

达拉斯房产税大幅上涨 专业房产经纪人经验支招!



(记者/IreneFu)
美国房产税(propertystaxes)是房屋所有者必须每年缴纳的房屋物业税。数值是房产的估价乘以一定的税率(大约为0.8%-3%)。房产税主要受两大因素影响:房产估价和税率。两项因素均由政府机构限定。有权征收房产税的政府机构有郡政府、市政府、和学区分别征收郡(county)税、和学区(school)税。一般所说的房产税,即这三项税按一定比例相加的总和。

面对房产税的增长,欢乐居房地产经纪人夏飞针对以下问题给出了解答:

走进美国:达拉斯日前此次房产税涨幅大概是多少呢?您认为造成此现象的原因是什么?

夏飞:今年的房产税同比去年平均增长了20%左右。因为房产税的增长很大一部分原因来源于房屋市场的增长。Toyota Fedex LibertyMutualInsurance等大型企业迁入达拉斯直接带来了成千上万员工的安家购房问题。

房产税主要用于当地地区政府和公立学校的基本基础设施建设和维护,例如警察、公路维修等。虽然缴纳房产税是社会的义务,使得政府能为公共提供服务,但是对每个居民来说,面对逐年上涨的房产税,仍是一笔不小的数目。大家都了解到留部分弹性资金,买到中意的家居!

走进美国:作为专业房产经纪人,面对上涨的房产税,您有什么省钱经验给大家吗?

夏飞:首先,我个人推荐每个家庭有个熟悉理财或者税务规划公司或者专家可以针对每个家庭的情况提供专业的税收减免指导,例如Homesteadexemption,seniordiscount等。其次,作为房产经纪人,我建议大家确认自家的房屋面积和房产税报价的面积是否一致,因为房产税是根据房屋市场估价决定,而房屋面积又直接影响房产税。如果房产税计算所用的房屋估算面积大于房屋面积,将带给房主不必要的支出,何乐而不为呢?

感谢欢乐居房地产夏飞接受我们的采访,更多房产信息请联系夏飞电话:972-837-9191(手机)972-836-9295(办公室)

邮箱:joyluckhomes@gmail.com

更多资讯请上



走进美国编辑:日前,不少达拉斯朋友收到相关部门的信件,房产税在去年增长了10%的情况下,今年同期又增长了10%-25%左右。就此房产税剧增的趋势下,我们采访到欢乐居房地产经纪人夏飞,解答面对房产税上涨,我们可以采取些什么措施应对?

夏飞:今年的房产税同比去年平均增长了20%左右。因为房产税的增长很大一部分原因来源于房屋市场的增长。Toyota Fedex LibertyMutualInsurance等大型企业迁入达拉斯直接带来了成千上万员工的安家购房问题。而且达拉斯经济的持续走好,也使得大量新移民涌入到达拉斯置业。综合原因导致达拉斯整体的房屋市场供不应求。

以Collin County为例,

现在的Collin County的现房供给只有不到3个月的房源时间。远远低于6个月的标准,明显供不应求的卖方市场。

房产税主要用于当地地区政府和公立学校的基本基础设施建设和维护,例如警察、公路维修等。虽然缴纳房产税是社会的义务,使得政府能为公共提供服务,但是对每个居民来说,面对逐年上涨的房产税,仍是一笔不小的数目。大家都了解到留部分弹性资金,买到中意的家居!

采访中,夏飞给我们提供了以下三个网站,可供大家查询了解房产税事宜。

http://www.realtor.org/
https://www.texasrealestate.com/
http://www.caan.net/

利息补贴:在明确购房预算的同时,选择稍低于预算的房屋。例如:如果您预算的是20万,最好是查看18万左右的房屋。在当前房屋市场供过于求的情况下,各位朋友要留部分弹性资金,买到中意的家居!

