Monday, 3/28/2022

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-Digital

A1

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

美南新闻日報 ■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

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

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

买房你的首付多少钱最合适？

随著海外置业高潮的兴起，越来越多的投资者到美国需求契机，贷款买房也逐渐成为投资者的首选付款方式之一，那么中国人在美国买房首付要几成?

美国买房贷款首付多少合适

现金、银行存款等可应急的资金需要可维持三个月以上的日常的开支以备不时之需。

贷款的每月还款额大致应该是这样的，用月均可支配收入的55%，减去月物业管理费再减去其他债务的月均偿付额，如果这样能够承受，这将是合适的还贷模式。

绝大多数的银行还是会提供贷款还款业务的变更服务，所以，在发现自己还贷模式不适合的时候，要及时谘询专业人士，及时变更，以免造成后续的损失。

中国人在美国买房首付要几成

在美国,按揭贷款发放的核 心原则是抵押品价值足够。申请人有良好的信誉和持续的收入来源, 与申请人的身份国籍本身没有直接关联性。

目前,在美国绝大对数州,外国人(无美国绿卡)可以通过贷款购买美国房产,但是首付一般在40-50%,并且因为本身没有美国信用记录和收入来源证明,贷款机构会额外要求贷款人支付高于市场水准的1-2%的利息。

首付比例不能太低：

20%或以上：通常能拿到最好的利率。请注意很多房贷公司的利率有固定的线，比如20%、10%、5%等，如果你准备的首期付款只有19%，最好想办法再找点钱、凑够20%，利率可能就会低不少。另外，很多房贷公司要求公寓的首付不低于20%。

10%-20%：Single House 和 Townhouse 通常可以首付较低，然而这通常意味著利率越高。如果你准备的首付只有9%，最好凑齐10%。

5%-10%：对于 Fannie Mae 房贷来说，首付最低为5%;巨额贷款(Jumbo Loans)首付不低于10%。

3.5%：这是 FHA 房贷要求的最低首付。低于3.5%很难申请到房贷。(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
專聘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

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
誠聘貸款和保險經紀，請電:832-677-3188（貸不到款不收費）
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

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
15840 FM 529 RD. Suite 270 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！
State Farm
State Farm Mutual Automobile Insurance Company, State Farm Indemnity Company – Bloomington, IL

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
現誠聘說中文辦公職員
當您把汽車和房屋一起放 State Farm® 開始，就可享均節省$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
State Farm

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
RELUX 瑞樂和苑
(210)-941-1113
RELUXSENIORCOMMUNITY.COM
9901 UNITED DR. HOUSTON TX, 77036

SUNBLOSSOM WOODS
4545 Cook Road, Houston, TX 77072
陽光花木
我們關愛——這使我們與衆不同
Tel.713-581-2147
www.sunblossomwoods.com
woods@stonemtn.com
Professionally managed by Stone Mountain Properties

王朝旅遊 24週年
IATAN ARC專業旅行社 713-981-8868
全球遊輪★全球簽證★護照更新
★申根簽證★ ★認證★ ★公證★
2022 王朝旅遊董事長親自帶隊
3/12-3/13/22 悠遊兩天鬱金香之旅
6/1-6/10/22 巨環國家公園系列（黃石）
太空中心門票$19.95 自然博物館門票$10
★★精選歐洲及本土遊★★
★首選黃石、坎昆全包團 讓您樂在其中
★阿拉斯加、夏威夷陽光充沛
★歐洲多重精品線路 令您流連忘返
代理 Gate1 旅遊 Viking/Globus 遊輪 廉機票 埃及 歐洲 亞洲 澳紐 南美/中美洲 非洲等全球旅遊團
aaplusvacation.com 6918 Corporate Dr, A14, Houston(中國城敦煌廣場側)

60天內賣出您的房子
否則我付您$1,500元!*
德州小城市中日餐館出售，生意穩定，地產店舖及生意一起售，售價僅$249,000。
國際電話: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

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

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

5%首付不仅能买房，而且还有这么多好处

第一次贷款买房的人有一个常见误区，以为首付必须达到20%。其实，买房首付低于20%也是可行的，甚至可以5%首付买房。

今天我们就来教大家如何用低首付买到房子！

高首付 vs 低首付

我们先来说说首付高低的优势和缺点。

20%及以上首付

资金充足的情况下，提交20%以上的首付意味著贷款金额少，以后的月供压力会小很多。同时，对于有些贷款机构来说，高首付的贷款人带来风险较小，所以容易审批成功，利率也会更低。不过对于30%以上的首付，银行认为这些贷款人的风险已经足够小，所以利率通常不会有变化。

当然，高首付缺点就是前期攒钱买房的压力比较大。加上现在房价涨势越来越猛，凑出高首付的难度也变得更大。

20%以下首付

对于低首付来说，首先就是大家买房的压力会减小。同时，在今天的房地产市场，大多数贷款项目都允许较低的首付，所以选择空间也相对比较大。

低首付的缺点就是要支付 Private Mortgage Insurance (PMI)即个人贷款保险。因为20%的首付是免除保险的分界线，所以无首付或者低首付贷款的购房者，除非特例，都会被要求买这份保险。换句话说，如果你愿意买PMI，那么就可以支付少于20%的首付款。PMI基本是贷款额的0.3%-1.2%，具体的数值是由你的首付和信用分数决定。

根据贷款人的还款情况，这种房贷保险是可以取消的。房价涨得越快，房子价值越高，保险也就可能取消得越快。有买家以5%的首付贷款，只付了不到4年的PMI就满足取消保险的条件了。

是否适合低首付?

那到底每个月要额外交一笔保险划不划算?根据房价涨势，自身条件，我们帮大家总结出在三种情况下，用保险换取较低的首付是较为合理的。

买房急迫度

如果实在很难存够首付，特别是房价一直在涨，买房又是刚需的情况下，用PMI可以帮你尽早跨进新家大门。一旦房子到手，出租、税收减免等等都可以带来经济利益。如果为了避开贷款保险，错失买房机会，那可能得不偿失。

前期资金流动状况

如果你想把钱存起来用于装修和其他较大的家庭开销，较低的首付是个不错的选择。特别是买的房子还需要点小修补或者改装，那就更要手头留点钱，保证资金流动性。

更好的贷款条款

低首付还有个最不为人知的秘密：由于贷方的成本因素，你有可能获得更好的mortgage term(贷款条款)。

买家向贷款机构申请贷款的时候，每支出一笔贷款，贷款机构都会承担一定的放贷成本。而这些成本，房贷机构可能会通过更高的利息、过户费等途径转移到买家，也就是贷款人的身上。

总之，低于20%首付买房对大家来说，利息可能更低，可支配资金充足，存钱周期短，生活品质有保证。所以如果想要买房，大可不必因为没有攒够20%的首付，就望而却步。有时候看准时机，该出手时就得出手。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

要想将房屋改造后出售获利的五大注意事项

美国房地产房屋改造易于赚取利润，但是太多的房地产商会忽略基本面，最终失败。在本文中，我们将探讨列举投资者在这个市场上犯下的五大错误。

NO.1 没有足够的资金

在房地产市场是一个昂贵产业。第一笔费用是物业购置成本，美国可以低利息资金融资管道很多，但找到这些供应商说起来容易做起来也有一定难度。此外，财产控股成本，如税和公用事业，装修费用也必须考虑在内。不要忘记资本收益税，这些削减你的利润的成本都要计算。

NO.2 房产改造时间不够

翻新房屋是一个耗时过程。找到和购买正确的房产可能需要几个月。一旦你拥有房子，你需要投入时间来改造它。在你可以出售之前，您需要安排检查，以确保房屋符合适用的建筑法规。如果没有，你需要花更多的时间和金钱来达到建造标准。接下来，你需要投入时间来销售房产。您将花费大量并与潜在买家会面最终达到成交。

NO.3 没有足够的技能

如果你轻松使用锤子，享受铺地毯，屋顶安装还有一个厨房水槽的技能。你的成本就可能降低，否则，你必须支付专业人员来完成所有这些工作，那么你的投资获利的几率就会降低。

NO.4 不够专业知识

房地产改造专案要成功，您需要能够有在正确的房产地理环境位置，以正确的价格选择正确的房产。房产购置后，你需要知道哪些可以装修和哪些可以跳过?

