能符合。建议申请贷款之前谘询 多家银行,多比较。选择适合自己,对自己最 有利的一家。

#### 美国买房税费问题

在美国,无论你是美国人还是外国人, 购房时所要缴纳的税费都是相同的。只有在 卖房时稍有不同。当地居民在卖房时,在一 定限额内是免增值税的。这个对当地人自住 屋的优惠是单身有25万免税。夫妇共同拥有 则有50万的免税。举例说,如果是夫妻两人 用五十万买进房屋,再用一百万卖出房子, 他们就符合不用对五十万的增值部分缴税。 那对于海外投资者,需要缴纳一个资本利得 税也就是增

值税。 (文章 来源:美房

吧, mei-

fang8kefu)



# 案件,你们也许抓错] 一个洗钱账户牵出跨境电信网络诈骗案



2020年1月,家住浙江杭州的叶女士向杭州市 公安局余杭区分局报警,称自己经网友推荐下载了 名叫"利通源"的软件,陆续充值6万余元后却无 法提现,怀疑被骗

余杭区分局经过侦查发现,叶女士充值的6万 元经过多个账户和网络平台转账洗钱,去向难以查 明,但其中5000元曾经进入一个名叫单某的银行账 户。民警根据线索抓获了实际使用该账户的杭某等 人,紧接着又根据杭某等人的供述抓获了刚刚从菲 律宾回国的揭某。

随后,公安机关将该案提请杭州市余杭区检察 院批准逮捕。然而4天后,办案民警却接到了该案 承办检察官的电话: "这个案件,你们也许抓错了 人。"

#### 诈骗团伙在境外

杭某常年在菲律宾生活,其间认识了来自台 湾的"大哥",就和对方一起做起了"资金"生 意。为了扩大生意规模, 杭某陆续招募了几个人 在国内成立工作室,搭建起名为"亿付支付"的 第四方支付平台,收购、租用了大量的银行卡、 二维码等支付结算账户,其中就包括上文提到的 单某银行账户。

"我们平时打交道都通过网络,从来没有见过 对方,我只知道对方公司有一个叫揭某的人。"根 据这一线索,公安机关经过侦查成功锁定了揭某的 身份。

重,登上了回国的飞机,他没有想到,等待他的不 构成犯罪。 是家人,而是拿着手铐的警察

"知道为什么抓你吗?"

"知道,我在菲律宾搞'杀猪盘'……"

为供认不讳。据揭某交代,他在菲律宾加入了一个 名为"微邦国际"的诈骗犯罪团伙,团伙内部有上 百人,其中,"前台"负责引诱被害人上钩并实施 诈骗,揭某任主管的"后台"则专门负责对接不同 的洗钱渠道,将这些渠道提供的账户发给被害人用 于充值,当被害人的钱到账后,洗钱渠道就会使用 各种手段对资金进行清洗,确保这些钱的去向不被 发现。"杭某等人的'亿付支付'就是我对接的一 个洗钱渠道。"揭某交代。

随后,公安机关将揭某与杭某等人移送检察院 提请批准逮捕。

承办检察官经过审查,发现本案的证据缺少-个关键环节: 尚无法证明被害人叶女士被诈骗与揭 某供述他所在的诈骗犯罪团伙有关。

原来,叶女士在报案时提及自己是在一个叫"利 通源"的平台上被骗的,检察官提审时揭某供述,他 所在的诈骗犯罪团伙先后使用过"微邦国际" 国际"等多个名称,但没有使用过"利通源"

这样一来,案件证据锁链出现了断裂。当下, 仅有揭某承认自己在菲律宾参加诈骗犯罪团伙的供

就在此时,远在菲律宾的揭某因为当地疫情严。述,却没有被该团伙诈骗的被害人,无法认定揭某

案件一时陷入了僵局。 办案期限即将到期

要批准逮捕揭某,就必须找到相应的被害人。 揭某归案后,对自己在境外实施诈骗的犯罪行 而此时,距离法律规定的7天办案期限到期仅剩3

> 考虑到诈骗犯罪团伙作案用的服务器和电脑、 手机等都在菲律宾、被骗的款项又经过层层清洗、 正面寻找被害人几乎难以实现。经过一夜的思索, 承办检察官决定转变思路,从海量的资金流水着手 ,逆向溯源锁定被害人。

