Monday, 12/13/2021
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
休士顿黄页 Houston Chinese Yellow Pages scdaily.com/yellow_pages
休士顿旅游指南 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 | 西瓜視頻 美國美南網 | Facebook Page: Southern News 美南新聞 | Tik Tok ID: Southern News Group | Instagram ID: Southern News

严冬来临前送你一份万全的"房屋防寒诀窍"

美国国土安全部警告，冬季极端天气可能会让我们失去电力或其他公共服务，所以严冬来临前，房屋要做好万全防寒准备。以下是防寒诀窍：

除去杂乱并清理屋顶

秋天，树叶、树枝很容易掉落到屋顶和排水沟内，下大雪前，务必及早清理，以免大量被冰雪覆盖、导致屋内渗漏；如果房子空著，冬季关闭房屋前，应尽可能清除所有杂物。

隔离阁楼

南卡罗来纳州的商业及居家保险机构Insurance Institute for Business and Home Safety首席工程师科普(Anne Cope)说，将阁楼地板加以绝缘，可让屋内的活动空间保暖；入冬前检查阁楼通风口、看看是否漏水，并查看隔热层。将来出售房屋时，良好的隔热性能可降低冷暖气费用，是一大卖点。

维修取暖系统

提前检查加热和通风系统是否有问题、并加以清洁；除了保暖，在一年中最冷的时候让暖通空调(HVAC)保持运转，可避免管道结冰。此外，应将闲置空间的温度保持在高于冰点，约华氏50到60度。在您离家避冬前，对暖通空调进行维修也很重要，可防天寒时管道破裂。

确保管道可抗寒

如果您的管道会穿过"爬行空间"(crawl space)，可将管道或针对爬行空间加装隔绝装备。科普建议使用漏水和管道温度感测器，前者会发出压力陡降讯号、表示管道破裂，后者会通知管道有状况，可及早处理、防止破裂。此外，自动断水阀越来越流行，一旦管道结冰并破裂将自动停止水流。

致电专人清扫烟囱

美国烟囱安全协会表示，无论使用燃木或燃气壁炉，每年都要检查一次烟囱；如有杂物需加以清除，以免导致烟囱内部起火、一氧化碳倒流到屋内，清除可能阻塞的动物巢穴并检查砖石内的状况非常重要。

检查漏风处

可在房屋周围走动，检查是否有漏风漏气，尤其是门窗周围。可用填缝剂密封裂缝和风雨带，减轻供暖系统负担。

有朋友相助

如果休假或出差，最好有亲朋好友帮忙看著，尤其如果冬季风暴来临，如果有人确保电源没有中断、协助铲雪，都大有帮助。必要时可雇用当地杂工定期检查，确保持续供暖、电源接通、没有小动物闯入屋内。

（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

Minnie Chen 陳敏妮 貸款/保險經紀 832-677-3188 RMLO NMLS#316118 minnie.fasteasy@gmail.com
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
誠聘貸款和保險經紀，請電:832-677-3188（貸不到款不收費）

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 SUNBLOSSOM WOODS 4545 COOK RD
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
步行可達小學,初中,高中
位置方便,靠近香港超市多元文化社區
寬敞的兩、三房室户型
獨特的Townhouse房型
每户備有洗衣烘乾機連接口
有單面玻璃推門相連的私家露臺*
房間帶敞玻璃和壁櫥*
每間卧室帶吊扇
寬敞游泳池
多語種、全方位的專業管理及維修服務
住户活動室帶厨房設備
新裝修房間：補設瓷磚、木地板
自動封閉式電動門、警衛巡邊
*僅供特選單元
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
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貸款經紀人loan officers 和 loan processor 在休斯頓。
待遇優厚 Full benefits (health insurance , 401k match)多成長機會。
有意者請發簡歷到： info@gmccloan.com

在美购房有福利?这些好处你知道吗?

1.房屋贷款利息部分可以抵税

在美国购买房子后,买家支付的贷款利息可以从个人所得税中扣除。这是政府为了鼓励民众自购房屋的优惠政策。

2.房产税可以抵税

还以50万美金的房子来举例,如果按1%缴纳房地产税,一年就是5000美元,又可以减600的税。

3.房贷优惠

借款者可以申请固定利率的贷款,将来不管市场利率多高,还款不受影响。现在美国30年利率为4.3%。如果将来利率再一次下降,可以随时申请重贷。

4.地区政府补贴

一般只要你在某个地区住满多少年(例如10年), 地方政府经常给予5-10万美元的补贴。

5.老年买房政府补贴

62岁可以只付30%-40%的房价,再加上地方政府经常给予5-10万美元的补贴,所以,可以用很少的钱就买到房子。

在美购房基本概念区分

1.城市与乡村的定义

在美国的大都市,并没有绝对的城市和乡村的定义,只是城中心有一个很小相对集中的downtown,其它的都是由小的City构成。

2.房产税不同

在美国,只要拥有房子就要交房地产税,加州的地税差不多是在1.2-2.0%间,各州的标准还会有各自的不同。所以每年交房地产税,成为了屋主持有的固定成本,这也因此使得美国房屋的空置率降低,相对抑制了大肆炒房的行为。

3.支付佣金方式不同

在美国房地产买卖时,佣金一律由卖方负担(因为在买卖过程中,卖主是取得金钱的一方,而买主是付钱的一方)屋主在委托经纪人出售房屋时,就订立了合同,佣金一般在6%左右,卖主经纪人需分一半佣金给买方经纪人。

4.计算房屋面积的尺度不同

在美国是用平方英尺来计算房屋面积的,比如说3000平方英尺的房子,是指屋子的室内居住面积,相当于278平方米,但如果说一套独立屋的面积,则要再加上前后花园,车库等的占地面积,那面积就远远不止3000平方英尺了。

5.贷款政策不同

在美国贷款买房,绝大部分的贷款期限是固定利率的,但也有浮动利率,贷款人要自己承担利率上升的风险。当然不论你用什么方式贷款,都是可以在贷款没有到期之前,重新贷款或全部还清。

(文章来源:美房吧,meifang8kefu)

美国房贷分析,如何选择适合的贷款种类

面对美国购房贷款的种类,如何选择适合自己的贷款呢?可以从以下三个方面加以考虑。

1 贷款利率:固定利率vs浮动利率

固定利率贷款在整个还款周期中利率保持不变,故而每个月的还款额固定。

固定利率贷款(conventional fixed-rate loans)的利率和规定的房屋保险一般较低,一般贷款周期为30年,贷款整个周期内的可预测性强。申请者需要有稳定良好的信用记录。固定利率贷款一般适用于准备长期居住或持有该房产的人。

浮动利率贷款(adjustable rate mortgage, ARM)在整个还款周期中的各个预定时间段利率会改变,故而每个时间段内每个月的还款额会浮动,贷款整个周期内的可预测性差。

浮动利率贷款在开始几年的利率是固定的并且利率一般比固定利率低,而后利率浮动,但两个相邻时间段的利率浮动有一定上限。如果只打算短期居住或持有房产,可以考虑短期利率低的浮动利率贷款,并可以在利率开始浮动后出售房产。但要有房产贬值或无法出售的思想准备。

2 放款机构:政府贷款vs一般贷款

政府贷款是由政府放款的贷款,如联邦住房管理局贷款(FHA home loan)就是由联邦政府住房管理局发放的购房贷款。

相比于一般贷款,FHA住房贷款对申请者的信用积分、负债收入比要求更低,贷款申请更容易获批并且申请过程更简单,但需要支付较高的贷款保险。

一般贷款是指放款机构不是政府的贷款,需要交的贷款保险(PMI)较低。尽管一般贷款的PMI相比于FHA贷款缴纳的保险要低,但一般贷款需要的首付比FHA贷款要高。

3 贷款金额:中小额贷款vs大额贷款

中小额贷款(conforming loan)是指符合Fannie Mae或Freddie Mac这两家政府管控的企业要求的贷款。两家公司进行住房抵押贷款证券化(mortgage-backed securitization,MBS),要求贷款额不能过大,一般在$41.7万以下。

大额贷款(jumbo loan)是贷款额较大的贷款,一般在$41.7万或$62.55万以上,相比于普通贷款,大额贷款将无法出售成为MBS,放款机构将承担更大风险,所以对申请者的信用历史、负债收入比等有更高的要求。