NO.5 不够充足的耐心

在你参与房地产改造房子之前，需要研究市场。像任何其他的商业冒险，需要时间，金钱，耐心，技能，要有比你想像的更困难的心里准备。

（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
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。
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 蘇力鄢旎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
Gessner Corporate Bellaire Beltway 8
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.

宋秉穎律師 法學博士
AMY P. Y. SUNG
德州 / 紐約律師執照
通國 / 英 / 台 / 粵語
房地產 地產買賣 / 地產過戶 / 各式租約 / 各類地產相關合約 / 貸款文件
移民 L-1 等各類工作簽證 / 傑出人才等各種職業移民 / 各類親屬移民 / 生活擔保書及公民入籍等
商業 成立公司 / 跨國投資 / 爭議解決 / 生意買賣 / 各式商業合約
遺囑信託及其它 各類遺囑 / 授權書 / 家庭信託 / 無爭議離婚
Tel:713-988-5995 | Fax:713-988-7787
E-mail: amysung@sunglawfirm.com
E-mail: sunglawyer@yahoo.com
新地址: 6918 Corporate Dr,Suite A-7, Houston,TX 77036 (Inside of Corporate Plaza)
Licensed by Supreme Court of Texas and New York. Not Certified by Texas Board of Specialization.
A10_SUNG 宋秉穎_1356B_16

李元鐘保險經紀公司 專業・誠實・服務
http://www.johnleeins.com
代理多家知名汽車、房屋保險，提供最佳的報價，讓您省時、省錢、更省心。
免費咨詢，免費估價
李元鐘 美國保險碩士、台灣淡江保險
美國及台灣前十大保險公司理賠專員
汽車、房屋、商業、人壽、醫療、老人保險
7001Corporate Dr. #201, Houston, TX 77036 (中國城華埠大廈)
電話: (832)500-3228找謝經理
簡訊咨詢: (832)469-6877
微信和Line請加: johnleehouston
微信 Line

在美国申请贷款买房需要注意的事项

对于大多数人来说，买美国房产时都不是现金交易，贷款就是最关键的一步，买主在合同生效七天之内要去申请贷款。贷不到款就买不成房，所以这里有8点关于房屋贷款的注意事项。

1选择贷款公司或经纪人

你可以找银行，也可以找贷款公司。如果你知道哪家银行利率低，你可以直接到银行申请。否则你只有找贷款公司，因为贷款公司可以在众多银行中寻找利率最低的一家，或寻找适合你情况的贷款。

如何评判贷款公司的贷款经纪人是否够专业?

1. 整体利率怎么样?(越低越好)

2. 是否主动及时的给你利率的update，而不是等到你去催问?

3. 打电话是否总有人接?是否有认真在caseby case的认真处理你的申请?

4. Email是否总是及时回覆?

5. 是否及时主动的给你update贷款申请的进度?

6. 在送银行审核之前是否在认真帮你把握品质关?而不是敷衍了事?

7. 专业知识是否过硬?对客人提出的问题的回答是不是全面?

8. 如果利率相同，closing cost是高还是低?

在美国买房流程第三步预审贷款时，你已经与一家贷款公司接触过。如果你信任那家公司，可以向它申请。如果你还想货比三家，也可以再资询两家公司。

要注意的是，查询当天得到的利率不是你最后锁定的利率，因为利率每天都在变化。

与贷款有关的开销包括以下费用：

- 手续费(Loan Origination Fee): 一般是贷款额的1%
- 点数(Discount Point)：一个点是贷款额的1%，一个点可降低利率0.25%
- 房屋估价费(Appraisal Fee): $400-$800，房价约高，收费越贵。
- 信用报告费(Credit Report): $20-40
- 处理费(Processing Fee)：$200-$500
- 纳税服务费(Tax Service Fee): $50-$100
- 洪水证明费(Flood Certificate): $10-$20
- 审批费(Underwriting Fee): $200-$500
- 文件准备费(Document Preparation) $200-$500

以上的费用在每个公司可能稍有不同，你可以找一家收费少的。每家公司都会让你挑选无点数贷款。加点数的好处是最终还款额会降低，缺点是过户时要多交钱。因为有点数无点数贷款在七年时还款额相等，如果你能保持贷款七年以上，可以加点数。否则不要加点，特别是在过户费很紧的情况下。

2贷款申请表

选定贷款公司后，首先要填一份贷款申请表(Uniform Residential Loan Application)。

贷款申请表有五页纸，包括以下内容：

1. 贷款种类和期限(Type of Mortgage and Terms of Loan)

2. 房地产资讯和贷款的目的(Property Information and Purpose of Loan)

3. 贷款人情况(Borrower Information)

4. 工作情况(Employment Information)

5. 月收入和支出(Monthly Income and Housing Expense Information)

6. 财产与欠债(Assets and Liabilities)

7. 房地产交易细节(Details of Transaction)

贷款申请表一定要如实填写，并将所有文件准备好，比如30天之内的工资单，两年的W-2，最近三个月的银行清单，等等。

贷款员收到你的申请表后，要在三天内给你一份过户费预估表(Good Faith Estimate，GFE)，事先告诉你借这笔贷款你最终要花多少钱。许多初次贷款的人在看到30年总共还款额是贷款额的两到三倍时，都大吃一惊。

有人不理解为什么过户费预估表上会有两个利率，一个低，一个高。

低的那个是利率(Interest Rate)，高的那个是年百分率(Annual Percentage Rate，APR)。年百分率是利率加上所有与贷款有关的开销后算出来的，更能体现贷款的真实利率。所以在比较两家银行贷款利率时，应该比谁的年百分率低。

3房屋估价和贷款批准

买主递交贷款申请后，贷款公司或银行会请估价师给房屋估价(Appraisal)。在报价合同中，可以附上房屋估价(Appraisal Contingency)和贷款批准(Financial Contingency) 两项附加条款。条款的有效期一般是15天。但由于次级贷款的影响，银行比较挑剔，出现房屋估价低于合同售价的情况，影响到贷款的批准。为安全起见，可把贷款批准附加条款有效期增加到20天。

4房屋估价低于合同售价

如果房屋估价低于合同售价，买主要在房屋估价附加条款有效期内向卖主递交买主房屋估价通知书(Buyer Appraisal Notice)并附上房屋估价报告，要求卖主把合同售价降到房屋估价。如果买主没有在有效期内向卖主递交通知，房屋估价附加条款仍然延续，除非卖主书面通知买主，房屋估价附加条款有效期到了，应该取消了。如果买主在接到通知后三天之内还不向卖主递交买主房屋估价通知书，房屋估价附加条款在第三天晚上9点就正式取消了。

买主要在贷款批准附加条款有效期内向卖主递交取消贷款批准附加条款的通知书(Financial Notices)。如果买主没有在有效期内向卖主递交通知，贷款批准附加条款继续延续。这时卖主有权宣布取消合同，如买主在三天之内不做答覆，合同在第三天晚上9:00就取消了。如果买主不愿失去房子，必须补交取消贷款批准附加条款的通知书。如果买主在贷款批准附加条款有效期内收到拒绝贷款申请的书面通知，只要把通知寄一份给卖主，合同就取消了。

5锁定利率(Rate Lock-In)

贷款批准后买主还要锁定利率(Rate Lock-In)。利率锁定期有30天，45天，60天或更长。时间越长，利率越高。一般在过户前30天内锁定。

6贷款额、利率

贷款额上限是由贷款人的经济状况决定的，能不能贷到款或利率好坏是由贷款人的信用分(Credit Score)决定的。信用分低于640或者没有信用分很难贷到一般性贷款(Conventional Loan)。低收入政府补助贷款(FHA)和美国退伍军人贷款(VA)最低信用分是600。信用分越高，利率越好，但740以上利率都是一样。另外头款越多，利率越好。

7怎样才能提高信用分呢?