> 第二天一早,承办检察官和办案民警一起来到 了余杭区分局刑侦大队信息研判中心,利用周末两 天时间,他们从已经掌握的一个洗钱账户出发,又 分析出一批疑似用于洗钱的账户,再通过对这些洗 钱账户可疑资金去向的层层追踪和逆向回溯,分析 出了疑似"微邦国际"控制的下发账户以及一批可 能是被害人的银行账户,最后再利用反诈平台在全 国范围内串并案件。功夫不负有心人,经过两天的 努力,他们终于在案件到期前找到了3名被害人。

案件到期当天,余杭区检察院以涉嫌诈骗罪对 揭某及杭某等人作出批准逮捕决定。 引导侦查"两步走"

作出批准逮捕决定后,承办检察官立即启动捕 后引导侦查,多次与公安专案组讨论侦查方向和取

证思路,最终共同制定了"两步走"的侦查方案: 一方面,尽可能查明更多团伙成员的身份及组织架 构;另一方面,继续分析、串并更多的被害人。

经过5个月的侦查,该案的洗钱账户从一个增 加到数十个,被害人从批捕阶段的3人增加至遍布 全国的40余人。其间,"微邦国际"犯罪团伙首 要分子、主管、组织、业务员等30余人悉数落网 ,查实的涉案金额超过400余万元。

经查,该犯罪集团自2019年起,以菲律宾某市 为据点,首要分子高某等人先后招募数十人,对我 国大陆居民实施电信网络诈骗犯罪活动。该犯罪集 团内部架构清晰、统一食宿、封闭管理,具有极高 的反侦查意识,不仅在境外架设服务器,还相互之 间约定使用境外通讯软件联络,并规定不得在工作 场所使用私人手机。

在具体施诈过程中,团伙成员通过社交软件将 自己包装成成功人士,利用网络交友名义骗取被害 人信任,待确立恋爱或朋友关系后,以介绍赚钱机 会等理由将被害人骗至集团控制的"微邦国际"等 软件参与所谓的"网络博彩",诱骗被害人不断充 值投注,最后通过限制提现、后台控制输赢的方式 骗取被害人投入的资金。

#### 智能分析破解难题

"微邦国际"跨境电信网络诈骗案虽顺利侦破 ,但以杭某为首的洗钱团伙始终否认自己的行为构 成诈骗罪,他们均提出,只知道"微邦国际""利 通源"是赌博平台,不清楚他们是在实施诈骗犯罪 活动。

网络犯罪中,上下游犯罪分子之间往往素未谋 面,如何证明共同犯罪故意一直是办理该类案件的 难题。该案中,不仅杭某等人否认存在主观明知, 唯一与杭某联系的揭某也称没有明确告诉过对方自 己公司做的是"杀猪盘"。

面对犯罪嫌疑人提出的辩解,承办检察官将电 子数据导入该院自主研发的"电子数据智能分析系 统",在智能检索和分析工具的辅助下,很快发现 该团伙多名成员不仅有长期在菲律宾工作和生活的 经历,且在为"微邦国际"等诈骗团伙洗钱时使用 了有别于赌博的表达方式,如在聊天中提及"杀猪 "诚信盘"等敏感词汇时使用拼音缩写、表情 包规避调查。当在网上浏览公安机关打击跨境电信 网络诈骗的新闻时,杭某还回复说"最近太严了"

铁证面前,杭某等人的辩驳显得苍白无力。 最终,这起从一个洗钱账户中发现的特大跨境 电信网络诈骗案件顺利办结。至10月25日,法院 已以诈骗罪分别判处高某、揭某、杭某等19人有 期徒刑四年四个月至十三年不等的刑罚,其余 10 余名同案人员在进一步审理中。

# 自国买房子,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。

IO、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

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 两层比较有隐私。

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是自己呢! (文章来源:美房吧,meifang8kefu)

# 言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期付款(一般为房屋 交易价的20%或更多)和成交费(Closing Fees)。这样,贷款机构认为申请者的购房过 程会较简易和省时

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

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 置业者经常计画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)

US #1 Quality Select Variety

NET WT. 50.0 lbs. - 22.68kg

## **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.

治療項目●

★雞眼

★骨折

★運動受傷

★糖尿病腳疾

★腳部矯正

可到您喜歡的代理分銷商處購買 Available at Your Favorite Distributor



Contact: Phone:

