2020年6月8日 星期一
Monday, June 8, 2020
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 全地产
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
R01-TASEK TEALTY大成地產許瑞慶 C17_4

永豐地產管理
InterCity Realty
個人聯絡: 713-240-8899
團隊電話: 832-962-8869
David Chen 陳先生 (Broker)
15+年地產買賣租賃專精住宅及商業管理
專業使用Loopnet/HAR/Zillow成功幫您的商業/房產訊息散播出去
9999 Bellaire Suite 908 Houston, TX 77036 (恒豐銀行大樓908號)
R01- InterCity Realty永豐地產管理C_1_A1

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
发行人 李蔚华/Publisher: Wea H. Lee 社长 朱勤勤/President: Chin Chin Chu 副社长 朱幼桢/Vice President: Emerson Chu 副社长 秦鸿钧/Vice President: Christi Chin 总编辑 盖 军/Chief Editor: Jun Gai
商业广告：ad@scdaily.com 黄页：accounting@scdaily.com 分类广告：cla@scdaily.com 新闻专线：news@scdaily.com 美南国际贸易中心：www.itchouston.org 美南电视：itv@scdaily.com 网址：www.scdaily.com
CIRCULATION VERIFICATION COUNCIL

抵押贷款平均利率跌至3.09%历史低点 人们加快购房步伐

据《抵押贷款新闻日报》(Mortgage News Daily)报道，受欢迎的30年期固定抵押贷款平均利率刚刚跌至3.09%的历史低点。

据CNBC报道，5月15日周五公布的4月份零售销售数据弱于预期，推动了股市下跌，因为投资者转向相对安全的债券市场，压低了收益率。抵押贷款利率大致追随10年期美国国债的收益率。

抵押贷款利率并不是一门精确的科学，所以现在有些贷款利率更低，提供3%甚至2.75%-2.875%的完美方案。还有一些银行的利率仍然较高。

《抵押贷款新闻日报》首席运营官格拉汉姆(Matthew Graham)表示，并不是每家银行都这样做，买家档案形象不太理想可能也不会导致其可以拿到这个历史低点。由于新型冠状病毒带来的经济不确定性，以及越来越多的借款人难以支付月供，贷款机构提高了高风险借款人的费用。抵押贷款数据和分析公司Black Knight的数据显示，目前有近470万借款人参加了抵押贷款延期计划，其中大部分是政府支持的贷款。这些借款人可以将每月还款推迟至少三个月，甚至一年，但必须在未来某个日期还款。

较低的抵押贷款利率导致购房者需求复苏快于预期。随著各州重新开放，购房者又重新开始看房。其他人也在加快虚拟购物的步伐。就在过去两三个星期里，房地产经纪人和房屋建筑商都报告说，买家的兴趣有所上升。

(文章来源：纽约侨报网)

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

美南微信天天看
今日之美國 今日之話題
請關註我們的新動態
掃碼速享資訊新視界

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
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、三居室户型
獨特的Townhouse户型
每户備有洗水烘乾機連接口
有單面玻璃拉門相連的私家露臺*
每間帶做飯檯和壁櫥*
每間卧室帶吊扇
寬敞游泳池
多路種、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：鋪設瓷磚、木地板
自動封閉式電動門、警衛巡邏
*僅供特選單元
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 陽花知意公寓 713-581-2089 陽花園 713-581-1127
STONE MOUNTAIN PROPERTIES 石山地產
Professionally managed by Stone Mountain Properties
www.stonemtn.com
A08_STONE石山地產陽花木1357C_8

美福保健藥局(MedXPharmacy)
防疫產品: 口罩、面罩、護目鏡、手套、酒精、乾洗手液、維他命等
貼心服務
1. 送藥到府
2. 免費藥品及保健諮詢
3. 寵物處方調配
4. 自費藥品特價優惠
免費建立健康檔案及送健康手冊
呂岳勳 符永豐
精通國語、臺語、廣東話
中國城增設新據點
總店(梨城)
6302 Broadway St, Suite 100, Pearland
華語專線: (866)-466-4499
傳真: (281)506-5454
中國城分店
6918 Corporate Dr., Suite A-13, Houston, TX 77036
(位於精英廣場)
電話: 832-949-9460