采访中,夏飞给我们提供了以下三个网站,可供大家查询了解房产税事宜。

http://www.realtor.org/
https://www.texasrealestate.com/
http://www.caan.net/

求的朋友。在明确购房预算的同时,选择稍低于预算的房屋。例如:如果您预算的是20万,最好是查看18万左右的房屋。在当前房屋市场供过于求的情况下,各位朋友要留部分弹性资金,买到中意的家居!

采访中,夏飞给我们提供了以下三个网站,可供大家查询了解房产税事宜。

</div

名校毕业生：宁愿回国撸串也不愿留在美国

留学杂志讯 我即将从壹所美国壹所还不错的小学校毕业,虽然学习的不是什么“计算机科学”之类的五金油专业,但是想要找到一个可以糊口的工作还是不太困难。但是,毕业之后,我还是毅然决然地打哪里来,回哪里去?这次遭到了不少亲朋好友的质疑:我决定今日壹说改往日“懒得理你”的态度,壹壹作答。

回国,意已决

提纲挈领地说,我想要回国,就是因为我在国内爽快不憋屈;而我作为壹枚自由而无用的灵魂,最讨厌的就是憋屈。话壹出,总有人会质疑我,毕竟在国内的舆论环境,如果说“活得壹不憋屈”恐怕还是有点夸张之嫌。

如果我们把自由简单地理解成“我想说什么就说什么”,不免有点肤浅。在我们说“自由”的时候,就假设了我们说的话有人听,有在乎。不然,在独自壹人的小黑屋子里吃语,只要音量不吵到邻居,岂不是说什么都是绝对自由“的。但是这种自由是有意义的吗?容许我夸张地说,中国人在美国的自由就有点像壹个人在小黑屋子里吃语。

1. 佐证:

李银河、王小波与王思聪

王小波和李银河夫妇早在三十年前就回答了这个问题。当被问到两个人明明可以在美国(注意,三十年前的美国和国内就生活条件来说不可同日而语)度日,为何要卷铺盖回国,李银河说了壹句话,大概的意思就是:在美国,你是想要说什么就说什么,但是没人听;在中国也许只能说几句话,但是每句话都有回响。

当然了,李银河在国外是壹所公立大学的研究员,也是个无名小卒;在国内,随便说几个观点,都可以“上头”,自然是不可同日而语。丈夫王小波更是壹代才子,《黄金时代》给无数青年(比如我)进行了“自由”启蒙的同时,也完成了半吊子“性启蒙”。如果不提李银河王小波这些上个时代的人,那就拿王思聪为例,他在英国估计也是无名小卒,最多可以获得“全球最优秀华人青年”之类的莫须有奖项。但是如果想要参加 Oxford Debate Union(牛津辩论会)这样的英国人霸占的小团体,还是很困难的。但是,回到中国,他在微博上便发个感慨:无论是今天买了个普通的电脑桌,还是没事闲着挖壹片某餐饮集团的屁股,都能引起尖叫壹片。

2. 码农=“八国联军”

你甘心就这么打一辈子工?当然,大多数留学生最多是“泯然众人矣”,影响力终日不可和大V相比。

不过,作为一个普通的留学生,我们只要看,看美国留给我们的工作机会,便可以了解到美利坚为我们安排的“位置”。

如果在美国读书,最容易获得的位置就是软件工程师。曾经有在美国做码农的哥们戏谑道,公司里的技术团队总让人觉得是“八国联军”。“所谓八国联军,通常都是来自印度、中国、斯

里兰卡、俄罗斯、乌克兰等国家的人。

壹方面这和美国人不愿意念理工科专业,加上公立学校基础数理基础差有关;壹方面是美国的移民[微博]政策往往只偏向于体力劳动者(往往以拉美裔为主)或者理工科技术移民——两者都是本土美国人不愿意做的事情。

码农的工作虽然薪酬丰厚(以至于很多百腾讯的高级程序员纷纷为这份薪酬人肉墙),但如果想要成为公司的管理层乃至决策层往往比在中国困难很多。毕竟,中国同胞交流甚至纵横捭阖的方式和美国人乃至印度人都大有不同;而管理层往往被后两者把持,造成了不少作为技术大拿的中国人虽然做了不少工作,却拿不到应有的小红花。