当然,不同州和不同银行要求有所不同,还需谘询当地贷款机构。

(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
法學博士
德州及聯邦律師執照
A10_HSIUNG熊莊齡2346B

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:
832-632-4639
英語、國語、粵語、西班牙語
HOUSTON'S TOP FAMILY LAWYERS 2018
休士頓最佳律師 獲獎無數
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,信托及翻譯公證
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
電話:713-779-4416
傳真:713-583-9749
地址:9188E Bellaire Blvd., Houston, TX 77036(惠康超市廣場內)
Licensed by the Texas Supreme Court Not Certified by Board of Specialization. *Licensed in Texas **Licensed in New York
A10_SOLIS YAN 蘇力郝旎13567B_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
I01-ALLRISC-TO-CHRISTINE安利保險1234567B_16

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

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
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
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

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
I01-John Lee李元鐘保險256B_16

关心美国长租公寓成长必看

工业化、城市化、租房化，3个关键字概括了美国长租公寓发展的逻辑。美国公寓行业发展较早，也相当成熟，从前期的策划、投资、开发、销售和运营管理，都值得中国的公寓运营商去借鉴经验。

一、美国长租公寓发展历程

美国长租公寓行业发展历程，大家要记住3个关键字，工业化、城市化、租房化，其概括了美国长租公寓行业发展的整个逻辑和历程。

1.工业化、城市化、租房化

首先是工业化，19世纪70年代到20世纪初，美国完成了第二次工业革命。接下来是城市化，城市化催生了租房化，当时在市中心，土地成本越来越高，大家买不起也建不起房，好多商人嗅到了商机，开始把一些不用的商业用房，或者工业厂房改造成住房。1890年美国每套住宅居住人数平均为5.45人。在纽约平均为18.52人，最初为一家人居住的公寓，变成了供10户人居住的廉租公寓。

2.廉租公寓和中产公寓

城市化过程中，长租公寓发展分为两个阶段。

第一个是廉租公寓，把大房子隔成小间，把老旧房子做简单装修后出租，卫生、采光通风等条件极差。当时，美国政府出台了一系列的法案来规范这个行业的发展。例如19世纪70年代初的《廉租公寓法案》，对通风和采光等方面做了一些限制。

第二个是中产公寓，随著城市中心土地价格猛涨，越来越多中产阶级甚至一些富豪都忍受不了城中心的房价，出现了住宅郊区化和人口外迁。另外，出租公寓出现且迅速流行，一些艺术家和建筑师把比较高端的、有品质的公寓建筑概念从法国引进来，美国才开始有了现在的一些公寓。

最初，公寓是买不起房的人住。随著公寓的规范化，又催生了美国中产公寓的快速发展。

二、美国长租公寓运营模式

美国公寓行业在投资、经营和管理3个环节都相当成熟。

投资环节：投资商、开发商、运营商、房地产信托基金，地产产业基金还有社保基金，都会进入公寓行业的投资环节。

经营环节：主要是整体持有，统一经营。而在中国的资产（买卖）价格跟出租价格之间的差别特别大，未形成合理的体系，所以这一块我们做不到。

管理环节：各类服务机构在公寓运营管理方面非常完善，已经形成了一个完整的生态体系。

第一类服务机构是供应商，既是公寓投资商和开发商，也是建设商和运营商。出租公寓所有者多为地产公司，投资、建设和运营一体化操作。

再一类就是行业服务机构，包括资讯、公寓租赁平台、资料分析、金融、软体发展、维修清洁、家居建材、生活服务类。

第三类是非盈利机构。美国的国家公寓协会NAA（National Apartment Assosiation）会员包括整个美国和加拿大公寓业主、运营商、开发商、建筑商、投资机构、经纪公司、供应商和专业服务人员。在该平台上，大家分享各种资讯，定期做交流和分享，促进行业合作。在美国，协会的作用非常大，在中国，协会活动太多，但有含金量的活动并不多。

三、美国长租公寓成功的经验

第一，行业的规范化。

美国在公寓规范化方面有很多的法律设施，包括硬体、运营服务等。其中，经典的有1968年《公平住房法》，不能受到宗教、种族、肤色、国籍、残障、性别和年龄的歧视。

第二，整体租金的调节机制。

在美国，以租金为标准分三类公寓。

第一类，公平市值公寓，这一类的租金随行就市，今年高明年可能低。

第二类，稳定租金公寓。受限制非常多，这一类公寓有点类似中国的公共租赁房和廉租房，每年的租金涨幅不能超过4%。

第三类，租金管制公寓。美国有很多老房子，可能是18世纪或19世纪建的房子还在用或出租，政府对这一类的房子有一些管制，比如，每年涨租金必须得提交申请，提供充足的理由，比如说重新装修了房屋，添加了一些家电，但你不能涨太多。在租金调节这一块，美国有一个非常完善的体系。

第三，行业龙头企业的管理和服务模式。

如果你要选公寓，一定要对比服务。美国长租公寓有几十年运营管理的成熟经验，服务体系在各个公司，或者是各个定位在不同产业链上的公司，都是不一样的。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

雨后白蚁出没，屋主该怎么做

雨过天晴气温回升，白蚁再度活跃，白蚁问题成了许多屋主不得不关注的房屋问题。雨水侵入地下白蚁的栖息地，使得白蚁成群结队飞出地面，有时甚至在地上留下了透明的翅膀残留。

白蚁以木为食，喜欢温暖的环境，可以说加州是白蚁问题最高发的几个州之一。湾区的房屋基本上都是木结构，给白蚁的繁殖生存提供了非常有利的条件。加之气候比较温暖，白蚁就更为活跃。

▲ 被白蚁破坏的木结构

如果您的房屋从前的从前是一片果园，那么您中招的几率就更高。新房有白蚁的可能性小一些，但是有年岁的房屋整个生命周期中白蚁的几率非常之高。国内的房屋都是钢筋水泥结构，所以白蚁问题较少，因此白蚁问题常常被华人屋主忽略。

白蚁有哪几种?如何处理?

湾区最常见的白蚁主要有两种：干木白蚁(Drywood termite)和地下白蚁(Subterranean termite)。

干木白蚁主要生活在房屋的木结构中，包括墙体，地基，地板的木头中。地下白蚁主要生活在地基的土壤中。

处理干木白蚁有两种常用方法：薰蒸法和局部处理。薰蒸法是将整个房子用帐篷罩起来，填充清除白蚁的气体。这种方法是目前最为有效和全面的处理干木白蚁的方法。气体能够进入全部木结构当中，包括一些隐藏在深处的干木白蚁。

薰蒸法的过程需要大约3个工作日，包括设置帐篷、填充气体和通风散气的时间。另外食物、药物、宠物和植物不能留在房子内。因为需要把整个结构罩起来，处理独立屋最为方便。

如果是联排别墅或者公寓，薰蒸有可能比局部处理省钱，但是需要与HOA和其他房主协调。如果联排别墅或公寓的屋主由于条件限制只能处理自己家的白蚁，那么局部处理方法就更为适用。

▲白蚁薰蒸

处理地下白蚁的方法是：沿著房屋的外沿等间隔置入处理地下白蚁的药。之后再填充土壤或者水泥基本恢复到原先的状态。另外还需要进入到地基部位，在房屋下方的土壤中喷洒处理白蚁的药。

要注意的是进行处理后白蚁并不会马上全部被杀死。白蚁药被移动的白蚁带回蚁群渐渐生效，所以需要一到三个月的时间才能彻底清除。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

内蒙古巴彦淖尔一桩荒唐的“农夫与蛇”案

“滴水之恩当涌泉相报”——《增广贤文· 朱子家训》

一直以来我们所接受到的传统思想就是滴水之恩应当涌泉相报，但总有那么一些人，把别人对自己的好认为是理所应当，甚至一旦别人没有完全顺着自己，就会张开血盆大口露出獠牙，狠狠咬上自己的恩人一口，“农夫与蛇”讲的就是这么一个典故，而今天要讲的这个案件，正是这么一出现实版“农夫与蛇”。