一紙認證讓零基礎小白變大牛，十萬美元年薪不是夢？
一對一、手把手，帶您走進數據時代！
www.lanecert.com
馬雲說：“人類正從IT（Information Technology）資訊技術時代走進DT（Data Technology）數據技術時代，雲計算，大數據正在改變世界。
無需專業背景，零基礎，只需經過3-4個月的學習和練習，就能成為Cisco互聯網專家或者大數據分析專家，就能輕松找到年薪10萬美元的工作。
我們是政府授權的職業培訓學習，專業提供培訓、實習、就業三位一體一條龍服務。
失業人員可申請免費學習。
低收入家庭參加學習，政府補助$6000。
適用人群：沒有工作者、留學生、對現有工作不滿意者。
www.lanecert.com Email: info@lanecert.com
Phone:832-539-3333 | 972-268-7129 | Cell:682-333-3292
休斯頓分校：12989 Bellaire Blvd #4A, Houston, TX 77072
達拉斯分校：2850 W Parker Rd, Plano TX 75075
休斯頓分校公開課：每週六1:00PM-4:00PM
S02-LANECERT-INC思科網絡培訓中心1234567C_8

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!
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®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

喬遷新址
房子+車子=省了銀子
許宏婷 Winnie Hui CLU CPA CPCU FLMI Agent
9889 Bellaire Blvd.,#A132. Houston, TX 77036
(敦煌廣場 A棟二樓132室)
Bus: 713-729-2323
Cell: 281-772-3972
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!
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

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
L03-FAST EASY 駿傑貸款陳徐36C_8_c

xfinity COMCAST
家居 + 商業
HOME BUSINESS
我們為您提供最優質的家居及商業服務，立即申請及查詢免費安裝詳情，更可享用熱點(Hot Spot)使用權。
網絡 電視 電話 保安
促銷活動
100 Mbps 高速上網 $34.99/mo. for12 months
促銷活動
中文熱線: 832-282-2882
T02-AJA COMMUNICATION(COMCAST) 古嘉敏2467C_16

Value WINDOWS & DOORS HOUSTON
恆益門窗
休士頓專業製造塑鋼門窗
www.ValueWindowsDoorsHouston.com
Shower door
新增商業門窗及辦公室隔間
Tel: 281.261.8900
Fax: 281.261.6660
13715 Murphy Road, #D, Stafford,Texas 77477

Southwest REALTY GROUP 德州地產
713-988-1668(Office)
713-988-1634(Fax)
713-826-3388(Cell)
281-989-1708(中文助理)
李雄 總裁 Kenneth Li CCIM, CRS, CIPS, GRI
kli@ccim.net
www.kennethli.com
info@swrealtygroup.com
www.swrealtygroup.com
物業管理部門 SWRG management LCC 德泰物業管理公司 住宅、商場-全職員工管理
物業管理專線: 713-271-9988 管理物業包括：頂好廣場、敦煌廣場、利和新村及精英廣場...等
住宅房地產租/售/買賣/管理部門 專業、負責、誠信、保密，新房舊屋買賣、出租、管理一貫性服務，由1988年開始，服務至今，信譽保證。數十位房地產精英全職爲您服務 諮詢專線：713-826-3388
6918 Corporate Dr., #A5, Houston, Texas 77036 (大通銀行後，精英廣場內)

EW ASSOCIATES REALTY, LLC 買賣與投資房地產/物業管理
提供你最佳的諮詢、服務與團隊
Edward Wang 王先生
Broker
281-817-8868 info@ewassociatesrealty.com

R01- EW&_Associates Realty C1_8

在美买房投资要知晓房屋类型及涨幅空间

美国地广人稀，大部分住宅类型为独栋房屋，国内称之为别墅。当然除了独栋房屋以外，也有公寓、排屋、小平房等多种住房类型。所以我们顺应美国置业的滚滚潮流，首先就要搞懂关于美国房子的基本类型与分类。

一、别墅(House)

别墅通常有附属的院子和花园、停车库，还会有游泳池等配套设施。House在美国常用Single Family House(独立屋)，在英国、加拿大常用Detached(独栋别墅)表示。

1、别墅的优势

别墅优势明显，对地上的房产及所在的土地拥有永久产权。总的来说，独栋别墅的供应较少，但却是资金充裕的情况下，外国人优先考虑的住房类型。首先，独栋别墅的居住环境最好，拥有自家独立花园和停车库，不用交物业费，一切房屋外形、院落改善、设施建造等相关事宜均由房主自行决定。土地是稀缺资源，独栋别墅独享其土地产权，自然增值空间大。