让我们来看看信用分的影响因素和所占比重。

- 过去付款情况(Past Payment Performance) 35%
- 信用卡使用(Credit Utilization) 30%
- 信用史(Credit History) 15%
- 信用种类(Types of Credit in Use) 10%
- 信用查询(Inquiries) 10%

因为过去付款情况所占比重最大，所以你只要按时交水电费，信用卡及各种帐单，信用分就不会差。

出租房子按时交租，水电费，电话费等都可以输入至Experian这个网站来增加信用分数。从时间上讲，最好在买房前一年就开始注意培养信用分。

如果夫妻打算一起贷款，但有一方没有信用分，贷款时会按低于620来算。所以最好在贷款之前的几个月把一些帐单转到无信用分的一方，让TA建立信用分。信用分高的人给信用分低的人要一张信用卡副卡，也会提高信用分低的人的信用分。如果一起贷款，贷款机构将取低的分数为标准。所以，在贷款时如果有一方的信用太差，可以只考虑一人贷款。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

柬埔寨的诈骗集团有多狠？带你看真实的柬埔寨

2021年6月，来自江苏的小李在网上看到一则招聘启事，被里面的高薪所吸引，来到广西工作。不过小李并没有拿到高薪，反而一到广西就被拉到车上，被人用枪顶着腰胁迫着出了国境。

一开始他被带到越南，然后又走水路来到了柬埔寨的西哈努克市。他被人以18500美元的价格卖给了当地“中国城”的一家公司，等待他的，是一场人间地狱般的经历。

这是一家专门从事电信诈骗的公司，他们要求小李参与其中，被拒绝后，这伙人竟然将小李禁锢起来，打算卖他的血来赚钱。在半年时间里，小李一共被抽了7次血，每次都要抽走3个输液瓶，大约1500毫升。每次都有一个医生装扮的人来给他抽血。

要知道，一名健康的男性每次献血最多400毫升，献完之后要间隔6个月。而小李这种抽血方法，简直就是一种慢性虐杀。

小李被折磨得全身浮肿，一个负责看守他的人也实在看不下去了，偷偷将他放走。然后小李联系上了“中柬义工队”，这才被送往医院治疗，从鬼门关逃了出来。

目前，当地警方和中国驻当地使领馆已经知道了这件事，正在进行调查。

小李说，像他这样能够逃出来的人是很幸运的。在当地每一家诈骗公司，都有像他这样被打、被虐的人。

一旦进了这样的公司，如果不跟着一起搞诈骗，给他们赚钱，那他们就会从你身上千方百计地榨钱，哪怕是抽你的血，卖你的身，他们都做得出来。

正如小李所说，他是从鬼门关里逃出的幸运儿，他只是柬埔寨诈骗集团受害者中的“冰山一角”。

这些年来，在东南亚地区，像菲律宾、越南、柬埔寨、缅甸，滋生出了大量的电信诈骗集团，他们带给这个社会的危害，不仅仅是受骗群众损失财产而已，用祸患无穷来形容一点都不为过。

祸患无穷的诈骗集团

2020年的12月，美国驻柬埔寨大使馆在官方“脸书”上发布了一则制裁消息。称将依据《全球马格尼茨基人权问责法》对3个人进行制裁。这3个人中就有一位中国澳门公民，名叫尹国驹。

对尹国驹的制裁罪名是：在柬埔寨从事贩毒、非法赌博、诈骗、人口贩运等一系列不法活动。

美国人也不知道从哪里查到的信息，竟然说这位尹国驹是“全国政协委员”，并称他控制的"世界洪门历史文化协会"假借"一带一路"的名义进行犯罪行为。

对此，时任外交部发言人华春莹进行了批驳：“我看到了报道，也了解了一下，有关人员根本不是中国全国或地方政协委员。这只能是又一例证：美方一些人的确是在编造谎言、不择手段地攻击抹黑中国，这样的行为实在是令人不齿。”

尹国驹当然不是什么“政协委员”，这个人早在澳门回归前，就因为在澳门从事黑社会活动，给澳门社会造成恐慌被抓了起来，判了13年。

出狱后，尹国驹在中国境内都混不下去，只好跑到东南亚去发展。2018年，他在柬埔寨的首都金边宣布成立“世界洪门历史文化协会”，并以洪门的名义发行加密货币“洪币”，继续靠着“捞偏门”赚钱。

看到这里可能有的朋友会感到奇怪，洪门不是我们常在历史剧里看到的“反清复明”组织吗？为什么这个尹国驹敢以洪门的名义大张旗鼓地“搞事业”呢？

其实从清朝就开始成立的洪门，到如今还一直存在着。不过被分出很多支系，良莠不齐，为了私利作奸犯科，贩毒走私的也不在少数。尹国驹就是洪门的支系14K在澳门的负责人，用行话说，应该叫做“堂主”。

这么一位黑社会背景深厚的人，竟然被美国方面说成是“政协委员”，还扯上了“一带一路”。这一方面说明了美方不搞清楚事实就胡说八道，另一方面也说明了，如果任由这些人在柬埔寨乱搞的话，对中国人在外的形象也是极为负面的影响。

这严重影响了中国人出海淘金的热情。其实在最近这些年，中国一直都是全球侨汇的第二大国。所谓的侨汇，就是中国人在海外赚了钱，然后往国内汇款。

2018年，中国的海外华人们一年就给国内寄了674亿美元。这些钱，是几百万出国打工的华人们的辛苦钱，这些钱可能是一家人的生活费，可能是孩子的上学钱，可能是一个村庄脱贫致富的款项。

而在柬埔寨和东南亚地区四处遍布的博彩、诈骗集团，导致现在有人想要去柬埔寨工作，都会被人“好心提醒”：“你到底是不是去那里做诈骗？”好像在柬埔寨的几十万华人，都是诈骗犯一样。

在柬埔寨著名的旅游城市西哈努克港，巅峰时期曾经有8万名中国人生活，和当地的柬埔寨人数量一样多。

中国人的涌入确实给西哈努克这座城市带来了经济上的快速发展。2019年之前，柬埔寨的网络赌博是可以领取正规牌照的，大批中国人开的线上赌场就在西哈努克遍地开花。这个城市近9成的饭店、赌场、旅馆和民宿都是中国人投资开办。当时西哈努克港的网络游戏收入每年在35亿至50亿美元之间，其中90 %来自网络赌场。

通过网络赌场，大量的资金从中国转到了这里，成为了另一个洗钱途径和资金外流的巨大缺口。

这个问题的严重性很快被我们注意到了，在我们的压力下，2019年8月，柬埔寨政府宣布不再续发网络赌博执照，而我们也在刑法中新增了一条“组织参与境外赌博罪”，将最低法定刑由三年有期徒刑提高到五年有期徒刑。

在这样双重的打击之下，大批中国人离开了柬埔寨。但还有一些留下的，死性不改，把“捞偏门”的心思全部投入到了网络诈骗上来。

诈骗集团往往通过“高薪招聘”这些的诱饵，将一些找工作的人骗到柬埔寨。这些人一落地就被没收了护照和证件，在威逼利诱下从事诈骗工作。

对于那些反抗和完不成业绩的人，诈骗集团有着数不清的惩罚手段。扣钱和体罚那都是最轻的。为了能够迅速榨钱，他们还会拍下打人的视频，发给他们家人勒索钱财；强迫女性卖淫或者供自己玩弄；还有就是像小李的遭遇那样，被抽血卖钱。

不要忘了，这些搞诈骗的人，有很多本来就是黑帮份子，心狠手辣，毫无底线。在柬埔寨这么一个“无法无天”的地方，他们杀一个人真的就跟“踩死一只蚂蚁”那样。

柬埔寨警方，很少管“中国城”的事情，他们不愿意也不想管。而中国警方虽然有心想管，但奈何是在人家地盘上，还需要用“外交手段”才能跨国执法。

一边是国内老百姓的钱被这些网络骗子骗走，一边是打工人被骗到柬埔寨当“现代奴隶”，一边是给中国的对外形象抹黑。

这帮人虽然身在国外，却吸的是中国的血。他们的行为已经惹了众怒。

多方围剿下穷途末路的疯狂

随着越来越多事件被曝光，人民群众的“反诈”意识越来越强，中、柬双方的联合打击，柬埔寨的网络诈骗，已经走到了穷途末路。

诈骗集团们的日子越来越难过了，为了继续赚钱，他们就会走向另一个极端，通过从事其他非法活动来牟利。比如说贩卖人口、敲诈勒索、贩毒、走私、开设色情场所等等。

这群黑帮份子，捞惯了偏门，有几个会愿意金盆洗手，去赚那些正道的辛苦钱的？

所以像把人绑架后抽血卖钱这样耸人听闻的事情才会发生——那是穷途末路时的疯狂。

一些小国家，经济落后，法治薄弱，贪腐横行，尤其是在对外国人的违法行为治理难以为继，想要靠他们去管控，希望不大。

扫清境外犯罪，是一项困难而长远的工作。只有把这些害群之马扫清，我们的“一带一路”才能够顺利进行；我们的出国务工大军，才能够心安；我们被损害的名声，才能够恢复。

目前来说，我们只能不厌其烦地去教育群众，提醒大家，不要轻易相信出国打工的高薪广告，更不要抱着“赌博心态”主动上钩。

在美国买房你需要理清的八大财务细节

对于想买房但资金又有限的人来说，不得不精打细算的过日子，那下面，外国买房网的小编给大家整理一下，在美国买房前，需要理清的八大财务细节，希望能对需要买房的朋友有所帮助。