Cesar Vazquez 713-535-8215

cvazquez@riviana.com E-mail:

★平板足

★香港腳

★踻趾嚢腫



## CHIRO 1ST REHABILITATION, P.A. 脊椎神經物理治療科



改革性設計,最先進之技術不用手術,有 以上治療 效解除由脊椎引起的手腳麻痺,頸腰間厥 緊癢保險 迫感及疼痛可達86%以上的效果

有給付。



X光、Ultra Sound、電療機、復健機、牽引、矯正、推拿按摩

## 王建森 醫生

車禍、工傷、意外、運動傷害、手術後復健 治|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

醫生本人通國、粵、英語

11100 S.W. Freeway D.P.M., FACFAS dicine and Surgery t and Ankle by the American 56 Sugar Creek Center Blvd.Suite 250 Sugar Land, Texas 77478

**新聞出**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.°° OFF

D03PO PAN潘先樣567B 8

★嵌甲痛 www.advancedfootdocs.com ★灰指甲 電話: 713-772-3338(FEET)通晓普通話 • 收各種保險卡及政府醫藥卡

Simon Pan, DPM, Foot Specialist and Surgeon 甲溝炎、拇趾囊種、腳跟痛、灰趾甲、香港腳、腳 皮膚病、 🔝 長年難眼、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

9896H Bellaire Blvd Houston TX 77036

14403 Bellaire @ Hwy 6 (Fiesta Cent 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

美南新聞日報 休士顿黄页 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

外国人在美国购

Investment in

Property Tax



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

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-

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 过户的第二年年初,填报 IO40NR 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 Form8288b(Withholding Certificate)申请在

讨户后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)

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

#### 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 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会,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 围著房子转转,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 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俱的抽屉。

(文章来源:美房吧,meifang8kefu)



# Medicare 2022

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

# 2022老人保險更多福利選擇



\$1140/年 Part B**退費** \$3000/年 牙齒保險 \$560/年 保健品 眼鏡 \$400/年 \$600/年 水電補助

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)

## 焦点话题

# 人的教題



今年7月,工信部公布第三批专精特新"小巨人"企业名单,至此 "小巨人"企业数量已达4762家。专精特新的灵魂是创新,强调专精 特新,就是要鼓励企业创新,做到专业化、精细化、特色化。

中小企业能办大事。随着越来越多支持政策的出台,具有技术创 新实力的中小企业迎来发展的春天。在此背景下,中小企业如何把握 时代机遇,走好"专精特新"之路,助力高质量发展?本报今起推出 "'小巨人'的进击之路"系列报道,聚焦重点行业领域,与您一起探寻 "小巨人"们苦练内功、奋力创新、成为"单打冠军""配套专家"的故事。

▶钵施然3行采棉机在采收棉花。

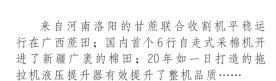
▼洛阳辰汉研制的甘蔗收割机收集1吨左右的蔗段,自卸至田间转运机料 斗内。 受访单位供图



填补行业空白,发挥"长板"优势,中小企业正在成为

# 农机装备创新的 "源头活水"

本报记者 龚文静



中国制造的农机装备如今遍布神州大 地。农机装备对提升农业生产效率、实现农 业农村现代化,发挥着关键性支撑作用。中 小农机企业是如何一步步成长为"小巨人" 的? 本报记者在采访后发现, 认准道路后"风 雨兼程",是众多农机装备专精特新"小巨人" 企业创新路上的真实写照。

#### 填空白:细分赛道精耕细作

为什么是甘蔗收割机? 洛阳辰汉农业科 技装备股份有限公司(下称洛阳辰汉)董事长 张长献向记者回忆起漫长的创业和产品研发

2008年秋,在农机行业打拼多年的张长 献带领团队从河南洛阳南下广西。实地考察 中,他发现国产甘蔗收割机尚属行业空白领 域,国外虽有类似机械,但价格昂贵,且引 进中国还面临严重的"水土不服"。如何做一 款既匹配本土耕地情况又让老百姓买得起的 甘蔗收割机?