2、别墅的劣势

不过，独栋别墅也有缺点，其价格较高，对购房者门槛要求高。如果不自住，别墅并不太容易出租，经常处于“空租”状态，因此独立别墅呈现负现金流。此外，由于花园、车库、游泳池、地下室、房屋面积大等原因，使得别墅维护成本较高。

因此，别墅比较适合用来自住，是资金实力较雄厚买家的首选，别墅很难靠租金覆盖每月贷款。别墅也适合注重资产增值潜力的买家，虽然中短期内为负现金流，但长期来看，别墅升值潜力为所有房屋类型中最高。

二、公寓(Apartment/Condo)

国外的公寓概念比较类似于国内的普通住宅商品房，即XX开发商的住宅小区(70年使用权)，是一户(一人或多人)居住的单元。国内的公寓则属指商业地产，使用权只有40年，与其它商用地产类似。

1、公寓主要分类

公寓在国外，通常是一栋大楼内拥有多个住户的单元房，每套拥有一个或多个卧室，有厨房、洗手间，但一般没有自己的花园，只有公共花园和绿地，房主拥有所有权。由于学生时代的阅读理解题中常出现这一单词，大家通常只知道Apartment，不过外国公寓还包括Condo。

Condo常被翻译成产权分售公寓或私人公寓，每户都有独立产权，在加拿大、美国很常见。而Apartment通常被翻译成出租公寓，顾名思义，其在绝大多数情况下是用来出租，而非出售的。

2、Condo和Apartment的区别

出租公寓和产权分售公寓的外形类似，都是一栋楼里面有多个住户，但他们到底有什么不同呢?掘金大师在此列举出两者的差别。

私人公寓(Condo)和出租用的公寓(Apartment)的差别主要在于产权的不同，而非长相和外形不同。打个比方，一整栋Condo中，每户人家拥有各自产权，每套都有不同的房主，而Apartment的整幢楼一般是一个主人，可以归属于某个公司或个人，一般房东用于出租，不能单套出售，只能整体一栋出售。

3、公寓的优点

公寓有不少优点，首先是价格相对于别墅要便宜不少，适合中产阶级家庭投资。然后，主要的租赁需求都由公寓提供，所以公寓出易找租客，可做到“以租养贷”，即每月用租金来还房贷。这也使公寓的租金回报率值得期待，在国外通常能达到5%以上年租金回报率，是一种正现金流的投资方式。此外，公寓多位于市区或学校附近，比郊区别墅生活更便利。

4、公寓的不足

不过公寓也有自己的弱点，其升值空间相对带土地的独栋别墅要小，且升值速度偏慢。其次，还需要每年交物业费，没有完整的土地产权，只享有自己的那一部分。此外，市区的公寓也容易碰到停车位不足等情况。

(文章来源:美房吧，meifang8kefu)

房东要正确的筛选租户

1、一个非常糟糕的房客

让我们先讲一个小故事，有一个可爱的70多岁的老妇人想从你这里租房子，她的申请是完美的，她的租赁历史闪闪发光，她有一个700多分的信用评分，你想把一套复式公寓的顶层租给她，几个月后，一切都很完美，然后，突然，租用底层的那对夫妇打电话来跟你抱怨有一股怪味。在你开始进行调查之前，警察打电话告诉你，你楼下的房客被指控从楼上的邻居那里偷东西，当你到达现场时，你发现那位老妇人没有提前告诉你就把锁换了，你立即开始进行驱逐程序。

你给她以前的一个房东打电话，因为你是第一次给他们打电话，他不知道你是谁，也不知道你为什么打电话给他。作为一个聪明的人，你开始扫描她的照片到你的电脑里，你要做一个反向谷歌图像搜索，你发现的是一张照片，结果你发现这个老妇人给了你一个假身份，而且她用假身份已经几十年了。她之前有过五次被驱逐的经历，每一次都导致了一场旷日持久的官司，在这场官司中，她得以在那栋房子里免费住上几个月，直到案子尘埃落定。

你马上又出现在她(你的)家里，却发现一个警察在等著你，她已经向你申请了限制令，在案子结束之前，你不能接近她400英尺。然而，这个案子还在拖延，因为她向检察官提出了大量动议，并向法官提交了17份警方报告，这些报告都是她针对之前的房东提出的，以证明她有长期被虐待的历史。案件拖得越久，你付出的代价就越大，直到最后在法庭上几个月后，你发现那股难闻的气味实际上是毒品制造过程中使用的化学物质，你需要被迫拆掉房子，卖掉了房产，当然，是在付钱让人清理掉这些化学物质之后。最终的结果是，这位老妇人获得了五个月的免费住房权利，而房东却遭受了很大损失，当然了，她再也租不到房子了，不过她已经成功5次了，你觉得她还要多久才能找到新房子?