2010年3月27日晚，内蒙古自治区巴彦淖尔市的警察局接到了一通报案电话，报案人为任某，是一位司机。本来按照约定他将一车原木拉到了巴彦淖尔市临河区东环办国际家具建材城东差不多300米外的小张龙骨厂门口，却发现厂门紧闭，只有门上贴着一张“有事外出，今天停业”的纸条。

任某时间不多，送完这车原木后他还要赶紧赶回家，因此只能不停拨打厂长张某的电话，但始终无人接听。任某没办法，扒拉着工厂大门，想看看有没有机会进到工厂，将原木送到厂内，这样也不怕原木丢失，却在摸上大门门缝时发现了不对劲，自己少上沾染了一些黏腻的东西。任某抬起手一闻，这分明是血的味道！

发现可能出事后任某拨打了报警电话，警方接到报案后立刻赶到了现场，发现张厂长一家果然在工厂内遇害，现场一片狼藉。

被害人一共有5位，分别是张某（张厂长）以及他的妻子，还有2个儿子与一个女儿整个厂房内一片鲜血横飞，随意丢弃在旁边的斧头明显是作案工具，同时厂房内还失去了所有财物，被洗劫一空。

到底是多么深刻的深仇大恨，能让凶手连小孩都不放过，直接灭人满门呢？经过多方调查后，警方将犯罪嫌疑人锁定在了李焕文身上，当然此时他还叫高树福。

李焕文本不是个好人，早在1987年，他刚刚成年的第二年，就因故意盗窃罪被判处7年有期徒刑。刑满释放后李焕文并没有反思自己的过错，也没有洗心革面，而是继续开展自己的犯罪行径。

在2002年~2005年这段时间内，他在山东诸多城市逃窜，进行了多起持枪抢劫的犯罪，抢劫总价值高达100余万元，同时在作案过程中他还造成了多起人身安全事故，甚至导致2人死亡。

由于案底过多，李焕文被山东警方公开通缉，他无奈之下选择逃到内蒙古，投奔到了熟人张某这里。

张某知道了李焕文之前犯下的一些罪行，但毕竟亲戚都找上门了，他也不好拒绝，就留着李焕文在自己的厂里做事。同时张某也有私心，他知道李焕文是个逃犯，因此经常压榨李焕文做更多的工作，每次李焕文不乐意，张某就用李焕文的案底去威胁他，放言道：“如果不给我好好干活，我一个电话就把你送进去。”

张某胆敢收留逃犯，本就如同在钢丝上起舞，如果严格来说已经犯下了包庇罪，其实是要判刑的。根据《中华人民共和国刑法》第三百一十条规定：“明知是犯罪的人而为其提供隐藏处所、财物，帮助其逃匿或者作假证明包庇的，处三年以下有期徒刑、拘役或者管制；情节严重的，处三年以上十年以下有期徒刑。”

但张某还没来得及接受法律的制裁，就先被他所收留的罪犯李焕文所杀害。李焕文本就是刀口舔血的犯罪分子，被张某如此压榨怎么可能甘心？因此在2010年3月27日，对张某忍无可忍的李焕文决定拿起斧头，直接砍死了张某一家，并且将厂内财物洗劫干净，与凌晨搭乘飞机套向呼和浩特。

拥有多年逃窜经验的李焕文让巴彦淖尔警方头痛了很长一段时间，甚至还发布了A级通缉令，在全国范围内对李焕文进行追捕。

法网恢恢疏而不漏，犯下了如此多罪行的李焕文最终被警方抓捕。李焕文所犯的并非只是简单的盗窃罪跟抢劫罪，还有故意杀人罪在身。

根据《中华人民共和国刑法》第二百六十四条的规定：“盗窃罪是指以非法占有为目的 ，盗窃公私财物数额较大或者多次盗窃、入户盗窃、携带凶器盗窃、扒窃公私财物的行为。”李焕文在杀害张某一家后将其财物卷走的行为，已经构成了盗窃罪。

同时根据《中华人民共和国刑法》第二百六十七条的规定：“抢夺公私财物，数额较大的，或者多次抢夺的，处三年以下有期徒刑、拘役或者管制，并处或者单处罚金；数额巨大或者有其他严重情节的，处三年以上十年以下有期徒刑，并处罚金；数额特别巨大或者有其他特别严重情节的，处十年以上有期徒刑或者无期徒刑，并处罚金或者没收财产。”李焕文之前在山东所犯下的罪行，已经够得上是情节特别严重的抢夺罪。

再加上最为严重的故意杀人罪，根据《中华人民共和国刑法》第二百三十二条规定：“故意杀人的，处死刑、无期徒刑或者十年以上有期徒刑；情节较轻的，处三年以上十年以下有期徒刑。”李焕文身上有多条人命在身，且谋害张某一家手段残忍，社会影响巨大，因此属于情节严重的故意杀人罪。

盗窃罪、抢夺罪、故意杀人罪等数罪累犯，李焕文最终被判处死刑，剥夺政治权利终生，并在2012年11月30日经内蒙古自治区巴彦淖尔市中级人民法院验明正身后押赴刑场，执行枪决，结束了他这罪恶的一生。

买卖新奇“异宠”，当心触法

近年来，越来越多的人喜欢养宠物，宠物售卖范围也从传统的猫狗等扩大到了变色龙、蜥蜴等新奇“异宠”。一些不法分子从中窥探到“商机”，竟做起了违法买卖。近日，辽宁省丹东市元宝区检察院办理了一起公安部挂牌督办、跨省利用网络买卖野生保护动物的案件。该案是刑法修正案（十一）实施后，当地办理的首例危害珍贵、濒危野生动物案。

今年2月，丹东市公安局元宝分局发现，辖区居民王某在网上发布售卖变色龙、陆龟等动物的广告。经查，王某等多人利用网络平台向全国多个省市出售变色龙等野生保护动物。获悉案情后，元宝区检察院提前介入侦查，引导取证。

由于该案涉及地域广、人员多、数量大，买卖交流、钱款支付均是通过网络进行，大部分涉案动物几经转手、存在多个中间环节，元宝区检察院针对性地提出了四个侦查重点：一是查获相应的涉案野生动物，不能仅有聊天和转账记录；二是邀请有资质的机构进行鉴定，弄清楚所查获动物是否均是国家保护动物；三是要确定嫌疑人的主观明知，即对于完全没有主观明知的，入罪要慎重；四是要证明同一性，即查明所查获的动物与交易的动物是否同一只。

9月2日，丹东市公安局元宝分局以王某、胡某、陈某等25人涉嫌非法收购、出售珍贵、濒危野生动物罪向该院移送审查起诉。王某等25人分散于8个省、11个市。当时，新冠肺炎疫情正处于局部散发状态。为保证防疫、办案“两不误”，检察官一面审阅20余册卷宗，对查获的近50只野生动物的流转记录和当事人聊天、转账等证据进行梳理；一面通过公安机关确定犯罪嫌疑人所在地均为低风险地区，再逐一与犯罪嫌疑人约定见面时间。9月3日，该院仅用1天时间就完成了对犯罪嫌疑人的权利义务告知和提审工作。

经鉴定，涉案变色龙等动物均不是原产于我国的野生保护动物。对于非原产于我国的野生保护动物相关犯罪，量刑时需参照我国与其同属或同科的野生保护动物相关犯罪的规定。为此，检察官向鉴定机构咨询了涉案变色龙等动物的科属问题，查阅了相关资料，最后认为该案应按照危害珍贵、濒危野生动物罪一般情节予以认定，即各犯罪嫌疑人的法定刑均为五年以下有期徒刑或者拘役，并处罚金。

25名犯罪嫌疑人涉嫌买卖变色龙等动物的数量相差甚大，少则1只，多则几十只。对于购买1只保护动物的18名犯罪嫌疑人，考虑到他们社会危害性相对较小、犯罪情节轻微且自愿认罪认罚，检察官认为可以对他们不予起诉。9月15日，该院邀请了元宝区人大代表、政协委员、人民监督员等作为听证员，举行公开听证会。会后，听证员一致同意对18名犯罪嫌疑人作相对不起诉处理。

听证会第二天，该院集中对18名犯罪嫌疑人进行认罪认罚具结书签署和不起诉决定宣布。不起诉决定宣布后，检察官对被不起诉人进行了教育，并建议公安机关对18人作出行政处罚。