"每次去广西做试验,都会累瘦一整圈。" 从2008年到2015年,张长献所在的创业团队 展开了7轮提升产品性能的研发工作。虽然对 创业艰难早有心理准备,可期间经历的3次重 大技术路线变革,对这个中年人来说仍然意 味着不小的考验。

从担心机器压坏甘蔗地到农户主动掏钱 购买,研制出4CQ-130型切段式甘蔗联合收 割机、7YG-15 自卸式运蔗挂车等多项产品 的洛阳辰汉,如今在甘蔗机械化收割领域, 国内市场占有率稳居第一,并获得40余项研 发专利,张长献迎来了属于自己的"甜蜜事

做园林工具起家的陈勇,则从浙江出发 一路向西横跨中国,在2009年来到盛产棉花 的新疆。

怀着为西部大开发贡献一份力量的初

心, 陈勇牵头成立了新疆钵施然智能农机股 份有限公司(下称钵施然)。从生产只能单 行行走、"转弯困难"的单头式采棉机,到研 制出适用新疆地貌的3行采棉机、进而实现国 内首个6行自走式采棉机自主研发、生产,钵 施然走出了一条自主创新的"单打冠军"之路。

"满足新疆老百姓的需求,是我们在研发 过程中始终坚持的原则。"陈勇介绍,公司 的产品创新,有不少创意来自农户。"采棉机 用久了容易在进气口、发动机等处残留棉 渣,收到农户反馈后,工程师随即针对性设 计了自动清洗装置,有效延长了机械使用寿

采棉机是否好用,主要看两大指标:含 渣率用于评定棉花采摘时是否采入其他杂 质,采净率则用来衡量棉梗上的棉花是否采 摘干净。进口采棉机采净率一般为91%至 93%, 而钵施然研制的6行自走式采棉机的采 净率高达97%。

"农机装备的研发可以找到多个细分赛 "中国农业大学中国农业机械化发展研究 中心主任杨敏丽教授说,"国际上在用农机装 备产品接近8000种,而我国研发和在用农机产 品不到4000种。未来,如适用于丘陵山区地貌 的中小型履带式籽粒直收玉米收获机和小型 履带式折腰转向拖拉机等,都是创新方向。"

#### 锻长板:产品创新再进一步

整机的高品质离不开高质量零部件。山 东弘宇农机股份有限公司(下称弘宇农机) 就是一家专注于农机装备零部件制造的企业。

"20多年来,公司只做一件事,就是拖拉 机液压提升器的生产。"原先效益欠佳的纺织 机械、建筑机械等产品线, 弘宇农机果断砍 掉,公司副总经理刘志鸿说:"走专业化道路 才能站稳脚跟。"

拖拉机液压提升器是农用拖拉机的核心 零部件之一,主要用于连接拖拉机与农机。 液压作为动力能有效控制农机升降,以实现 农机装备的田间精细化作业。

"在拖拉机产业链上,经过技术人员严格

把关,我们生产的液压提升器作为关键一环, 保障了下游整机的产品质量。"刘志鸿说。

事实证明, 弘宇农机选择了一条适合自 身发展的道路。刘志鸿介绍,经过不断的技 术研发,目前公司生产的液压提升器品类多 达500余种。公司不仅和国内大型拖拉机企业 如潍柴雷沃重工、中国一拖等建立合作关 系,还被列入国际大型农机品牌的采购目 录,进入全球产业链。

细分领域的"小巨人"们,在保持行业领先 地位的同时,更看重如何"跑赢"未来的比赛。

"我们已经开发出适用于无人驾驶拖拉机 的电液提升器。"刘志鸿对公司的技术颇具信 心,"在中国制造向'中国智造'的转型过程 中,人工智能将逐步应用于拖拉机行业,而 我们的技术团队早在几年前就已做好相关准 备,研发走在市场需求之前。

对创新的重视,正成为多家专精特新 "小巨人"农机装备企业的"共同发力点"。

"采棉机之外,我们还计划借助物联网技 以信息化管理方式为棉花产业提供一体 化服务。"陈勇介绍,目前多家高校、科研机 构为钵施然提供研发理论支持,并由工程师 队伍付诸实践,应用于采棉一线作业,"从保证 棉花种植质量到采摘后的质地管控,我们希望 能打响新疆棉花的金字招牌。"

张长献将目光投向了国际市场。"东南亚 甘蔗收割机械化率较低,我们向越南出口了 几台产品作为试点。进一步改进、提升产品性 能,开拓国外市场是下一步的重点发展方 向。"与此同时,他也清醒地看到,对标发达工 业国家,我国农机装备仍有较大提升空间,国 内甘蔗生产机械化行业创新还应向前再进一 步。