计划好每月的日常开支

据统计，由于买房后需要偿还房贷，平均来说，你需要缩减你的日常开支到25%-40%，对于你已经习惯的生活方式来说，这不是一项简单的任务。另外，你至少要提前储蓄至少6个月的家庭开支储备金，以防未来出现的财政紧张。

计算好贷款额

如果你有买房打算，你应该准备好20%的资金作为首付。这笔钱不应该由贷款或者债务筹集。当然，最理想的状态，是准备40%左右的首付金，来降低贷款负担，然而，也许对于普通工薪阶层来说，并不易做到。

另外，在开始看房前，购屋者应要求银行评估可提供多少贷款。得到银行的批准书后，就可确定买房的花费。

在计算贷款开支时，记得把印花税和登记费计入在内，这会让你的总体开支增加5%-10%。

列好未来六个月的债务

另外，建议你把未来六个月可能支出的债务，如小孩学费，或者保险等，都一一列出，这可以让你在积累家庭开支储蓄金时，对目标数额了然于心。

结清现有的贷款额和债务

在买房前，你应该结清现有的贷款额或者债务，如车贷、个人贷款，因为同时偿还两笔巨额贷款会增加很大的负担。

尽早解决信用问题

计划买房者的信用分数高低，对银行确定提供多少贷款及利息的高低，都是至关重要的。

小夥伴们如果希望得到最低利率的购屋者，FICO的信用分数通常必须至少为720点到850点。联邦住宅管理局支持的贷款，要求FICO信用分至少为580点。信心分数低，会使购屋者支付较高的利息。

购屋者应检查自己的信用报告，避免任何错误使信用分数受到影响。要求纠正信用分数出现的错误，一般需要数月时间，因此最好在买房前提早解决，贝尔建议是提前六个月。

消费者每隔12个月，就可免费从三家信用公司分别获得一份信用报告，三个信用公司为Experian、TransUnion和Equifax。

在买房前数月，应避免出现新的债务，因为新债或信用卡债可使信用分数临时降低。在申请房贷前数月，消费者应尽量减少用信用卡付帐。

准备3个月的按月付款额

虽然这部分金额应该被认为是房屋开支，不过，储备3个月的平均每月必须支出是至关重要的，规划师认为，这部分金额应该是随手可取的，以防一些不可预见的的紧急情况发生，否者你就不能每月按时支付你的贷款额，这样甚至会影响你未来的信用分数。

计划好房屋内部装修和家具的预算

在买房后，许多人会在房屋装修或者家具上超值。实际上，这是一笔主要的开支。规划师建议，把房屋内部装修和家具的开支，严格控制在预算内，这样有助于避免未来的财政紧张。装修和家具开支预算，应该在财务规划阶段就包括在内，而不是买房后再规划。

固定收入来源

没有固定收入来源的财务规划，可谓是废纸一张。如果你目前工作的领域会受到经济衰退所影响，建议你最后推迟买房计划，直至你保证你的工作是稳定的。

另外，事先准备好财务文件。到正式申请房贷时，银行将深入调查购屋者的经济状况，因此要准备好最近两个月的银行帐单与薪资支票，和至少两年的税表。

若靠家人帮助交首付，购屋者要向银行说明资金来源，意味著家人也需出示银行帐单，说明钱是赠予购屋者的。（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

美国房产交易有哪些角色？

近年来，美国房价探底企稳，利率保持在低位，而美元趋于贬值，具备财力的国内投资者可以把美国房产看作长期強劲获利的工具。

美国是法制完善的私有制社会，表现在房地产方面，相关法律清晰严格，产权明确，操作透明。稍微了解美国的人都知道，在美国买房需要委托经纪人，然而，除了经纪人，还有哪些必须了解的角色呢？今天，就来给大家介绍一下美国房产交易中都有哪些关键角色。

下面列举了美国房产交易中十个重要角色：买方经纪人；卖方经纪人；第三方托管公司(Escrow)；房屋检验师；房产价值评估师；贷款银行和贷款经纪人；产权公司；保险公司；政府房地产登记；房屋所有人协会（HOA）。然后我们先来说说前五个角色在置业过程中的不同作用。

1、买方经纪人

美国房产经纪人需要有政府颁发的经纪人执照才可以上岗，这是最基本的要求。买方经纪人的责任是忠实依照买方的要求，代表买方寻找合适的房产、协调交易中的各个环节，包括协助安排与购买房地产相关的所有事项，与交易涉及的所有人士谈判或协调处理交易事务。面对海外客户，经纪人需要承担更多工作，比如帮助不熟悉美国的客户了解美国，确定置业城市和房型等。通常情况下，当交易成功达成时，买方经纪人从卖方获得佣金。

2、卖方经纪人

同样的，卖方经纪人也需要有经纪人执照，其职责是忠实依照卖方的要求，代表卖方的利益，负责找买家和协调交易中的各个环节。简单说，美国房产的交易，不是买方和卖方的沟通，是代表双方利益的经纪人在沟通和谈判。通常情况下，买方经纪人接触不到卖方，卖方经纪人也接触不到买方，不过双方经纪人的佣金都是由卖方支付。

3、第三方托管公司Escrow

第三方托管公司Escrow是第三方服务公司，透过它以公正的第三方立场代表买方和卖方保管法律文件和资金，并根据买方和卖方的协商结果进行分配。当买卖双方确定购买意向，签订合同后，买方交定金，准备房屋检查，卖方提供房屋相关资料，当双方确定交易继续，买方需要把尾款提供给第三方托管公司Escrow，由第三方托管公司Escrow按照合同协商的结果把房屋所有税款和债务结算清楚，支付双方经纪人佣金，再将剩余转给卖方。

第三方托管公司Escrow是房产交易中的重要角色，站在第三方角度监督交易过程，保障双方权益，不会偏向买方或者卖方，确保交易过程顺畅。

4、房屋检验师

房屋检验师是一个专业的工作，也需要有政府颁发的房屋建筑检验师的执照才可上岗。这个角色也属于独立第三方，应买方或者贷款机构的要求，对房屋各项设施的质量，是否符合政府指标等进行检验

二手房的房屋检验必不可少，主要是要确定房屋是否与卖方描述一致，发现问题可以与卖家协商维修或者降低房款等，如发现严重问题，买家也有权无责任取消合同。

5、房产价值评估师

同样是专业工作，房产价值评估师需要有政府颁发的房产评估师执照才可上岗。同属独立第三方，由买方雇佣或银行贷款部门要求，负责提供专业的房产价值报告。因为这个角色可以影响交易谈判和银行贷款的发放，政府一直在加强对这个行业的规范，最大限度排除交易的各方对评估师的影响，从而确保价值评估的客观性。以上就是美国房产交易过程中前五个角色的作用。

（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

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
★趾趾囊腫 ★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

美国买房如何出价大学问！

经过资金筹备、谘询经纪，漫长的美国买房看房后，当你看中了一套自己满意的房子，却不知道如何出价才好，这时候应该怎么办？其实在美国买房，出价议价都是很有讲究的。小编就和你谈谈出价议价那些事儿。

出价在英文中叫Offer，买家给Offer有三种情况：

1、给出的价格和卖家的叫价一样

2、给出一个低于叫价的价格

3、你为了打败其他的竞争者，出一个高于叫价的价格。下一步便是等待卖家的回应

当买家给出自己的报价后，卖家或是接受报价，或是不接受，但愿意和你商量，于是卖家再给出一个新的价格counter-offer，这样一直到双方都同意的价格。

如何出一个合理的价格。既不会太低又不会出太高，究竟要如何定价呢？

要正确出价，首先你要对这个市场、这个房产有充分了解：

1.判断这个房子值多少

2.参考周围相同类型的房产近期成交价和最近上市的房价

3.到底有多喜欢这个房子，自己的承受能力有多大

出价需要注意事项：

目前美国房市这么热门的情况下，尽可能在房屋一上市就出价是最好的。出价前要做好准备，比如资金、预批信。建议买家事先要做好功课和事先准备，了解自己对于各项状况的承受能力。