对于另外7名犯罪嫌疑人，该院依法提起刑事附带民事公益诉讼，请求赔偿因收容、喂养涉案保护动物而产生的相关费用。目前，被查扣的动物均已送相关部门予以救助。

在美国买房，第一套和第二套的政策区别！

在美国，如果纳税人拥有一套以上住房，则适用“主要居所”(Primary Residence)概念。即单身或已婚人士拥有的主要住宅，它区别于其他住宅，比如投资出租房，度假公寓等。

根据美国税务局IRS的税务法令对主要居所的定义，如果纳税人同时拥有两套住宅，他平时居住的那套住宅为其主要居所。政府允许购房者在纳税时将用于首要住宅贷款的利息从收入中减除，这相当于给了购房者一个很大的折扣，且主要住宅的贷款利率最低。但川普的税改后，以前贷款100万以内的利息可以抵税，现在贷款75万以内的利息可以抵税，75万以上的不能抵税。对于美国大部分地区，这都不是问题，因为房价不高，对于富裕地区，这可能导致有些疑虑。我们以加州橙县为例：假设你买100万的房子，一般首付20-30%，假设你首付20%，贷款80万，你每年有5万贷款的利息是不能抵税的。

此外，如果纳税人要出售其住宅，则要被征收联邦资本增值税(Capital Gain Tax)，但如果被出售的是主要居所，且户主在出售之前的五年内于该住宅居住至少两年以上，出售房产的利润个人低于25万美元，夫妻低于50万美元部分无需交纳资本增值税。但仅有主要居所可以享受这一优惠，其他住宅如投资出租房等则需申报资本增值税。

对于非美国税务居民(一般不在美国居住的)来说，购置美国房产在税务上一般不会区分是否是主要居所或者第二套住房，因为两者在税务申报上面没有差异。但在购买之前有必要了解一些拥有美国房地产的税务后果。以下是一些涉及房地产的基本税种，我们建议您在购买房地产前谘询有经验的律师或会计师。

房产税

美国房产税的税率是由各州及地方县议会根据本地财政需要各自制定。因此各地房地税的税率会由于县市所在地而不同。房地产税是从价税，一般按房地产评估价值的1-3%征收，按年计，根据地方规定按年度或半年度缴纳。

租赁所得税

外籍人士在美国因为房产出租而产生的收入需要在美国纳税。对租赁所得进行课税的方式由房产拥有者参与租赁经营活动的程度而定。如果只是单纯出租，即租户在支付房租外，另外自行支付房地产税、维修费用和保险费，那么房产拥有者被视为消极参与经营，这种消极租赁收入采用统一的30%税率。另一方面，如果外籍人士参与了日常管理、运营和维护出租房屋，那么房产拥有者就属于积极参与经营，租赁收入可以依照普通累进税率进行纳税，这时抵押贷款利率、不动产税、维护费用、修理费用和折旧等费用都可以做为支出来计算所得税。

房产增值税

当房产出售时，出售价格与出售成本之间(包括增值成本：如装修，维修成本等)的差额即是资本利得，根据房产持有时间的长短按照资本所得收益纳税。如果是短期持有，即持有房产不到一年，则资本利得按照个人所得税的税率纳税。如果是长期持有，即一年以上，则资本利得税最高为20%。

房产赠与税

根据联邦的赠与税法规，当个人在赠送财产时，赠与人需要缴纳赠与税，而受赠人无需纳税。赠与税的免税额可分为年度免税额和终生免税额。年度免税额是按照每个受赠人计算的。2019年，个人对每个受赠人的免税额为15,000美元，如果是夫妇共同赠与同一人，免税额则为30,000美金。终生免税额是按照每个赠与人计算的，2019年，美国公民和居民的免税额为11,180,000美金，如果赠与人赠送了超出年度免税额的财产但又想避免缴纳赠与税，这时就需要使用终身免税额。如果赠与人为了避免缴纳赠与税而采用终身免税额，则遗产税可使用的统一终身免税额度会相应减少。

拥有美国公民身份的夫妻之间的财产赠与无限免税，如果受赠的配偶不是美国公民，2019年的免税额则为155,000美金。当赠与方为外籍人士，而受赠方为美国公民或税务居民，受赠金额在一年内合计超过100,000美金时，受赠人虽无需纳税，但需要向美国国税局报告此项赠与。

如果房产拥有人将房产视为遗产的一部分进行转移，则需要缴纳遗产税。2019年，美国税务居民的赠与和遗产统一终身免税额为11,180,000美金，在此范围内的遗产无需缴纳遗产税，但是对于非美国税务居民，赠与税和遗产税的免税额仅有60,000美金，超过的部分需要缴纳遗产税。需要特别注意的是，赠与税和遗产税上定义的“税务居民”比所得税上定义的“税务居民”更加严格，除了要求纳税人有永久居住权以外，还要有长期居住美国的意向，美国国税局对长期居住意向的判定比较主观，主要考虑因素包括留美时间，家庭及朋友居住地及商业活动所在地等，仅仅持有绿卡不能自动符合赠与税和遗产税上定义的“税务居民”要求。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

持有美国房产的人，注意这5大避税方法

业内人士表示，外国房地税负看似惊人，但是只要善用高额免税项目，海外买房能大大降低持有成本。以佛州迈阿密(Miami)房价美金175,000元、年租美金12,250元的2房公寓为例，扣除免税额与折旧额后，首年因含购房成本，分文免缴(多余的抵税额度还能延至来年计算)，第2年应纳税金也只要美金180元。

5大避税方法供想在美国置产的民众参考：

1.挑选没有州所得税的州美国所得税大致分为联邦所得税和州所得税两种，联邦所得税税率全美统一，且适用外籍人士，而州所得税目前有7个州免征，像是：佛罗里达州、德克萨斯州、华盛顿州等，改用营业税或消费税作为财政补充，目前最高的州所得税是加利福尼亚州，税率13.3%。

2.中古屋租金所得可列折旧每年出租房产除了个人免税额外翻新中古屋的折旧额也可提报抵税，计算方法为建筑物的鉴价除以美国国税局认定的使用年限。

3.物业公司吸收税费美国的包租代管已行之多年，每年可为房东获得不少收入，对于租客稳定、满租率高的社区，物业公司甚至愿意吸收房屋税、保险费、代管服务费和管理费。

4.以有限公司责任公司名义持有以有限公司持有美国房产，未来水电、电信、燃料费不仅可合法抵扣，也没有企业及个人重复课税问题。

5.赴美赏屋机票钱也能抵税保留到美国看房的机票、食宿收据证明，可作为差旅费的抵税之用。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

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
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。
以上治療 醫療保險 有給付~
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

醫生本人通國、粵、英語
潘先樣腳科醫學博士
Simon Pan, DPM, Foot Specialist and Surgeon
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

世界不太平，我为何还在买美国房产？

我有一个朋友在上海，年薪百万，却买不到上海一个厕所大的地方。所以说，就算世界不太平，我也还会买美国房产。

为什么？

1.增值

2.正现金流

3.可使用杠杆

是不是简单粗暴好理解？

人生从三十而立走到四十不惑，时不时也会听到有人吐槽房地产投资，大概喷的是以下2点：

1、和其他的投资相比，房地产投资会让你的资金流动性变慢（你会觉得你投资很多钱到房产后，想再实现变现的流程就会比较复杂）。

2、房地产是需要大资金投入的投资领域，当你把大多数的钱都投入房子后，你变成了一个Equity Rich, Cash Poor的人。虽然拥有的资产价值很大，但自己每月可以用于实际开销的可用现金流却很小。你已经成为了一个“穷酸的富人”啦！

然而，主动让自己的钱被房地产给“套住”，也会给到你一些意想不到的好处。

1 买东西花钱，买房子挣钱

你有没有发觉：当你知道自己的银行里躺著几百万上千万现金的时候，心里会特别发痒？没事就特别想秀一下自己的优越生活？特别控制不住自己的七情六欲想要去消费？消费的时候是否容易控制不住而超支？

当你消费完毕后，是否大多数时候觉得自己80%都花在了可有可无的东西上？

而当你知道自己每个月固定可以支配的流动现金只有区区几万元，你需要用这笔钱去支付一家老小所有开支的时候，你是否就应该在花每一块钱的时候都认真地好好思考？

Equity Rich, Cash Poor, 就是房地产投资约束你消费习惯最有效的方式。让你别动不动就乱消费，该剁手的时候就缩手。

至此，你的六根清净了，与“不良生活嗜好”绝缘了，消费观反而越变越健康了。而且买东西，只是在消耗你的资产，而买房子，却是在增加你的资产，因为房子会增值。美国的房子增值稳健，来看看美国房子的涨价情况。