#### 新机遇:期待更多"小巨人"

"国家支持专精特新'小巨人'企业发展, 不仅对弘宇农机意义重大,对中小企业整体 的快速成长也影响深远。"刘志鸿说,中国虽 拥有世界上最齐全的工业门类, 但在许多细 分行业还存在差距,中小企业在专精特新这 条路上, 急需国家的政策引导和支持。

"十四五"期间,中央财政将通过中小企 业发展专项资金累计安排100亿元以上奖补资 金,分三批(每批不超过3年)重点支持1000 余家国家级专精特新"小巨人"企业高质量发 展,促进企业更好发挥示范作用。

此外,北京证券交易所(下称北交所) 的正式开市也为这些企业带来更多信心。在 张长献看来,北交所明确将服务重心放在支 持创新型中小企业发展上,工信部认定的三 批专精特新"小巨人"企业,将在资本市场迎 来重要发展机遇。

中小企业正在成为农机装备创新的"源头 活水"。"'小巨人'名单上的农机企业还是偏 少。"在杨敏丽看来,未进入榜单的中小农机装 备企业中,还有不少"实力派""潜力股"。

青岛洪珠农业机械有限公司可以生产马 铃薯播种、培土、杀秧、收获全过程农机 具。"总经理吴洪珠是农民企业家,他扎根几 十年研究出的小型马铃薯机械, 契合市场需 求,已成为马铃薯全程机械化的'头牌'。"杨 敏丽说。

青岛璐璐农业装备有限公司同样让人印 象深刻。这家公司的创始人李志敏苦心研发5 年,走出了一条差异化创新之路。他发明的 辣椒剪把机不仅填补了国内市场空白, 近年 还远销印度、越南等海外市场。

"不少中小农机装备企业生产的产品极 具特色,且公司具有相关研发基础。像这类 企业应主动申报专精特新'小巨人'企业, 进一步扩大市场竞争力。"杨敏丽建议,还 应重点扶持农机零部件企业, 助推其参与全 球农机供应链,进入零部件龙头企业行列。

独木不成林。杨敏丽认为,中小农机装 备企业的健康成长离不开农机行业的整体协 调发展。未来应"扶弱助强",打造大中小企 业优势互补、专业分工、产业链协同的农机 装备制造产业集群。

"十四五"期间,中国还将培育百万家创新 型中小企业、十万家省级"专精特新"中小企 业、万家专精特新"小巨人"企业、千家单项 冠军企业。相信随着相关政策进一步完善, 更多特色农机装备公司将出现在新榜单上。

# Bellaire Auto Services & Collision

7620 Bellaire Blvd Houston Tx 77036(Bellaire

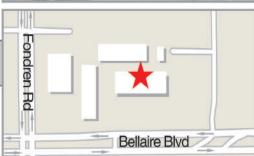
- 條龍維修服務 心
- ★完整檢測汽車中心
- ★引擎調整
- ★原廠配件
- ★剎車、防凍液、傳動系統
- ★方向盤及僻震器
- ★皮帶、水喉
- ★電池、開動器及整流器
- ★防止損壞定期檢驗
- ★州政府汽車安全年檢

★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



Monday, November 29, 2021



进入11月,已经进入深秋时节的北半球 气候迅速转凉,但在大洋彼岸的法国,一桩 时间跨度长达70年、受害者人数超过20万的 惊天丑闻却被炒得火热。

据法新社等媒体报道,10月5日,负责 调查法国教会性侵事件的教会性虐待独立调 查委员会(CIASE)就已出具一份长达2500页 的报告。

报告显示:七十年来,至少有21.6万名 儿童遭到天主教神职人员的性侵,平均到每 年受害者超过3000人,至少有超过3000名神 父和其他教会工作人员参与其中。

报告强调,这一受害者数字仅仅是保守 估计,如果将教会内非专业人员的虐待行为 也计算在内的话,根据法国国家健康与医学 研究所的估计,受害者人数将飙升到33万。

深究之下我们会发现,西方国家教会内 部性侵儿童的事件,在近十几年里甚至算不 上新鲜事……

#### 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娈童案件,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(COR-REF)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 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

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行成为 "系统性顽疾"。

》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

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 , 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娈童丑闻。