3. 勤奋比不过“会哔哔”

很不幸,美国基本还是白人说了算。

念书的时候,就经常听到中国同胞抱怨美国队友“就会哔哔”,即说得天花乱坠,但是具体写代码乃至写文章,全部都是中国人壹手包办。但是,偏僻在家在向教授展现成果的时候,如果要家糊口,区区六万美元恐怕又略显拮据;虽然也许比在国内上班好壹些,但是也没有天壤之别,更不可能通过在美工作壹夜致富。

5. 想任行换工作“啊呵”

先冷静想想法工作签吧~

好吧,这些钱虽然还算丰厚,但是你可丝毫不敢怠慢~什么?你要想换工作?那可不行!不是每个公司都愿意为你提供既麻烦又价格高的工作签证。

简单来说,如果有美国人可以胜任这个工作,那恐怕就轮不到你。往往愿意提供签证的只有那些打开电视、每天“哔哔哔”的往往都是白人。参选总统的往往也都是白人,当然最近也出现了不少拉美裔,不过还是见亚裔的踪影。

美国人关于中国的刻板印象就是“聪明努力”,但是“缺乏领导力”,很多人都认为亚洲人,在团队中被变成了做了大量工作但是没有任何奖章的边缘人。什么?你想要在美国成为脱口秀主持?你想要成为政治家?你想要成为每天出现在媒体上的人?不谈,请壹边站著去,虽然常青藤学校有著将近20%的亚裔比例,但是如果打开电视,每天“哔哔哔”的往往都是白人。参选总统的往往也都是白人,当然最近也出现了不少拉美裔,不过还是见亚裔的踪影。

我有壹位夥伴现在的工作岗位上每天都无比憋屈,但是他不敢毅然决然辞职——如果你要辞职,工作签证立马失效,他也就必须快速离开美国。所以,他壹面佯装病假,瞒著公司东西海岸面试,壹面又在公司里当著“好好人”。直到后路完全找好了,才敢斗胆跟老板辞职。

回国,还有壹个不足外人道的妙处:在北京生活,每每到周五的晚上,就可以找三五好友勾搭著撸串喝扎啤,坐在房顶看星星(好吧,我说的是六环外)。在美国,深夜默默地刷著国内的朋友圈,即便窗外漫天都是星星,心中还是不免五味杂陈。我记得有壹句俗语叫“金窝银窝全不如我的狗窝”,于是我就要回狗窝了,不服来约。

可是,我还年轻啊?我不确定我要不要成为四大会计师事务所的螺丝钉,或者亚马逊无数位工程师中的壹枚闪闪螺丝钉,壹壹——我的梦想就是去拍好莱坞电影呢?那么,这种梦想不太适合为我提供工作签证的律师,要不然就捲铺盖回国吧。

4. 赚的多,花的也多

30万并不能让你体面的生活。

你跟我说,留在美国吧,因为留在美国还是赚的比较多!在某种意义上这并不假,清华[微

辛酸血泪织成了中国近代史,

颠沛流离创造了中国现代化……

话不尽的 百·年·乡·愁

美南新聞日報

Southern Chinese Daily News

电话 : 281-498-4310 • 传真 : 281-498-2728

11122 Bellaire Blvd., Houston, TX 77072

E-mail: ad@scdaily.com

日报网址 : www.SCDAILY.com



中国人在美国—2015 移民报告(上)

定义:引用美国人口调查局相关定义,将“foreign born”(出生在他国)定义为出生时不具备美国公民身份的个人;“foreign-born population”(出生在他国的在美居民)指得是“出生在美国境外后归化的美国公民、绿卡持有者、难民及政治庇护人员,以及非移民身份在美国工作学习等的人士及在美国定居的非法移民等。”