这是美国近25年的房价增值排名。以矽谷San Jose为例，过去这25年来房价增值接近400%，也就是房价翻了接近5倍！不要忘了美国房产市场是较成熟的市场，4倍的增值，相当可观了。另一个增值上300的是三藩市大都市区。

房价过去25年翻了3倍的有4个城市：

LA/ San Diego/ Seattle/ Sacramento

翻了2倍的有8个城市:

Tampa/ New York/ Phoenix/ Orlando

Nashville/ Dallas/ Austin/ Atlanta

图表上最次的北卡Raleigh，也涨了86.3%，Memphis增值也有58%。

也就是25年前你花了10万买了套房，现在最差也能多出5万8来，总比你当年挥霍掉了，花在没用的东西上强。这完全符合”延迟享受”的财富发展策略。

2 美国买套房，每月还能多些零花钱。

如果你在国内有套空置的房子想拿来出租，除非你是10几年前买的，否则不太可能每月能给你送钱。

而美国现在很多地方的出租房，扣除养房的费用，每月还能给你的帐户多存进几百刀，就像一只会下金蛋的鸡，怎么会让人不想拥有？

比如上图中的16个城市里，Memphis（孟菲斯）的租售比遥遥领先，是0.84%, Tampa也是一个租售比较高的，0.65%, Atlanta 0.64%, 再下面是0.6%左右的Dallas（达拉斯）和Orlando（奥兰多）。也就是说你花了20万买了Orlando的一套房，想带著孩子去Disney玩的时候，可以住在自己家里，其他空置的时候还能出租出去，每月收到$1200的租金。

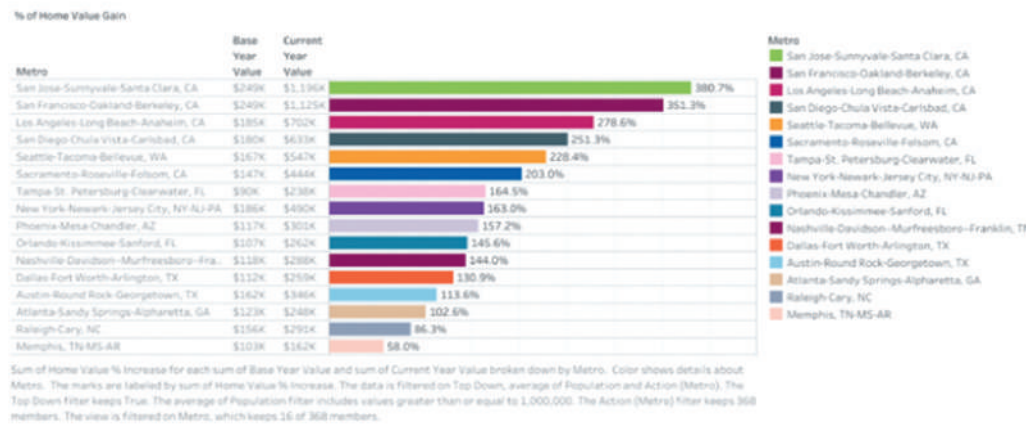
有人可能会问，”我想在美国买房，可是买哪里比较好呢？”

西部洛杉矶

洛杉矶, 美国第二大城市区, 坐落于加州南部。作为国际一线大都市, 这里有西半球最繁忙的集装箱货运港口和航空枢纽，是美国和亚洲之间最主要的联系纽带, 拥有高科技航空航太休闲娱乐等众多朝阳产业, 经济实力雄厚, 全年气候温和宜居, 是海外华人最多的城市，也将是一个三届奥运会承办城市(1932，1984，2028)。

洛杉矶由于地少人多，从1996年到2020年，房价涨了278.6%。这里既有好莱坞明星锺爱的英伦风城堡, 也有落霞与孤鹜齐飞，秋水共长天一色的新港滩海边豪宅，更有温馨亲民小联排别墅。

深受华人喜爱的尔湾市在疫情期间，非但没有受国际关系的负面影响，反而逆势攀升，证明了南加州的房地产市场的韧性和旺盛的生命力。投资南加州不但满足了投资多元化，国际化，分散化的要求，更是投资了环太平洋经济带的朝气勃勃的未来。



东南部亚特兰大

亚特兰大所在的Geogia(乔治亚州)北临田纳西和北卡、东临大西洋、南邻佛罗里达、西临阿拉巴马。亚特兰大是美国东南部最大城市，在全美排名第九，也是美国东南最大的交通枢纽。

这里森林覆盖率高，是全美最宜居城市之一。亚特兰大机场的乘客规模也排在世界前列，国际旅行方便。亚特兰大是美国地产投资综合排名第一。

教育和经济在全美也名列前茅，如Emory University(埃莫瑞大学)、Geogia Institute of Technology(乔治亚理工)、University of Geogia(乔治亚大学)。很多500强企业总部设在亚特兰大，比如Homedepot、可口可乐、CNN、AT&T、UPS等。

房产投资最应该关注的就是城市的经济和人口的净增长情况。过去10年，亚特兰大每年都有10万人迁入，经济增长的速度在全美大城市排名第一。大多在亚特兰大买投资房的，购买的价格一般中位数在25-35万之间，这个区间的房产增长性和租售比最佳。

亚特兰大投资房产最受关注的区域是，20号高速公路以北，19号高速公路以东。主要原因是20号公路以南黑人比例较高。最受关注的房产投资地段，主要集中在Gwinnett、Forsyth、Fulton、Dekalb Counties(县)。

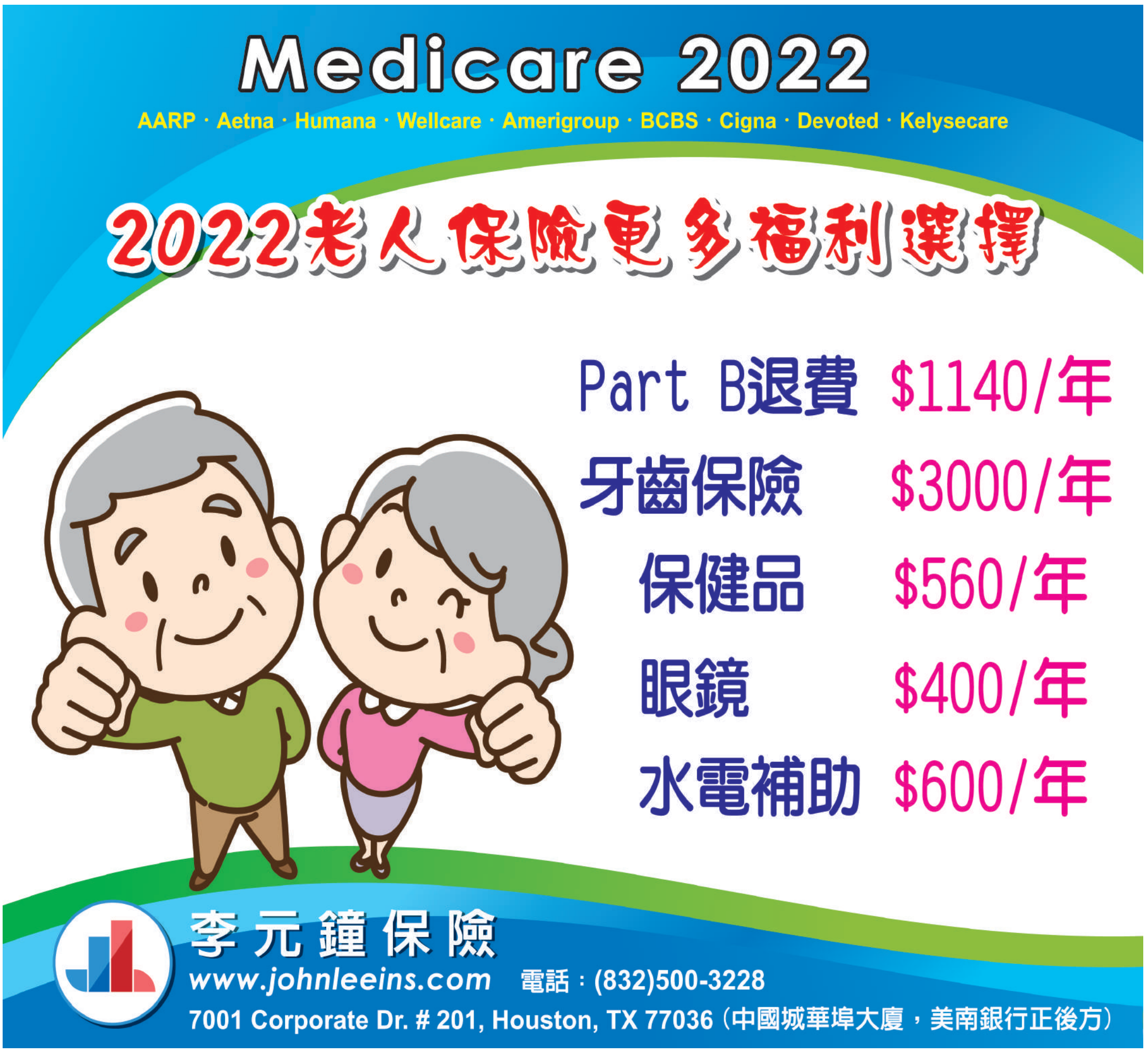
美国房地产是Number's Game, People's Business。在美国投资房地产，就像运营一家企业，需要同时具备“理性”的分析能力和洞悉人性、沟通协作、达成共赢的“感性沟通技能”。