出价的技巧和房市的走向很有关系。

如果房市处于低迷的状态，市场上房源众多，买家少，也就是常说的买方市场，可以考虑这样的策略：先压低价格，慢慢讨价还价。

但如果是卖方市场，许多好的房产一上市，都是用抢的，这时候选择这样的策略就不合时宜了。然而买家也不能随便就出个高价，这时候更要讲究出价的技巧。

专家建议：查询相同状况下，该区其他房子过去1到3个月内成交的房产价格，以此为参数，看看多少房子的最终成交价是加价的，加了多少百分比？哪些因素导致这些房产加价出售。又有多少房子是降价出售的，又降了多少个百分比？为什么降价出售。通过比对让自己心里有数。

具体看想出手的房子户型、新旧程度、院子大小、绿化程度、保养程度等，参考其他房屋售价。

上市天数在出价时也是一个很重要的因素：以纽约为例，房产销售很快，基本上一栋房子不出一个月就能脱手。如果出现一个房子上市很久都没有人要，一定要搞清楚原因。如果自己能够承受，就是一个杀价的好机会。

可以询问卖家为何要出售房屋：比如旁敲侧击地看看这房子有没有降价的余地。就比如说卖家急需资金短缺或者去外地工作啊，又或者造了新房需要搬家，这种卖家比较急于脱手的情况下，一般来说会比较容易接受低一些的出价。但如果卖家并不著急，那么他就比较会慢慢耗，一定会等著能让自己满意的价格。

出价的“黄道吉日”：其实出价也确实有一个所谓的黄金时间。专家建议，推荐买家可以找一些周一刚上市的房子。只要对房子满意，立马报个合理的价格，但是限卖家在24-48小时内回应，这样在周末大批人马看房前，已经和卖家达成了协议。不用和别人去挤，也顺利拿下了好房子。

打听卖家总共收到多少offer：

如果只收到一两家，那么可以适当地压一下价格。但如果卖家收到了二三十封offer，买家又对这个房子非常喜欢，志在必得的话，那么要想能够顺利拿下，就需要全价接受甚至是加价了。毕竟好房子难得，如果实在喜欢，那么为了省一两万而失去了好机会，也是得不偿失。

收到Counter-offer，怎么应对？

当买家最终给出一个offer时，有时候卖家接受了你的报价，那就可以顺利进入下一步，签订合约。但是经常的情况是，卖家不满意你的出价，在你的价格加上了一些，之后发回给你，问你同意不同意，这就叫counter-offer。也意味著真正进入了讨价还价的阶段。

出价后，怎么和卖家讨价还价。

1.是否卖房市场：如果是卖房市场，那么还价的余地很小。如果对房子很满意，卖家加上的价格也没有很离谱，建议果断答应这个价格。

2.买方市场：本身报价可能就较低，稍微适当的还价

也可以。

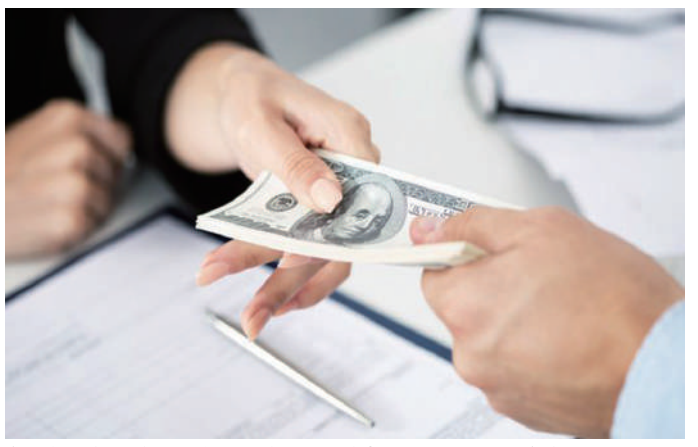
签了合同以后，也有机会讨价还价

签合同之后呢，其实还有两个可以讨价还价的机会。

第一个是做完房屋检查报告后，如果报告显示房屋有问题，修理的金额比较大，可以因此为由要求对方修理或者降价。美国法律规定，一旦有房屋检查报告，卖方一定要公布于众。这样，如果卖方不同意降价或修理，你退出，这份报告也会影响以后的买家。所以一般来说，卖家会选择让步。但是要注意的是，这个房屋检查报告一定要找专门的检修师傅来检查，这样才比较完善和专业。

第二个机会是做完房子价值评估。如果评估价值低于合同价，而且合同里也没有写明即使评估价值低于合同价，合同也有效的话(现在是卖方市场，价格炒起来后，合同价比估价高很多是正常的)，那你可以和卖方沟通，要求他们降价，这样你才能将贷款做下来。如果卖方不想麻烦，一般也是会同意的。

俗话说得好，该出手时就出手。省钱固然重要，但各



方面都完美的好房子可遇不可求。当遇到中意的房子之后，如果真心喜欢，那么就尽量别去计较那一两千或者是一两万的还价，当断则断，才不会为了错过好房而后悔懊恼。

在美国买房子是可以砍价的，但一些中国买家开大口压价，反而让对方觉得没有诚意，从而失去机会。华美优胜表示，相对来说，美国房地产市场成熟，信息公开，欲出售的房屋不会随便乱开价，因此，在讨价还价时，无需大幅压价。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

假装爱你的人，对你的方式很不同，遇见就要远离

在感情的世界中，有些人是真的爱你，而有些人则是假装爱你。

而那些真正爱你的人，和假装爱你的人，是很不同的，假装爱你的人，只会让你觉得他们好像是爱你的，但却不是真正的对你好。

而那些真正爱你的人，却是很在乎你的感受，不管是什么时候，都很重视你，都很为你着想。而他们不管做什么事情，首先想到的是你，可是那些不在乎你的感受的人，却不是如此的，他们不在乎你的感受，不重视你的想法，不为你着想，重要的是，在他们看来你一点也不重要，他们和你在一起，不过是谈一阵子而已。

于是，他们对你没有真心，只有虚情假意，可是很多时候很多人却分不清楚，总以为对方对自己是真爱，于是为了对方付出很多，可是不管付出多少，最后都会发现，我们的付出不过是让自己后悔而已。