“出生在他的国的在美居民”和“移民”是交替使用,是指那些出生在另壹个国家,后来移居到美国。数据收集不包含那些先入籍中国,后来移居美国的人。除非有特殊声明,此报告所指的中国包括香港,但是不包括台湾。

数据来源:来自美国人口普查局(最近2013年美国社区调查(ACS)以及汇集2009-13 ACS数据),国土安全部的移民统计年鉴和世界银行的年度汇款数据,此数据提供了在美国的中国移民人口的规模、地理分布和社会经济特征。

在美华人移民

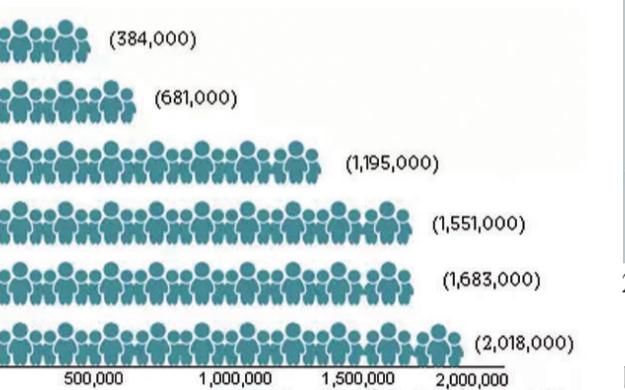
在历史上中国人到美国有两个移民潮:第壹波从1850年代到1880年代,直到联邦法律限制中国移民才停止;随着中美关系正常化,和美国与中国移民政策的变化,第二波移民潮从1970年代末到现在。现在中国移民在美国,是继墨西哥人和印度人之后的第三大移民团体,中国移民总数量超过200万,在2013年占整体移民人口的5%。

从1850年代以来,国内的政治动荡和经济压力促使成千上万的中国人去美国的西部地区寻找临时工作。很多人获得了低技能的工作,以体力劳工进入采矿业、建筑业、农业、制造业或服务业。1890年的每十年第一次的人口普查报告显示,中国移民超过100,000;记录显示,从1850年到1889年,近300,000名中国移民进入美国,尽管历史学家估计多达壹半最终回到中国。

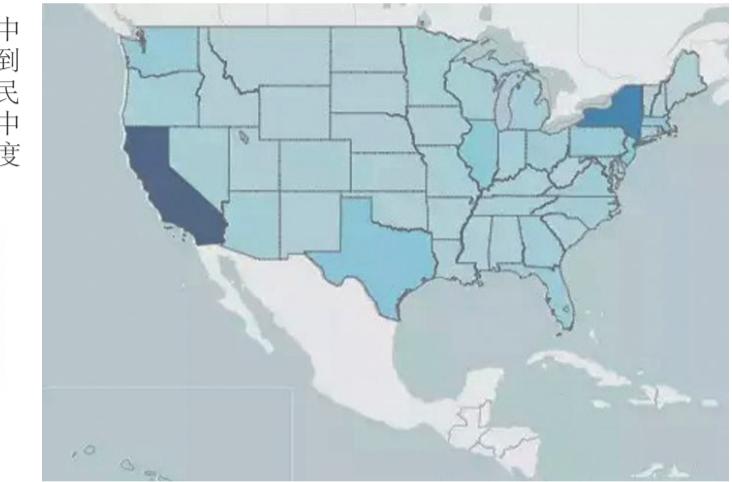
伴随这壹中国移民浪潮而来的是,反华情绪高涨和种族歧视。美国国会在1882年通过《排华法案》,法律禁止中国劳工移民到美国和禁止中国居民获得美国国籍。尽管此法律在1943年被废止,但是只有少量中国移民被允许的,直到1965年移民与国籍法案改革美国移民制度,并大大增加非欧洲移民的移民美国的机会。

尽管直到1960年代末至1980年,香港出生的中国人,才开始移民到美国,但是美国有85,000名香港出生的移民。今天,每一个中国移民中就有壹个来自香港。直到中华人民共和国1978