你需要懂得：

- 市场分析，找到好的投资房产
- 配置并领导团队，搭建房地产执行团队去运作项目
- 金融贷款知识和财务/税务知识，让自己的盈利最大化
- 如何美化房子、市场行销知识来出售或出租房子
- 如何识别好租客来保障收益
- 法律知识和流程来维护自己的房东权益
- 建立公司或信托构架来持有房产，以获得相应的益处

你可以亲力亲为，这一整套东西走下来后，你会发现自己简直就是一个当之无愧的全才。但也可省下这些力气，找一个相当值得信任的团队来为您打造这一系列事务。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）



文化万象

人民日报 海外版

华音环洋

短视频出海，让世界看见多彩中国

胡志 张鹏禹

怒江东岸山间，一碗热气腾腾的过桥米线，令全球网友垂涎点赞；新疆阿克苏旷野上，手机镜头下，棉农们操作机械收割棉花引得世界围观……从云南保山到北京三里屯，从新疆农场到浙江乡村，跟随短视频博主的镜头，真实、鲜活、立体、生动的中国生活画卷在互联网平台上绽放异彩。近年来，快手积极搭建视频传播国际平台，致力于把具有中国特色、中国基因、中国智慧的短视频传递给海外用户，不少文化类短视频爆款让海外观众大饱眼福。

据了解，快手海外产品已有1.8亿月活用户，不少快手博主的短视频还被频繁转发到其他各类互联网平台，让越来越多的外国网友通过小屏幕走近中国。

掀起短视频“中国风”

打开“滇西小哥”的视频，一位身着粗布衣、头戴草编帽的女孩行走在山野间，每周将云南地道食材从田间地头采摘回来，经过一番精心烹调，端上家庭餐桌。阳春采花炊饼，盛夏摘果酿浆。四季三餐，花草入食，景颇春菜、云腿酥、蘸水辣等美食，引发海外网友热烈点赞，在YouTube上单期视频播放量多达千万次。

“真没想到有这么多外国朋友会了解、喜爱我的家乡。”“滇西小哥”说。她本名董梅华，因为从小性格像个男孩子，家又在滇西，便给自己起了这个网名。2016年，在外求学工作多年的“滇西小哥”因父亲生病回村，起初拍短视频是为了拓展云南土特产客户，但慢慢地，她开始记录简单的家常菜肴和田园生活场景，在国内迅速走红。

“后来有粉丝把我的视频搬运到国外视频平台，从2018年底，我开始面向海外观众发布视频，仅3个月便收获上百万关注。”这些4到10分钟的云南美食生活视频，让滇西保山市大山深处的乡村生活被世界看见，令全球各地的网友为之着迷。“你的视频教会我们珍惜脚下的土地，喜欢你们的文化。”“来看你的美食，也教会了我和家人温馨互动。”……云南独特的地理风光、简单的乡村生活和家人间的温情互动，跨越文化隔阂，引发国外观众共情。

如今，“滇西小哥”在国外视频网站上已拥有816万关注。她说：“看到我眼中闭塞的山村竟成了许多人向往的地方，我有责任去拍摄更多更具云南特色的视频。”丰富多彩的民族文化是她创作的不竭资源，她正计划拍摄一些接地气的云南少数民族日常生活，例如各地的村宴节庆等民俗活动。“我希望自己的视频能成为外国朋友了解云南的窗口”。

除“滇西小哥”外，快手平台上越来越多广受欢迎的国内博主正走向世界。同样围绕美食题材，“美食作家王刚”致力于每期分享一道中国美食的详细做法，从家常炒饭到特色川菜，厨房里烹饪的经典中餐，香味飘到了海外。最近3年，他在国外积累了超百万关注，许多外国人看了他的视频，做出了正宗中餐与亲友分享。做了50余年木匠的“阿木爷爷”，在海外持续爆红。他的榫卯技艺不用一根钉子、一滴胶水，就能制作出鲁班凳、世博会中国馆模型、拱桥等精美木制品，令外国网友称奇——传承千年的木工手艺真是别样的“中国功夫”。

在快手平台上成长起来的主播们，如今凭借优质的文化内容，在海外掀起一股短视频“中国风”。

“洋面孔”讲中国故事

打开快手，可以看到越来越多的“洋面孔”面对镜头侃侃而谈。他们或出现在城市的大街小巷，或跋山涉水来到偏僻的乡野农村，将中国的民俗风情和文化生活记录下来，以短视频架起跨文化交流的桥梁。

走在北京三里屯、五道口街头，或许可以遇到一位身材高大的以色列男孩正在向过路外国人发出街访邀约。他们是“歪果仁研究协会”的成员，一个拥有百万级粉丝量的新媒体团队。经常出镜的以色列男孩中文名叫高佑思，是“歪果仁研究协会”会长。2016年在北京大学就读期间，高佑思与中国的3位联合创始人方晔顿、刘祺和张希曼一起创建了这个团队。

在协会最初的短视频中，高佑思在街头拿着话筒随机采访路过的外国人，话题从小吃、国货，到综艺、表情包等，都和中国人的文化生活息息相关。由于主播有一副洋面孔，给出镜接受采访和观看视频的外国人以亲近感，他们的视频深受外国观众喜爱。

俄罗斯小伙子德米日在收稻谷

“滇西小哥”和阿太一起削木瓜

本文配图由**受访者**提供

几年间，协会从北京街头走向中国各地。视频中，高佑思围上围裙体验凌晨5点的早餐铺工作，搭顺风摩托跨越两广……在近期的“农村计划”中，他们还走进四川、云南、湖北、浙江等地的偏远乡村体验农活。

高佑思说：“我们希望记录真实的中国生活和中国文化，‘歪果仁研究协会’一直坚持的内容导向就是破除文化隔阂。”

今年4月，“歪果仁研究协会”连续推出3期探访新疆的视频。高佑思全程用英文讲解，介绍新疆阿克苏地区最大棉花产地的种植情况，探访当地人的家庭生活，让外国观众了解真实的新疆。

在快手平台上，还有一位走红的俄罗斯小伙子德米日。今年年初，德米日还在东华大学读博士，他在浙江省丽水市松阳县二滩坝村的居住经历在网络走红。在数十秒的视频中，山水风物诗情画意的松阳宛若世外桃源，而他换上工装跟着村民挖竹笋、打香泡、割蜂蜜的视频更收获上万条评论。

今年3月，俄罗斯媒体《莫斯科共青团员报》发文报道了德米日的在华经历，他的视频让更多人“也想到这里体验有趣的生活”。

正如高佑思11月19日在首届中国网络文明大会上的发言所说：“希望更多跨文化视频博主一起讲我们在中国的故事和体验，拉近世界和中国的距离，消除刻板印象。”在他们的努力下，越来越多的“洋面孔”出现在短视频平台上。