所以说，在感情的世界中，你要知道，当一个人假装爱你的时候，对你的方式是很不同的，而你一旦遇见了就要远离。

假装爱你的人，嘴上对你好

当一个人假装爱你的时候，是不会对你真的好的，他们对你的好，都很虚假，而大多数都是停留在嘴上，只有嘴上对你好。

在他们看来，嘴上对你好，就是真的好了，对他们来说，嘴上对你好，就是在乎你的感受，就是重视你。

因为人人都喜欢听好听的话，他们在嘴上对你好的时候，你就会误以为对方是真的对你好，从而用心去爱他人，可是当你真正的用心之后，你会发现，对方其实并不是真正的对你好。

朋友小小的男友就是如此的，一开始和小小在一起的时候，总是说自己有多爱小小，有多在乎小小，而那时候的小小不懂，沉浸在男友的甜言蜜语中。

后来时间久了，小小发现，男友什么都不愿意为自己做，只是嘴上说爱自己而已。

比如小小下班晚了，对男友说自己害怕的时候，男友只会安慰小小，却不会去接小小。

比如小小生病了，不舒服的时候，男友也不会带着小小去看病，而是对小小说：“你要赶快去医院，按时喝药。”之后就没有了任何的动静。

面对这样的男友，小小很无奈，也慢慢地发现，男友其实并不是真正的爱自己，不过是假装爱自己而已。

当一个人假装爱你的时候，就只会在嘴上对你好，嘴上在乎你的感受，却从不会真正地为你好，真正地在乎你的感受。

假装爱你的人，没有实际行动

假装爱你的人，只会说好听的话，却不会有真正的实际行动，对他们来说，做这些事情太麻烦了，而你不是他们真正爱的人，所以是没有必要去做的。

于是你会发现那些假装爱你的人，只会在口头上，说爱你，只会在口头上说在乎你的感受，却不会为你去做什么。

比如你难受的时候，他们是不会专门来陪伴你的，也是不会专门来安慰你的；比如你不舒服的时候，他们不会来专门看你，也不会带你去医院。

在他们看来，做这些都是没有必要的，毕竟不是真正的爱，做这些不过是浪费时间而已，于是他们不管在什么时候，都是不在乎你的感受的。

而不管你有多需要他们，他们都不会出现，他们能为你做的，就是口头上的关心。

当你遇见了一个人是这样对你，那么你要明白，这个人不是真正的爱你，而是假装爱你的，当你遇见了这样的人，就要学会去远离。

你要知道，这样的人，对你并不是真正的爱，只不过是假装爱你而已。

假装爱你的 ，不在乎你的感受

假装爱你的人，是不在乎你的感受的，他们不重视你的想法，不在乎你的想法，你的想法对他们来说，一点都不重要的，你的想法对他们来说，是没有意义的。

于是你会发现，这样的人，是完全不在乎你的感受的，完全不为你着想。

前段时间，一名网友和我分享了自己和男友的事情。

网友说，自己和男友在一起的时候，男友一开始对自己很好，可是后来就不是了，不管自己是难受也好，心情不好也好，男友都是不在乎的，男友都是无所谓的。

有时候，男友对自己的态度很冷淡，有时候，男友对自己的态度很不好，而面对这样的男友，自己真的不知道怎么办。

因为每一次自己需要的时候，他都不会出现，自己需要的时候，他都是不在的。

其实，那些假装爱你的人，是不在乎你的感受的，他们不为你着想，不在乎你的感受，不重视你的想法，在你需要的时候，从来都不会出现。

假装爱你的人，不尊重你

当一个人假装爱你的时候，你会发现，对方是不尊重你的，不管你做什么，对方都是不支持的，甚至还会笑话你。

有时候你会怀疑这个人是不是真的爱你，其实当一个男人这样对你的时候，你就要知道，对方是不爱你的。

比如人多的时候，诋毁你，讽刺你，不给你面子，给了自己的面子，故意贬低你，这样的行为都是不在乎你的，都是不重视你的，都是不为你着想的。

当你遇见了这样的人，一定要远离，因为对方并不是真正地爱你。

其实在感情的世界中，你会发现，一个人是爱你或者是不爱你，都很明显地，爱你的人，很在乎你的想法，很为你着想，而不爱你的人，是尊重你的。

他们不在乎你的想法，也不是真正地关心你，和你在一起不过是一种习惯，或者是目的而已。

当你遇见了一个假装爱你的人，一定要学会远离，这是对自己的一种保护。

焦点话题

人民日报海外版

运用科技手段，解决行业问题——

智慧餐厅如何更有“智慧”？

本报记者 赵 昊

机器人做饭、送餐，全程没有人工参与。充满科技感的北京冬奥会主媒体中心智慧餐厅，吸引各国运动员、记者前来打卡留念。在中国，各种形式的智慧餐厅已有不少。智慧餐厅何以“智慧”？是不是用了机器人就是智慧餐厅？本报记者试着为您解答。

形式多种多样

宫保鸡丁、东坡肉、广州炒饭……这可不是哪一位大厨的手艺，而是北京冬奥会主媒体中心智慧餐厅里餐饮机器人的“拿手菜”。不只这些，该机器人还能做包括中、西餐在内200多种菜品。菜品口味咋样？“我对这个餐厅印象太深刻了，食物味道很棒。”国际广播中心保障人员马蒂努斯·盖曾竖起大拇指。

送菜也不需要服务员，而是通过餐厅顶部的玻璃轨道，让烹饪好的菜品“从天而降”，送到用餐人员桌前。在智慧餐厅里就餐，点餐、做菜、送餐等环节都没有人工参与。正如美国广播公司所报道，智慧餐厅“设计得就像科幻电影里的场景”。

在中国，智慧餐厅不仅在冬奥村里有，而且已“飞入寻常百姓家”。

记者近日来到北京一家海底捞火锅智慧餐厅体验。与冬奥村智慧餐厅不同，虽然备餐、送餐等工作大部分由机器人代劳，但仍看见服务员来回穿梭，进行点单、加汤等工作。记者在后厨还发现，部分复杂操作如将牛肉切片等也需要人工完成。在这里，机器人并没有完全替代人工，更多用来完成部分简单、重复工作。一位员工对记者说：“维持这么大的店面，传统的海底捞餐厅需要40多个工作人员，智慧餐厅只需20多人。”

一些老字号也有了新变化，将部分店面作为试点改造成智慧餐厅。

如沙县小吃、港式奶茶铺兰芳园等与饿了么口碑进行合作推出智能餐厅。饿了么口碑智能餐厅并未使用机器人来炒菜、送餐，而是重点对前厅、后厨进行系统化改造。

顾客可提前通过手机APP自助点餐、结账，再通过智能取餐柜取餐，全程无需排队。“我们采用扫码点餐、物联网智能设备、KDS厨显系统、后厨巡店督导等数智化解决方案，实现传统餐厅的数智化升级，帮助商户降低成本、提高效率。”阿里本地生活智慧餐厅负责人尹飞对记者说。

除餐饮品牌进军智慧餐饮外，部分科技型企业也瞄准了这片巨大的蓝海，利用本身技术优势提出智慧餐饮的解决方案。

科大讯飞依托在人工智能领域积累的经验，推出了人工智能电话机器人、智能服务员、智能门迎、智能包间等智慧应用。“目前，我们的技术正逐步向一些知名餐企推广。”科大讯飞智慧酒店副总经理陈军说。

开设初衷不同

智慧餐厅五花八门，让消费者眼花缭乱。到底餐厅得啥样才算“智慧”？中国烹饪协会名誉副会长冯恩援对记者说，智慧餐厅不只是一种形态，更多是一种新思路，表现形式可以多种多样。只要运用科技手段解决当前餐饮业存在的问题，都可以是智慧餐厅。简单地给智慧餐厅定一个标准，反而会阻碍新方案产生、限制智慧餐厅发展。

表现形式不同，因为不同智慧餐厅开设初衷不同，想要解决的问题不同。以海底捞为例，用餐服务是其主要卖点。而目前机器人尚不能完全替代人工所能提供的精准贴心服务，一味追求无人化，无异于舍本逐末。海底捞智慧餐厅相关负责人说：“我们更多关注如何将人力从繁复、枯燥的工作中解放出来，以关注顾客多元化、个性化需求。”

饿了么口碑主要针对传统门店存在的点餐效率低却出错率高、营销拉新效果不明显、复购率低等问题，因此将改造重点放在为顾客点餐、取餐提供便利上。“经过改造，老字号店铺基本都实现营运效率、会员价值的成倍增长。”尹飞说。

无论什么形式的智慧餐厅，菜品味道永远是第一位。中餐追求色香味俱全，烹饪手法也非常多。如何让机器人大厨满足挑剔食客的胃？相关厂家费了不少心思。

炒菜时，颠锅是必不可少的环节。但颠锅难度可不小，尤其是“大翻”，即便是有经验的厨师，一不留神也会把菜颠出锅外。烹饪机器人的锅具运动正是冬奥村智慧餐厅研发团队的研究重点。研发团队首先运用仿真函数进行分析，在计算机软件中模拟了各种颠锅效果。随后又开展了大量验证实验，让烹饪机器人颠锅成为现实，实现了对食材的均匀加热。

做中餐还得讲究火候的控制。这在过去大多依靠厨师经验判断，没有一个标准答案。

研发人员为此开发了双压强火力控制系统和火候视觉模块——前者能精确控制常压燃烧器的热负荷，后者基于机器视觉技术，能实时监测食材色泽饱和度等状态。这样烹饪机器人更像一位经验丰富的“大厨”，可以随机应变控制火候，确保菜肴的色泽与口感。

上海爱餐机器人有限公司是一家集研发、生产、销售为一体的数字厨电企业，他们把研发重心放在软件上，开发出搭载味霸智能控制系统的“味霸”炒菜机器人。

“这相当于给烹饪机器人装上了大脑。”上海爱餐机器人董事长何青向记者介绍，“拿翻炒动作来说，有了‘大脑’的机器人就不会只做重复动作，而能根据人们的需要去调整翻炒的速率和幅度。”

北京冬奥会主媒体中心智慧餐厅内景。 新华社记者 贺长山摄

海底捞智慧餐厅内，自动出菜机正在工作。 受访企业供图

发展空间广阔

智慧餐厅的发展有一个过程。早在几年前就有号称“无服务员、无采购员、无厨师、无收银员”的“四无”餐厅开业，一时间吸引了不少眼球。但无人餐厅的发展势头并不像当初商家所预料的那么猛，并接连曝出倒闭停业的新闻。在某点评APP上，不少网友对某电商旗下无人餐厅作出“味道一般”“噱头大于实际”等评价，这家餐厅目前状态显示为“停业”。