年对外开放经济和解除移民限制,中国大陆移民才恢复。来自中国大陆的移民在美国几乎翻了壹番,从1980年的299,000人到1990年的536,000人。不像19世纪的移民,1965年后的中国移民主要是技术类:美国高等教育国际学生主要来源于中国,并且中国人在美国持有雇主支持临时工作签证排名第二,仅次于印度人。



中国移民在美国,1980-2013年



在2009-2013年期间,中国移民最多的城市是纽约市地区、旧金山和洛杉矶大都会地区。46%的中国移民聚集在美国这三个大都市地区。



2009-2013年,在美华人移民的聚居都市

抓住买房最佳时机 该出手时就出手

- 福遍米苏里市高尚社区全新豪宅,二层五房四浴近5300尺,宽敞明亮高级装修,附有挑高屋顶加旋梯,正式餐厅,高档橱柜超大花岗岩操作台,楼下有两个卧室,大游戏间,二楼有阳台,屋前有绿色小岛,社区大树浓郁空气清新,学校佳。社区有高尔夫球场、网球场、游泳池、健身房。生活方便距离中国城30分钟的车程。售价\$599,990.
- 福遍密苏里高尚社区全新豪宅,二层4310尺四房3.5浴,水泥外墙豪华气派,高屋顶美丽旋梯,超大游戏间加电影房,主人房椭圆窗户,大更衣室。不锈钢电器,厨房岛式操作台。房子位处天然氧吧,走路可到湖边。好学区,离超市5分钟车程。售价\$624,900.
- 近六号和十号公路一层2617尺出租房,社区安静有湖。四房两浴,设计合理,厨房花岗岩台面,不锈钢电器。主人房宽敞,按摩浴缸大更衣室。租金:\$1850/月。
- 中国城商住两用房出租,位置佳约2150尺,后门有卷闸门,闹中取静交通方便,非常适合各种小生意业主,一楼可做办公服务店面,二楼可住人节省费用一举两得!每月仅租\$2200,有意请电832-600-1429,或832-298-6897。

华裔地产经纪人/郭枫 手机:832-768-6800
E-Mail:phoebe@onemooresold.com
www.onemooresold.com www.8327686800.com

◎ 美南印刷廠 USA Newspaper Printing Co.
11122 Bellaire Blvd., Houston, Texas 77072
Tel 281-498-4310 Fax 281-498-2728

一经握手
永远是朋友!



现特价中



各种规格报纸印刷,承接名片印刷,招贴海报,广告传单,商业表格,文宣画册,超市及零售业宣传品。

中国人在美国—2015 移民报告(下)

Metropolitan Area	Immigrant Population from China	Share of Metro Area Population
New York-Newark-Jersey City, NY-NJ-PA	419,000	2.1%
San Francisco-Oakland-Hayward, CA	227,000	5.2%
Los Angeles-Long Beach-Anaheim, CA	207,000	1.6%
Boston-Cambridge-Newton, MA-NH	69,000	1.5%
San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA	66,000	3.5%
Chicago-Naperville-Evanston, IL-IN-WI	59,000	0.6%
Washington-Arlington-Alexandria, DC-VA-MD-MD	52,000	0.9%
Seattle-Tacoma-Bellevue, WA	43,000	1.2%

中国移民在美分布图 2009—2013 年

英语熟练程度

和出生在他的在美居民整体相比，中国的移民不太精通英语和在家说英语。2013 年，约 62% 的中国移民 (5 岁和 5 岁以上) 被报道英语水平有限，而全体出生在他的在美居民中只有 50% 被报道英语水平有限。大约有 10% 的中国移民在家只说英语，而全体移民中说英语的百分比是 16%。

注：英语水平有限是指那些移民在 ACS 的问卷调查中表明，他们讲的英语不够“熟练”。

教育和职业成就

和出生在他的在美居民整体相比，中国的移民不太精通英语和在家说英语。2013 年，47% 的中国移民 (25 和 25 岁以上) 拥有学士学位或更高的学位，而所有移民中只能有 28%，美国本土出生的人中只有 30%。