2、两难的现实

好了，这是一个相当戏剧化的例子，它不太可能发生在你身上，但是，重要的是要知道，驱逐一个房客很像离婚，你不能驱逐同一个搬进来的人，你基本上驱逐了一个完全陌生的人。他们可能长得一样，名字一样，但你可以肯定的是，一旦他们知道自己被赶出去了，他们就会像霸天虎一样变成一个心胸狭窄、报复心强的人，你以前从未经历过这种愤怒。正如你所能想像到的那样，问题是这让房东们陷入了进退两难的境地，如果你决定推进驱逐行动，你可能会捅出马蜂窝，激怒他们破坏你的房产或干扰法律程序。如果你决定减少压力，你可能会在无意中给他们留下这样的印象：你并不是真的想要把他们赶走。

3、做正确的租户筛选工作

是的，在类似上述第22条规定的情况下，除了严格遵守法律，并尽你所能阻止愤怒的租客在离开时损坏你的财产外，没有其他正确的出路。但在你陷入这种情况之前，有一个明显的解决方案，就是始终如一地对租户进行深入的检查，如果没有筛选到一个潜在的客户，你基本上就是在没有保险的情况下开车，这取决于你的运气。不幸的是，实际上有一类“专业的坏房客”，他们会毫不犹豫地利用你，所以你需要让你的租户筛选过程固定下来，并仔细的做好。

另外一个关于如何更快地让租客离开的提示是，复制过去几年被取消抵押品赎回权的银行使用的策略，即用现金换房子。付钱让租客离开比告他们要便宜得多，在你因为一想到要付钱让一个赖帐的人离开而生气之前，记住你应该像做生意一样经营你的租赁房产。抛开情感因素，只看成本效益，一定要以书面的形式把财物打扫干净，在一定的时间内不损坏任何东西，这样才有资格索贿离开。

(文章来源:美房吧，meifang8kefu)

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
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
HOUSTON'S TOP FAMILY LAWYERS 2018
休士頓最佳律師 獲獎無數

蘇力&鄢旎律師事務所
LAW OFFICE OF SOLIS & YAN
10 多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 精辦留學 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
傳眞: 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

岑氏抗稅
Shum & Assoc. Property Tax Consultant
每年房產稅越漲越高？
專業抗稅服務您！
不贏不收錢！

5月15日截止，713-777-9991

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
傳眞：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_

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
代理市面上各大聯邦醫療保險
(Medicare)計劃
休士頓唯一
5星聯邦醫療計劃
隨時可換此計劃
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

房地产投资起步的10个简单步骤

任何看过我的帖子的人都知道，我并不热衷于为新投资者提供房地产培训项目(无论有偿还是无偿)，这并不是说我不想做指导、学习和培训的工作，实际上，我认为有偿和无偿的培训如果使用得当是很好的方式。但是，在我看来，有组织的培训是在投资者学习了企业的基础知识并有了一套明确的目标之后才会有真正的价值。以下是我认为大多数新投资者和想成为投资者的人不应该与导师合作的三个主要原因。

一、新手投资者不与导师合作的原因

1. 新手通常不了解实际的工作量

首先，一个简单的事实是，大多数新投资者从未完成一笔交易，虽然这可能是由于缺乏知识和培训导致的情况，但我个人认为，这是因为一些更基本的东西，许多新投资者不了解投资的现实，他们把自己描绘得比现实更美好。有些人在寻找快速致富的方法，有些人愿意努力工作，直到他们意识到自己对房地产没有热情，有些人只是在寻找一些新的东西来做。无论如何，当你极有可能永远不会达成交易时，参加付费培训就是在浪费金钱，而为你提供免费辅导则是浪费导师的时间，在你浪费任何时间或金钱之前，最好确保房地产是你热爱的行业。