搭建文化交流桥梁

近年来，许多出自快手平台的非遗手工艺、风景名胜、稀有动物等类目的短视频在国际上受到欢迎，其中就包括一条用中国刺绣修补牛仔裤的短视频，展示多种针法如何让旧牛仔裤焕然一新，这条视频在Facebook上获得了千万级别的曝光量。此外，制作煎饼、加工竹制工艺品和把玉石雕刻成烤玉米状的视频也收获上百万次浏览量。

“在快手平台上，关于中国优秀传统文化的内容非常受欢迎。以非遗为例，目前1557项国家级非遗代表性项目中，有1525项在快手上得到呈现，覆盖率达到97%，包括京剧、太极拳等多种传统技艺的短视频时常被用户点赞和分享，其中不少短视频精品成为海外传播爆款。”快手副总裁刘震介绍说。

目前，快手正充分发挥平台优势，以短视频为媒，搭建中外文化交流平台。2020年启动至今的“上快手，看世界”活动，与英国、法国、泰国、日本、丹麦、挪威、阿联酋、巴西、智利等国驻华使馆合作，宣传介绍各国自然风光、人文风情和文化项目，促进双向人文交流。快手还同联合国驻华机构以及世界粮食署、世界自然基金会等合作，共同开展保护生物多样性、促进性别平等、保护儿童权益、节约粮食等主题的宣传推广活动，提高人们保护环境和促进平等的意识。

第48次《中国互联网络发展状况统计报告》显示，截至2021年6月，中国短视频用户规模已达8.88亿。在快手平台上，平均日活用户达2.932亿，日均短视频上传量超1500万个，用户中有26%是内容创作者。“我们充分认识到短视频在传播中华优秀传统文化、促进文化交流方面的重要作用，鼓励用户用海外观众‘看得懂、听得进、看得明白’的方式呈现中国故事，用短视频的形式填补中外信息差，增强国际传播的亲和力和实效性。”刘震说。

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
Fondren Rd
Bellaire Blvd
A14–BELLAIRE COLLISION INC 萬利車行B_40

波兰，如临大敌

进入11月后，天气骤然转冷，在中国北方居民喜迎供暖之际，波兰与白俄罗斯边境上却有一大群难民正在受冻。

据半岛通讯社报道，白俄罗斯的入夜气温已经接近零度，该国边境上有超过三千名中东难民正试图穿过与波兰的国界线，再从波兰借道前往德国。

凛冬已至，前路未卜，回头无岸

波兰政府发言人表示，除去边境上的难民，白俄境内还有一万多名难民蠢蠢欲动。波兰已经向边境地区派遣了一支超过1.2万人的军队。此外，与波白两国均接壤的立陶宛也向边境紧急增兵，并考虑宣布国家进入紧急状态。

从地图上看，无论波兰还是白俄罗斯，离着战乱频仍的中东都有十万八千里，这些难民怎么会凭空出现在东欧，难道是从天上掉下来的？

兄弟大致和睦，有时却也阋墙

尽管最近波白难民问题才广受各方关注，但波白边境的难民问题在今年六月就已经开始。实事求是地说，这次的危机其实是一长串矛盾的总爆发。

在普通人的印象中，白俄罗斯一直是俄罗斯的“忠实小弟”，两国关系始终非常密切。近期签署的促进俄白一体化的文件就是最佳例证。但如果关系真好的话，本应该早在1999年就签署的一体化协定的两国，今天恐怕早就合并了。换句话说，白俄罗斯的事情其实并没有那么简单。

新千年之前的俄罗斯，无疑处于自己历史上的黑暗时代——在芝加哥学派新自由主义理论的指导下，俄罗斯不仅在经济方面元气大伤，更是在第一次车臣战争中将自己的虚弱无力暴露无疑。白俄罗斯的情况也差不多。

1999年，两国签署了《建立联盟国条约》，该条约准备在1997年《俄罗斯和白俄罗斯联盟条约》的基础上，将俄白联盟提升为建立一体化的联盟国家，并在外交、经济以及货币上实行一体化。

自苏联解体后，两国的GDP就开始不断走低，至2000年左右探底，此后经济开始好转，不过两国GDP上扬的原因不同。

俄罗斯的领导人从叶利钦换成了普京，加上2000年后国际油价开始不断上涨，以资源出口为主要经济来源的俄罗斯自然喘了一口气。俄罗斯的GDP的高低，基本和国际油价走势吻合。而白俄罗斯则在两国签订一体化协议后，接受了大量来自俄罗斯的经济援助。

从某种意义上来说，这也算是各取所需。苏联解体后，北约东扩的脚步昼夜不停，1999年波兰加入北约，2004年波罗的海三国（立陶宛，拉脫维亚和爱沙尼亚）加入北约，眼看着美国的反导系统已经架到了自家门口，俄罗斯急需东欧腹地的白俄罗斯站在自己一边以分担压力。

而白俄罗斯领导人卢卡申科也乐于见到真金白银的援助。在俄罗斯的大力支援下，白俄罗斯创造了“经济奇迹”，卢卡申科在国内的支持率一直稳定在80%以上，白俄人民甚至亲切地称他为“老爹”。就这样，二国的和睦关系维持了好一阵子。

在此期间，普京一直希望能够加速推进两国的一体化进程，而一直吃援助的卢老爹就显得有些不太情愿了——能在白俄当总统，为什么要去俄罗斯当州长？在卢卡申科坚持本国主权的强硬态度下，两国之间的很多项目（如关税同盟、共同货币协议等）要么进展缓慢，要么干脆无疾而终。

2014年后，国际油价从连续几年的高位开始下跌。就在这一年，乌克兰危机爆发，这事儿对东欧的地缘政治环境产生了深远的影响。

白俄也曾反复横跳，卢老爹的小九九

2014年，亲俄的乌克兰总统亚努科维奇被美欧支持的街头运动搞下了台，而俄罗斯则趁机派兵占领克里米亚，不久后“接受”克里米亚以共和国身份加入俄联邦。

这个事儿，给了本就担忧国家主权可能被俄罗斯掌控的卢卡申科很大震动，他决心改变一味亲俄的外交思路。

克里米亚事件后，卢卡申科不仅拒绝承认克里米亚属于俄罗斯，还与乌克兰当局保持了不错的关系。此后，卢卡申科开打“多元外交”牌，开始在欧盟、波兰、波罗的海三国、俄罗斯和美国之间反复横跳，以谋求自身利益最大化。

结果就是俄白关系迅速转冷，俄白一体化问题在2014年之后一度成了卢老爹的逆鳞。他甚至在2019年强硬地表示：“如果现在公投，98%白俄罗斯公民反对与俄罗斯统一”。眼见一体化无望，心灰意冷的俄罗斯逐渐降低了对白援助，基本停止了对白俄出口石油和天然气的价格优惠。

实事求是地说，在俄白关系恶化的这段时间，白俄罗斯与欧盟、波三和美国的外交关系确实得到了一定改善。但从经济层面上来说，白俄罗斯几乎没有获得任何实质上的经济援助，再加上俄罗斯的输血减少，白俄的经济奇迹有些维持不下去了。

2020年是白俄的大选年，也是全球新冠疫情大爆发的年份。为了刺激经济，卢卡申科出了不少昏招：如宣传多喝伏特加可以预防新冠、开征失业税（没错是失业税，失业超过一定时间每个月必须缴纳税款）逼人们去工作、按时举行胜利日阅兵等等，导致白俄国内疫情和经济问题双双爆发。

白俄的年轻人群体本就已经有些厌倦这位执掌国家超过20年的领导人，再加上欧美国家在旁煽风点火，急于推翻这个“欧洲最后的独裁者”，一场针对卢卡申科的颜色革命紧锣密鼓地酝酿了起来。

2020年8月9日，白俄大选如期举行。次日，白俄罗斯中央选举委员会宣布，卢卡申科以80.23%的得票率再次蝉联总统。

没想到结果一出，不仅欧美国家均指责他舞弊，拒绝承认选举结果，白俄首都明斯克还爆发了大规模的抗议示威。骚乱很快扩散到全国，哪怕当局逮捕了超过6000人也无法稳住局势。