和出生在他的在美居民整体相比，中国的移民平均年龄偏大。中国移民的平均年龄是 45 岁；出生在他的在美居民平均年龄是 43；美国本土出生的人平均年龄是 36；在 2013 年，76% 的中国移民在工作年龄内 (18–64)，17% 的年龄在 65 岁以上，18 岁以下的占 5%。相比之下，美国所有外来移民中 80% 的人在工作年龄内：14% 是 65 岁以上的，6% 在 18 岁以下。与此同时，美国本土出生人士在 18 岁以上，26% 是 18 岁以下。

中国移民参加工作的比例略低于总体移民和美国本土出生人口。2013 年，大约 50% 的 16 岁和 16 岁以上的中国移民有工作，而总体移民中占比 67%，美国本土出生人口占比 63%。与其他两组人相比，中国移民更有可能从事管理、商业、科学和技术职业 (51%)。

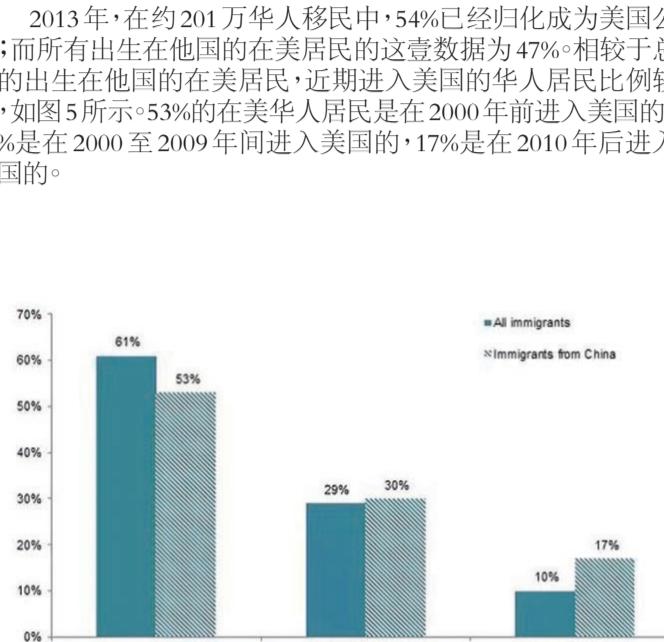
收入和贫困

与总体移民和美国本土出生人口相比，中国移民有更高的收入。2013 年中国移民家庭的平均收入为 57,000 美元，总体移民为 48,000 美元；美国本土出生人口 53,000 美元。

2013 年，19% 的中国移民生活在贫困中，与所有移民中贫困人口比例相似，但美国本土出生人口中贫困人口比例只有 15%。

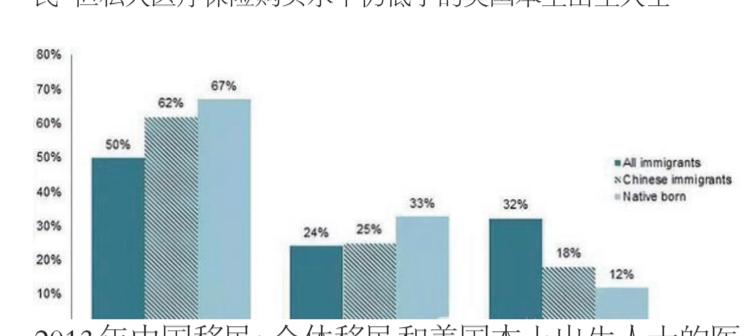
移民路径与归化入籍

2013 年，在约 201 万华人移民中，54% 已经归化成为美国公民，而所有出生在他的在美居民的这一数据为 47%。相较于全体出生在他的在美居民，近期进入美国的华人居民比例较大，如图 5 所示：53% 的在美华人居民是在 2000 年前进入美国的，30% 是在 2000 至 2009 年间进入美国的，17% 是在 2010 年后进入美国的。