2. 新手不知道他们的专长

其次，大多数导师和教练专注于房地产的一个领域(许多投资者也是如此)，如果你在还不知道自己想做什么的时候就找到了一个教练或导师，他们很可能会把你推向一个可能适合你性格和情况的方向。例如，假设你很幸运地找到了一个愿意指导你买入并持有型投资的人，你一头扎进去，激动地发现你找到了一位愿意免费培训你的导师，几个月后，你突然意识到你对买入并持有不感兴趣，或者你得出结论，你没有财力购买租赁物业。你现在已经浪费了你和导师的时间，因为你没有提前做好功课，确定买入并持有投资是不是你想要的，相反，你让自己在准备好之前就被拉向了那个方向。

3. 新手需要时间来处理新信息

最后，每个人学习的速度不同，尤其是涉及到新信息时，从头开始学习房地产投资经常被比作“从消防水管里喝水”，当你刚开始学习的时候，信息量是巨大的，你可能要花很长时间才能完全吸收和组织你的头脑。从教练或导师那里开始，你可能会被迫以比你实际学习速度快得多的速度学习基础知识，最终，你可能无法达到你想要的理解和基础知识的水平。通过自己动手，你可以按照自己的节奏来学习(基本的东西并不难学，只是很费时间)，而且你也不必担心为了跟得上导师或自愿花时间陪你的人而不知所措。所以，我希望我已经说服了你，当你刚开始投资的时候，你不应该花钱去培训或聘请导师，所以我建议你采用一种方法来自学基础知识，这可能是合理的方式。

二、开始房地产投资的10个步骤

现在，如果你想成为一名房地产投资者，告诉你不要做什么可能并不那么有趣，所以，让我告诉你，如果我今天重新开始，我会做什么，以下是10个不太容易的步骤，以供参考。

1. 盘点实际情况

很少有投资者会这么做，他们会决定自己想成为哪种类型的投资者，然后才会真正考虑自己有多少资源来实施自己的计划，例如，如果你没有现金，投资商业房产可能不适合你。同样地，如果你有一份每周80小时的工作，批发房产可能不是你第二职业的最佳选择，或者，如果你不是很有条理，你可能应该远离炒房。我建议从决定你拥有和没有多少财力、时间和个性资源开始。

- 在财务方面，你有现金吗?你信用好吗?你可以用现金联系朋友或家人吗?你擅长筹款吗?
- 在时间方面，你有工作吗?你有一个家庭吗?你能在白天参观房子吗?你能至少在白天接打电话吗?如果没有，你晚上和周末有空吗?
- 在个性方面，你是害羞还是外向?你善于谈判吗?你注重细节的吗?你擅长策略吗?你是个好经理吗?

在你开始考虑房地产投资职业之前，这些都是你真正需要考虑的事情。

2. 学习基础知识

这是比较简单的步骤之一，我将从阅读房地产投资的终极新手指南开始，让你了解你可能想要进行的不同类型的投资。

3. 确定一个利基市场

一旦你知道了你能带来什么，以及有什么类型的投资策略，是时候考虑什么投资适合你了。

- 你的现金是否比你的时间多?你是否对相对被动收入的合理数额感到满意?如果是这样的话，买入并持有型投资可能适合你。
- 你有现金/信用/合作夥伴，有合理的时间用于项目，有组织，善于管理人员吗?翻新房产类型可能是一个不错的选择。
- 你有现金/信用卡吗?你有足够的时间吗?你是外向且善于谈判的吗?你可能是少数几个既能做批发房产生意又能做其他事情的人之一。
- 如果你不能很好地适应其中的任何一种，你总能找到可供选择的租赁方式、次级租赁、投资便签、公寓、商用房、自用储物间，以及其他几十种可供选择的策略和利基市场。

4. 开始阅读所有免费的资料

一旦你对一两个可能适合你的利基市场有了一个不错的想法，那么你就可以开始阅读所有你能找到的关于这个策略的免费资料。从大口袋社区论坛、大口袋商务播客和大口袋社区博客、其他博客、网站等开始，这一步你可能会在几周或几个月内花费大量时间。这里没有捷径，当然，你可以找个教练或导师来指导你，但正如我们前面所讨论的，你可以学到很多东西，没有什么能代替你花时间去阅读、阅读、再阅读。更重要的是，学习过程中的这一部分应该是偶然发现的，选择一些你想学习的东西，在大口袋网站上搜索，开始阅读，然后找到另外10个你意识到你需要学习的话题。把这些写下来，继续阅读，你读到的每一件事都会导致你决定需要研究的100件事。此时的目标不是学习一个流程，而是获得投资的总体概况，这样您就可以开始将各个部分组合起来，形成行业(以及行业内特定的利基)如何工作的画面。