平心而论，卢老爹再次当选没有什么疑问，但出于上述的这些理由，其支持率仍然维持在80%以上实在显得有些不合理，反而给了反对派话柄。一场轰轰烈烈的“拖鞋革命”（反对派把卢卡申科比作蟑螂）就此爆发。

卢卡申科自知搞不定这场汹涌的颜色革命浪潮。关键时刻，他拨通了克里姆林宫的电话，而克格勃出身的普京对付颜色革命的手段就老道多了——先是掐断白俄互联网，防止反对派通过社交媒体进行联络，又向德法等国喊话，绝不允许外部势力干涉白俄内政，最后表示俄罗斯时刻准备根据共同军事协议为白俄罗斯提供帮助。

三管齐下，白俄的骚乱很快平息。事件告一段落后，反对派领袖躲到了立陶宛，波兰总理莫拉维茨基接见反对派人士，欧美则宣布对白俄进行制裁……

经此一役，卢卡申科终于清楚了谁才是对自己最亲的老大哥，俄白两国关系又迅速密切了起来。有趣的是，在大选正式开始前，卢卡申科还逮捕了三十多名俄罗斯雇佣兵公司的成员，看得出来，选举前的他对俄罗斯的戒心要大得多。

事前赞助颜色革命，事后收留反对派加制裁，卢卡申科与波兰、波罗的海三国之间的关系迅速恶化，而今年五月发生的“机上夺人”事件更是将矛盾彻底激化。

今年5月23日，爱尔兰瑞安航空一架从希腊雅典飞往立陶宛维尔纽斯的客机，途经白俄领空时被白俄官方告知机上可能有炸弹，于是紧急迫降在明斯克国际机场。

飞机降落后，白俄方面直接把据称策划了去年“拖鞋革命”的反对派罗曼·普罗塔塞维奇薅下了飞机，然后宣布经过检查飞机很安全，客机遂从明斯克起飞，最终安全抵达目的地维尔纽斯。

卢老爹的这波操作彻底激怒了欧盟。6月份，欧盟宣布对白俄166名公民和15家实体机构进行制裁，双方算是彻底撕破了脸，而卢卡申科的反制手段就是对伊拉克、叙利亚和一些非洲国家施行免签政策。

然后在当地宣布，只要缴纳1.5-2万欧元即可乘坐飞机飞到白俄罗斯与波兰的边境，然后再通过波兰前往德国。

对难民们来说，相较于传统的地中海路线，走“国营蛇头”路线的白俄安全更有保障，前往德国也更加容易。因此，有一定积蓄的中东人纷纷掏腰包。

白俄不是目的地，波兰也不算最优选

上个月，埃尔多安在奥斯曼·卡瓦拉事件上被欧美恶心了一次，于是和卢卡申科一拍即合，土耳其也加入了运输难民的行列中来。结果就是，波白边境那群“从天而降”的难民人数日益增多，也就有了本文开头的那一幕。

世界上能用“一天二地仇，三江四海恨”来描述彼此之间关系的国家不少，而波兰与俄罗斯、白俄罗斯之间可能比这还要更紧张一点。具体可参考我局之前的文章《波兰，也要脱欧》，了解波兰人极端保守、反穆、反移民的心态从何而来。

波兰社会浓厚的保守主义氛围下，全民都形成了绝不接纳一个难民的共识。面对白俄的大招，波兰上下群情激奋。波兰总理莫拉维茨基表示，波兰的边界是几代人用血换来的，因此绝不会妥协。

在铁丝网、高墙的帮助下，波兰边境的军队使用了大量橡胶子弹和催泪瓦斯等非致命性武器，目前已经基本控制住了局势。

尽管从联合国不断呼吁两国应共同解决本次难民危机，但明眼人都能看得出来，事态究竟会朝着什么方向发展，归根结底还是要看站在两个国家身后的欧盟和俄罗斯到底是什么态度。

在两国边境难民冲突陡然升温后，和波兰同样很不对付的俄罗斯在多方面向白俄罗斯表示了支持。当地时间11月8日，克里姆林宫发言人直接拿波兰当年追随美英参与伊拉克战争开涮：“当年2000多名波兰士兵为‘建立民主’而入侵伊拉克，今天理应尽可能多地接受‘感恩的伊拉克人’。”

此外，俄方还表示欧洲国家一味让难民问题升级对解决问题无益，应当立刻向波白边境的难民提供人道主义援助。

占据道德高地，骑脸输出伤害

据今日俄罗斯报道，由于难民问题发酵后波兰空军频繁出动侦察机和战斗机抵近白俄罗斯国界进行侦查和威胁，俄罗斯于10日出动了两架轰炸机前往白俄罗斯领空执行巡逻任务，11日则出动了一架轰炸机。俄国防部的声明并未提及难民问题，但外界普遍认为这是俄罗斯对盟友的一次有力声援。

相对于俄罗斯这边小漏了一手肌肉，欧盟的境遇就显得有些尴尬了。欧盟虽然口径一致地支持波兰，但在德法两国主导的欧盟语境下，接纳难民仍然属于天然的政治正确。对欧盟来说，白俄的难民牌他们不得不接。

他们一方面指责白俄罗斯鼓励难民进入是针对欧洲的一次“混合攻击”，准备延长对白俄罗斯的制裁时间、扩大制裁名单，一方面却也只能无奈接纳了从白俄罗斯方向而来的6000多名难民。

某种程度上，这何尝又不是一种因果？

目前，普京已经与德国看守政府总理默克尔进行了沟通，两国将争取共同解决这一问题。或许，在边境线上瑟瑟发抖的难民与在办公室里高谈阔论的官员，他们的悲喜从来都未相通过。

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®
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。
我們服務德州已超過25年了！
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

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

美南国际电视15.3《美南时事通》
宋嘉年Anne Sung以科学防疫竞选HISD理事!

（本報記者黃梅子）美國的學區（Local School Districts）是美國各州轄內的基本教育行政機構，負責本學區內的K12公立教育，擁有獨立的財政權、人事權和教育行政管理權，是美國K12公立教育體系的核心，美國有近15,000個學區。

美國的學區不僅指教育行政區域，還是教育行政機構，具有行政權。學區理事會也稱學區董事會，一般由當地居民選舉產生，是學區的教育決策部門，依法製定教育政策、執行州給予的學校管理權、征收教育稅、編製教育預算、選聘督學等，是學區的主要行政人員。

休斯頓地區最大的學區是HISD，目前華裔宋嘉年(Anne Sung)正在競選學區理事，華裔選民應該投上自己的一票來選出代表華裔利益的理事，以在休士頓獨立學區(HISD)的決選中發揮關鍵作用。宋嘉年(Anne Sung)以科學防疫競選學區理事，她在休士頓長大，畢業於Bellaire High School, 後進入哈佛Harvard大學，有物理和數學雙學位，並取得哈佛大學公共政策碩士學位，是華裔二代的成功典範。不僅如此，她畢業後，選擇回到HISD，曾在最困難的Davis和Lee High School負責物理和科學課程教育，一心熱愛和投入教育事業。

宋嘉年在2016年以36票的微弱多數當選，是HISD理事中唯一具有豐富教學和公共政策背景，也是唯一的華裔代表。對於華人社區升大學和就業準備，她在過去5年當中將其作爲優先事項，增加通過AP考試和IB考試的學生人數。在就業和技術方面，行業認證的學生數量增加了300%。

HISD作爲德州第一、全美第七大校區，是非常重要的學區。宋嘉年的理念是致力於恢復正常教學，積極科學防疫，有效管理學區經費和效果監督。她支持HISD挑戰德州州長不許學區要求戴口罩的禁令，宋嘉年認爲，在第5波變異疫情有可能再次掀起高潮的危險下，每個人的選擇，不僅對自己學區起到關鍵作用，而且HISD會影響到整個德州的政策。大家應該支持科學和公共教育，保護孩子們和社區的安全。

請看《美南時事通》主持人馬健采訪宋嘉年Anne Sung。

請關註美南國際電視15.3頻道《美南時事通》，也可以通過iTalk-BB平臺收看。美南新聞網站scdaily.com，也可以在youtube上搜索Stv15.3 Houston, 訂閱美南新聞頻道，隨時收看美南國際電視的節目。

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