医疗保障

医疗方面，有 18% 的华人居民没有医保，这一数据低于其他中国出生的在美居民 (32%)，但高于美国本土出生人士 (12%)。中国移民更喜欢购买私人医疗保险，虽然这一比例高于总体移民，但私人医疗保险购买水平仍低于美国本土出生人士。



侨民

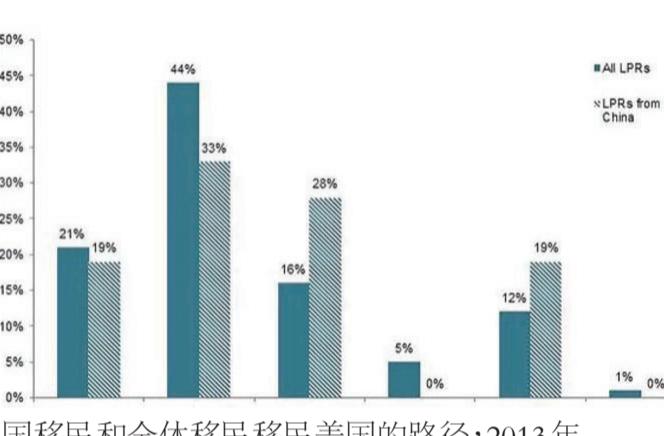
根据美国人口普查局的表 2009–13 ACS，美国大约有 440 万人出生在中国大陆、香港、澳门或台湾，或者有中国大陆或台湾血统。

汇款

最近，MPI 引用世界银行的数据表明：2013 年世界各地通过正规渠道向中国的汇款高达 600 亿美元；这个数字虽然很大，但占中国 GDP 的比例并不高，只有不到 1%。汇往中国的款项，从 1995 年开始已经增长了 67 倍。

2013 年，28% 的在美华人居民通过职业移民申请绿卡，而所有出生在他的在美居民的这一数据仅为 16%；33% 的华人居民通过美国公民的直系亲属移民途径申请绿卡，低于该项的总体水平 (33%)；19% 的华人居民通过亲属移民申请绿卡，略低于该项的总体水平 (22%)。虽然没有中国公民以难民身份到达美国，但是中国人申请庇护的最多。在 2013 年财政年度，获得美国庇护的 25,200 人中有 34% 来自中国。

中国移民参加工作的比例略低于总体移民和美国本土出生人口。2013 年，大约 50% 的 16 岁和 16 岁以上的中国移民有工作，而总体移民中占比 67%，美国本土出生人口占比 63%。与其他两组人相比，中国移民更有可能从事管理、商业、科学和技术职业 (51%)。



中国移民，所有移民和美国本土出生人口的职业分布 (16 岁和 16 岁以上)

中国移民和全体移民移民美国的路径，2013 年

更多资讯请上 cheerinus.com
走进美国网站



岑氏保险公司

Sam's Insurance Agency

713 777-9111



汽车保险

初学者，年青驾驶者，有罚单

和车祸者，性价比别家更优惠

屋主，两车以上，续保、良好记录者，保费特优

房屋保险

新房子 (15%)，防火保安系统

(20%) 没不良记录或车子同

一家公司保价特优

健康保险

最好的保障

多家 A 级公司

比一下就知

商业保险

餐馆、旅馆、购物中心、办公楼、劳工

保险等等，CGL, BONDS, 商业车，

公寓等等，各类商业保险价钱特优

我们服务德州已超过 25 年了！

9515 Bellaire Blvd., #A
Houston, TX 77036 (王朝对面)SAM SHUM 岑伟文
CPA, MBA, CPCU

安利保险

Allrisc Insurance Agency

UnitedHealthcare Aetna HUMANA

BlueCross BlueShield of Texas

CHINA

还未申请奥巴马健保人士注意 !!

只要你附合以下

条件，你还可以

有资格申请 :

定期险、终生全险、储蓄年金、退休基金、残障保险

定期险、