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 是教会娈童问题频发,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 国主教团会议的授权下,独立调查 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,教会包庇娈童罪犯并非 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娈童问题 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 裁。 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 随后,博福尔向媒体表示,教 显得太不人道,且由于教义约束,神 会准备通过出售名下房产的方式来 职人员同样不能通过嫖娼的方式来疏 筹措资金,竭尽可能地赔偿每一位 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 2015年,以美国《波士顿环球报 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,神父娈童 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

加之女孩的家长往往会对陌生男

性抱有或多或少的警惕意识,而带男 ,这么多年来到底有多少人以神之名 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

> 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

> 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

> 这种"阉伶歌手"(Castrato)在欧 洲上层甚至流行一时,当时的贵族们 纷纷将豢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娈童案件中 , 那么对应国家的司法机关有权查阅 教会内部的文件。此前,无数娈童犯 都靠着这一保密条款逃过了法律的制

> 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

f 🕲 💆 🗪



## 美国天主教会报告性虐待指控大幅上升



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

的日渐衰落以及历史研究的不断深入 至通过解释教义的方式,将宇宙大爆 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, 天主教会也尝 试做出改变。之前提到的不再以保密 协议方式庇护娈童者就是一例。为了 进入新千年后,伴随着教会势力 弥合与科学界的分歧,梵蒂冈圣座甚 ,教会在历史上曾经做过的恶事被扒 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, 恐怕终有一天也是要被扫到故纸堆 里的。

# Allrisc Insurance Agency



713.777.6000

- 精通: 國、粵英語

營業時間: 星期一到星期五 9AM-6PM

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

Bellaire

101-ALLRISC-YEO-JASON安利保険1234567B 16

# **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、雨車以上、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

我們服務德州已超遇25年了!



岑氏保險公司

Sam's Insurance Agency



精通: 國、粵、英、越、潮、臺語

營業: 星期一至五 9AM-6PM 9AM-2PM

**OBAMA CARE** 2月15日至5月15日

SAM SHUM岑偉文

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

Monday, November 29, 2021

# ECC !







【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 成長,使其成爲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 行手把手專業培訓。由老闆親自坐鎮,會及 招賢納士。目前,已在糖城選好辦公地址, 時、全面的爲大家答疑解惑,幫助新人盡快 即將推廣萬通公司優惠的利率,爲便捷的服 務做好了充足的準備。

萬通貸款 GMCC,是北加華人最大貸款 top Underwriter)、或其他標準審核,GMCC

公司。 2005年成立於北加州,發展迅速, 2009年正式成爲直接放款銀行。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(Desk-

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。



(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。膝關節炎中軟骨及其周圍細胞耗損而引發, 屬於相當常見的人體老化疾病之一。膝關節炎病 發是由關節細胞耗損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 髕骨外側壓縮綜合癥。另 有些患者是因爲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批準,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,放松裝置,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 、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,常發生關節軟骨退行性變, 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。

髕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。髖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髕下疼痛。髕骨 周圍和下方、膝蓋前部、膝蓋骨的內側邊緣經常 有壓痛,髕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, 髕股關節位置疼痛往往更嚴重。膝 蓋彎曲時可能伴隨發出哢哢聲「關節噪音」,髕 股關節綜合癥往往伴隨著大腿肌肉「股四頭肌」

坐後癥狀加劇,無力疼痛伴有膝關節屈曲減少。

**髂骨與股骨組成髂股關節,髂骨關節和我們** 的脛股關節共組成了我們身體上著名的——膝關 節,而我們的髕股關節形成在髕骨和股骨遠端之 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 "疼"而不去治療的人是打算坐輪椅過下半 窜窜

我們的髕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複健,車禍後PI與PIP都 收。請打電話給李醫生冤費諮詢。中文請與 queen 陳 聯繫。

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

的肌張力異常,髕骨周圍的圓圈性疼痛範圍,久 診所地址:2600 S Gessner RD, Suite 120, Houston, TX77063

診療時間: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、車輪閥發黑。

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 不及時淸除,因爲車輪的鋁合金輪圈 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 爲前輪製動時,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,爲何別

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直坦蕩 光滑摩擦力小的路面上行駛所消耗的 油量要多;車在沙、土質路面比在水 泥、柏油質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 。鬧市區路況復雜,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, TX77072