“这是由于投资人没有考虑到消费者的需求。”冯恩援说，“一般消费者在外出就餐时会有情感需求，希望获得服务，而无人餐厅在这方面先天不足。这也提醒相关从业者，如果简单将智慧餐厅理解为应用新技术的餐厅，忽略了消费者需要，就很难从竞争激烈的餐饮业中存活下来。”

爱餐机器人一直在为满足消费者个性化需求努力，让机器人更有“智慧”。何青介绍，爱餐机器人着手和各地名厨合作，通过可编程菜谱技术，模拟不同地域名厨的烹饪手法，复刻当地风味，贴合当地顾客需求。他们还将菜谱互联网化。比如，一位云南厨师通过机器开发了一道新菜，并将菜谱上传到云端。在北京的一位云南老乡想要吃到他这道菜，只需下载程序，并按相应的要求准备原材料，就可以在北京吃到一模一样的味道了。“味霸”炒茶机器人还有微调功能，根据不同人的口味调整火候大小和油盐多少。

冯恩援认为，推进智慧餐厅建设，不能只将眼光局限在改进烹饪、送餐上，更重要的是实现餐饮业全链条数字化。

海底捞目前正逐步向所有门店推广订单管理系统，运用数字化手段协助食材采购。在海底捞智慧餐厅后厨有一块显示屏，上面可以清楚看到食材库存量和不同食材消费数量。“大数据帮我们了解顾客对不同食材的偏好，有助于我们制定食材采购方案，保证食材新鲜，又降低采购成本。”工作人员说。

饿了么口碑在对老字号餐厅的改造中，重点实现“人、财、物、客”等全业务流程及管理的数字化、数据化。尹飞说：“我们不仅改进老字号的门店运营，也关注线上流量运营，让餐厅经营者的决策智能化。”

“智慧餐厅发展空间还很大，概念仍在不断外延。如何将层出不穷的科技成果继续应用到餐饮行业中，既满足消费者需求又帮助从业者降本增效，是未来整个餐饮行业会一直思考的问题。”冯恩援说。

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

侠肝义胆的民国第一杀手——王亚樵传奇

王亚樵之墓

王亚樵与下属

四、逃难香港，南京刺汪

1932年二月初十清晨，王亚樵隐蔽于赫德路赫德里楼上被围。他急中生智，将自己的衣服与女友互换，女友穿他的衣服斜靠窗口吸引特务，王亚樵化装为姨娘，扎上头巾，手提菜篮，从特务身边穿过逃出脱险。1933年5月12日，蒋介石的特务头子戴笠请法租界巡捕抓王亚樵的弟弟王述樵等人。随后，戴笠与胡抱一、胡宗南三人由庐山飞沪，分别与王述樵谈话，表面上是援救王述樵出狱，通过王述樵转告与王亚樵和解，实际是要王亚樵投降蒋介石。

王亚樵转告戴笠等人:“唯多年来与当局发生龃龉，决非亚樵个人之事，是代表了一腔民族正气。现在国难日亟，余诚愿化干戈为玉帛。就余目前情况，条陈如后。如当局和介公能予采纳，亚樵当束手自缚，赴京向介公请罪，刀俎汤火在所不辞，如介公不纳，亚樵当我行我素，一息尚存，决不低眉俯首也"。条件是：一、对南京、苏州、上海等地，凡因我被逮捕的人，一律释放；二、随我吃饭的人多，要解散他们非一百万元不可。

戴笠对王亚樵所提两件事均同意，但是要王亚樵先对西南反蒋派不管是胡汉民、李济深、陈铭枢、李宗仁、陈济棠打一枪，表示诚意。王亚樵大怒:雨农不是来和解，是来陷我于不义，陷党国于分裂。头可断，决不做此反复无常小人之事。四个结拜兄弟之间的和解失败了。1933年秋，蒋介石悬赏百万大洋购王亚樵人头。当时，蒋介石对林彪、徐海东等红军高级将领的悬赏金额也不过十万大洋。由此可见，蒋介石对王亚樵的"重视"程度。

这样，王亚樵感到上海实在不能再住下去了。8月中旬，王亚樵化装为码头工人，肩扛货件进入轮船底层货舱，锁上舱门。旅客全部登船后，特务持他的照片全船通舱、客舱、官舱逐一检查，却忽视了货舱。王亚樵得以脱险逃至香港。他即与李济深、陈铭枢、萧佛成、胡汉民等各方反蒋人士晤面，痛陈蒋介石独裁专横，排斥异己;蒋汪合流媚日卖国，热衷内战，屠杀抗日志士，表示誓与蒋介石周旋到底。

1933年7月间，蒋介石对中央革命根据地发动第五次"围剿"。在"一·二八"抗战结束后被蒋介石调往福建“剿共”的十九路军将领蒋光鼐、蔡廷锴主动与李济深、陈铭枢等反蒋势力联系，决定在福州成立福建人民革命政府，公开抗日反蒋。11月初，李济深、陈铭枢、王亚樵等先后秘密由香港抵闽，协助筹建革命政府。在蒋介石的重兵镇压下，福建革命人民政府仅存在54天就夭折了，十九路军亦被缴械后解散收编。

1935年5-6月间，蒋介石与汪精卫把持下的南京国民政府批准了《何梅协定》《秦土协定》，把华北主权拱手让给日本，引起各界人士的不满和愤怒。不久，国民党宣布将于11月1日在南京召开四届六中全会。 李济深、陈铭枢、王亚樵等人决定利用这个机会动手除掉蒋介石。王亚樵指示华克之，由取得记者证件的孙凤鸣具体负责刺杀。1935年11月1日，国民党四届六中全会如期召开，孙凤鸣将手枪藏于照相机内，进入中央党部大礼堂。

开幕式后，中央委员在大礼堂门口合影。汪精卫就坐前排，蒋介石见会场秩序混乱，借口身体不适不出席合影。孙凤鸣杀蒋不成，便将愤怒的枪口对准与日本签订卖国条约的行政院长汪精卫，他高呼:"打倒卖国贼"，拔出手枪向汪精卫连连射击。汪精卫身中三枪，一枪击中左面颊，一枪击中左臂，一枪击中脊椎骨。其中打进脊椎的子弹始终无法取出，最后导致汪精卫于九年后在日本东京帝国大学医院毒发身亡。

刺汪案发生后，包括孙凤鸣的妻子崔正瑶与其年仅17岁的妻妹崔正祺在内的100多名关联人士被捕，大部分惨遭杀害。王亚樵怒不可遏，提出血债要用血来偿。决定刺杀正在上海主持媚日谈判的国民政府外交次长唐有壬，以向蒋介石反击。1935年12月25日下午6点，唐有壬外出归来，准备步入寓所之际，被王亚樵手下连开三枪，当场毙命。汪精卫遇刺案尚未平息，唐有壬又遇刺身亡，一时间国民党朝野上下人人自危。蒋介石恼羞成怒，严令戴笠:不惜一切代价除掉王亚樵，否则提自己的脑袋来见！

五、梧州蒙难，烈士断魂

1936年1月，戴笠亲自率领军统特务登上开往九龙半岛的轮船，前往香港抓捕王亚樵。当戴笠抵达码头拎着皮箱走下轮船时，香港警察秉承港督葛洪亮的旨意，以对入境者进行检查为由，搜出了戴笠携带皮箱中的两支美制强力式无声手枪，并以非法携带枪支入境罪将其拘留。就这样，戴笠在香港警务处看守所尝了三天铁窗滋味。蒋介石得知戴笠被拘留的消息后，立即与香港政府交涉。港督葛洪亮决定见好就收，下令释放戴笠。戴笠恨得咬牙切齿，发誓不除掉王亚樵，绝不罢休。

戴笠责成军统香港站站长王鲁翘尽快抓捕王亚樵。王鲁翘是军统的王牌杀手之一。经过多方侦查，他们得知斧头帮的聚会时间和地点。随后，王鲁翘率领20多个军统特务包围了王亚樵所在的绸缎庄，一脚踹开了紧闭的大门，冲进屋里。此时王亚樵正和余立奎等人在二楼开会，商讨下一步的行动计划。听到楼下踹门声后，他们意识到肯定是来抓捕王亚樵的，于是打开后窗让他跳了出去，先行逃脱。

余立奎等人与军统特务展开了枪战。但最终寡不敌众，其他人全都战死，只剩下余立奎一人准备自杀，被王鲁翘夺下了手枪。被捕的余立奎始终坚贞不屈。王鲁翘恼怒之极，对他严刑拷打，但毫无结果。经历此番大劫，王亚樵心知香港不宜久留。1936年2月，王亚樵逃亡到广西梧州，化名匡盈舒，隐居在梧州市西江岸一幢民房中。跟随人员分住于梧州市内。

当时，广西虽然名义上归属蒋介石统治，但由于李宗仁、白崇禧与蒋介石面和心不和，军统尚不敢在此横行。李济深即与李宗仁、白崇禧商谈，请对王亚樵加以保护和关照。王亚樵曾去南宁三次，见李宗仁、白崇禧，建议兴兵讨蒋被拒。王亚樵寄迹梧州，处于绝境，国土之大竟无其立锥之地。他想出奔延安，特派余亚农、张献廷持其亲笔书信前往延安接洽。王亚樵在困居梧州之时，曾作词一首，内有"闽海羊城兴义师"、"北顾延河非孤云"等句。

正当戴笠为捉王亚樵扑了空又毫无线索而烦恼时，他身边的特务程子贤献上一计。他说：余立奎老婆余婉君是一个娇生惯养的少妇。早年与王亚樵相好。后来余立奎相中了她，王亚樵重情义，便将余婉君给了余立奎，还亲自为他们主持的婚礼。如今余立奎身陷囹圄，余婉君孤苦伶仃，生活和情感都没有着落。因此，无论从哪个角度考虑，王亚樵都会关照余婉君。程子贤建议乘虚而入，引蛇出洞。戴笠一听连称妙计。

一天，戴笠派几个特务去骚扰余婉君，这时程子贤出来英雄救美，得到了余婉君的信任。余婉君年轻貌美，又热爱跳舞，两人相熟之后，程子贤常常带着她去舞厅消遣，灯红酒绿，杯光交筹，水性杨花的余婉君很快就对英俊潇洒的程子贤产生了好感，两人经常出双入对，双宿同居，享受温馨浪漫的那欢女爱的生活。1936年10月间，戴笠亲自去找了余婉君，拿出十万巨款，威逼利诱，叫她去打听王亚樵行踪。称：只要协助军统抓到王亚樵，便可立即释放余立奎，就是对王亚樵也可以网开一面，甚至让他继续为官。

余婉君贪生怕死，见利忘义，四处打听，终于知道王亚樵已逃到梧州。按照戴笠的安排，第二天，余婉君去了梧州，找到了王亚樵，她哭诉道：“九哥啊，我的命好苦啊！”王亚樵讲义气，他觉得余立奎为了自己才被抓的，自己应该好好照顾他的老婆。这样，一来二去，两人却旧情复燃，经常一起幽会，重叙旧情。王亚樵以为梧州相对安全，为了掩人耳目，与余婉君约会时，从来不带保镖。温柔乡，英雄冢。当王亚樵沉浸在女色欢娱之时，戴笠一双阴森森的眼睛在黑暗处死死地盯住了他！

1936年10月20 日夜，在梧州水轻东路的八号旅馆，王亚樵再次应余婉君之约来到她住处。推门进去后房内竟然没有开灯，他顿感不妙。刚想抽身退出，突然暗处一把石灰扑头盖脸地猛撒过来。王亚樵被扬了个正着，双眼烧得火辣辣的，眼前一片漆黑。这时，埋伏在室内的6名特务打开了手电筒，将几束强光射在他的脸上。“砰砰砰”一阵枪声过后，王亚樵中弹身亡,年仅48岁。为了杀人灭口，他们又将余婉君杀死了。王亚樵死后，特务们残忍地将他的脸皮剥下带去南京报功。一代民族英雄没有倒在日寇的枪口下，却惨遭蒋介石的毒手，实在令人扼腕！

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

美南国际电视15.3的《JJ观点》俄乌战争第四周 欧洲战火何时了？

（記者黃梅子）俄烏戰火持續延燒四周，雙方針對停火展開多次談判無果。俄羅斯政府目前沒有興趣針對烏克蘭戰事停火進行談判，因爲俄方所謂的軍事目標尚未達成，甚至想把烏克蘭變成「內陸國家」。俄羅斯現在不想坐下來進行任何談判，它想要的是占領土地，想把烏克蘭與大海隔絕開來，圍住烏克蘭海岸直到接壤摩爾多瓦邊境爲止，俄羅斯只有在取得優勢的時候才願意認眞談判。

歐盟及盟友將持續向烏克蘭軍方提供軍事援助，所有一切都會在接下來的15天內做出決定，創造歷史的將是烏克蘭人的抵抗能力。俄軍截至23日的4週以來有7000至1.5萬士兵陣亡，相當於俄軍過去10年來在阿富汗損失的士兵人數。

俄羅斯隊烏克蘭發動軍事攻擊，目前戰事已持續1個月，國際譴責聲浪不斷，美國政府正式宣布俄軍在烏克蘭犯下戰爭罪行，多國也對俄羅斯祭出製裁。烏克蘭23日透露談判已遭遇「重大困難」，俄羅斯則指控烏克蘭改變談判立場，並宣稱美國正設法要使俄國和烏克蘭「停留在軍事行動狀態下，愈久愈好。」

俄烏戰爭可能將從根本上改變全球經濟和地緣政治秩序，進一步增加自由與威權對峙的危險。2月24日，俄羅斯正式入侵鄰國烏克蘭，震驚全球，儘管烏克蘭全國上下一心力抗俄軍，但在烏克蘭國防實力與兵力數量明顯落後的情況下，俄軍持續攻城掠地，進逼烏克蘭首都基輔（Kyiv）。

俄烏戰爭會否掀起第三次世界大戰？美國與歐盟必須有破釜沈舟的決心，維護西方安全與民主價值觀。俄國入侵烏克蘭猶如「恐怖主義」，俄烏戰爭其實是2014年烏克蘭「尊嚴革命」的延續，其後還陸續發生了東烏克蘭戰爭、2014年強占了烏國南方的克裏米亞半島等事件。

俄烏戰爭成全球秩序轉捩點，西方國家已開始調整心態，除了傳統的槍砲彈藥、代理人戰爭之外，還必須註意資訊戰以及惡意的網路攻擊。

俄烏戰爭喚醒天眞的歐盟！歐盟目前的想法過於天眞，尤其法德在冷戰後認爲可與俄羅斯貿易，盼透過商業交流讓俄羅斯逐步成爲民主國家。歐美國家應該對俄羅斯加大聯合施壓，讓俄羅斯的寡頭政治決策者意識到西方國家有心「參戰」，而非只有遭受攻擊的烏克蘭孤軍奮戰。

在這樣的情況下，歐盟必須加強與北約的合作，並以美國軍隊爲主，組成一個團結的西方國家防線，共同圍堵俄羅斯的對外擴張野心。俄烏戰爭的成因在於俄羅斯「重建蘇聯帝國的願望」，普京意欲光復失去國土的急迫性已淹沒理智思考，復以北約對俄羅斯重返蘇聯帝國的行爲充滿敵意。在蘇聯瓦解後，俄羅斯顯然沒有準備好接受西方的自由價值。

請看美南國際電視15.3《JJ觀點》，休斯頓新聞名人馬健采訪國際貿易中心名譽主席金路威，本期話題一俄烏戰爭第四週 歐洲戰火何時了？

請收看美南國際電視15.3頻道的《JJ觀點》，美南國際電視已加入北美最大的中文電視平臺，您家如果安有iTalkBB，收看效果更好！也可以在美南新聞網站scdaily.com，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。美南國際電視多平臺覆蓋，您隨時隨地都可以收看到美南國際電視。

GMCC萬通貸款

Nmls# 254895 CA Dre 01509029

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；
★ 德州三個分公司休斯頓、達拉斯、奧斯丁拓展中

GMCC萬通貸款在12個州擁有執照，並開拓業務

EQUAL HOUSING LENDER

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

GMCC 總部地址: 1350 bayshore Highway ste 740 burlingmame , CA 94010
分公司地址: 52 Sugar Creek Center Blvd #350, Sugar Land, TX 77478