5. 购买书籍或低成本资料

一旦你觉得你对自己感兴趣的领域有了一个合理的把握(你不需要知道所有的答案)，并且你有理由相信战略是你可以为之感到兴奋和成功的事情，你应该会觉得花点钱很舒服。你可以挑选一些关于这个主题的好书，或者如果你发现一些价格合理的培训课程，那就去参加吧。虽然每个人对教育的投资门槛不同，但我认为在这一点上花200-500美元在各种书籍材料上是合理的，这些书籍材料将帮助你把你可能仍然缺乏的知识拼凑起来。

6. 加入你当地的REIA

这是一个你可以更早采取的步骤，但再次強调，直到你学会了足够多的东西，让你对自己想要投入相当多的时间在房地产上有足够的信心之前，存钱并没有错。但是，一旦你选择了一个利基市场，并且对房地产如何运作有了一个合理的想法，是时候走出去，开始与志趣相投的人交往了。有一件事要记住，许多REIAs里充满了“鲨鱼”。这些人不是想帮你赚钱，而是想自己赚钱。我相信有很多REIA的人是完全正直的，但在每个群体中，都会有一些人是不那么有信誉的，我发现这在房地产行业比在一般人群中更常见，所以，如果某件事听起来好得令人难以置信，你要保持怀疑态度。

7. 参加REIA小组会议

成为你们当地REIA的一员是有价值的，但我相信真正的价值是在子组中，这些是来自REIA的更小的组，它们有针对特定需求或利基的单独会议。这是你最有可能遇到其他投资者的地方，他们正在做你想做的事情，这显然是你在寻找的人，这是你拓展人脉的机会。

8. 交流联系

希望你在这个过程中，在网上社区和当地投资团体之间，你已经认识了一些成功地做了你想做的事情的人。如果是这样的话，请这些人来吃午饭吧，要诚实，你要让他们知道你愿意听取他们的意见，但你也想建立一种关系，这样你最终可以回报他们。太多想要成为投资者的人太过专注于他们想要/需要的东西，以至于他们忘记了其他人的时间和资源有限，也需要一些关系之外的东西。即使你所能做的只是承诺在将来回报你的努力，通过承认你认识到别人的时间是宝贵的，你也会在很大程度上把自己和那些其他想要成为投资者的人区分开来。

9. 做一些志愿者工作

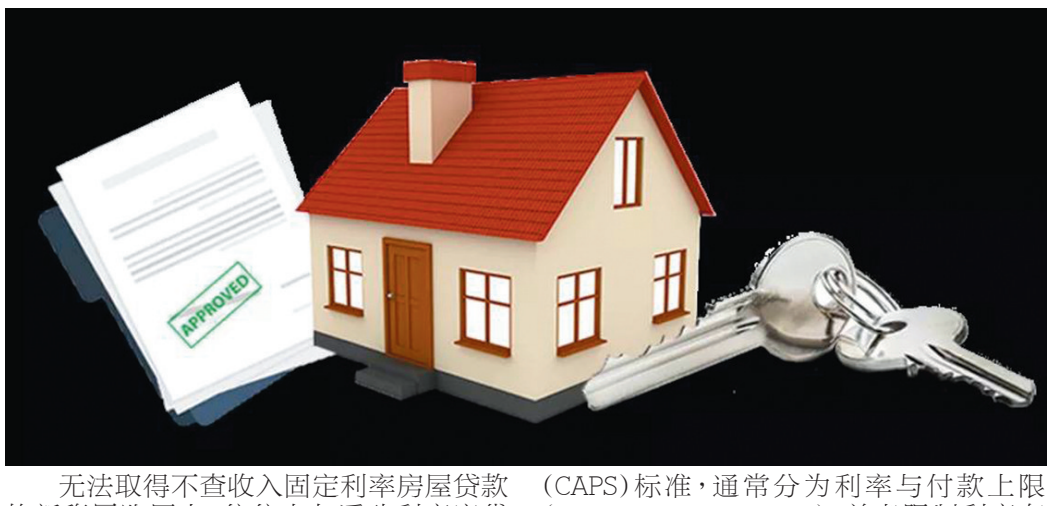
在午餐或咖啡会上的某个时候，你会和这些投资者中的一个合得来，你会发现他/她正在做的正是你想做的事，他们是有著相似性格、或相似背景、或相似目标的投资者。当这种情况发生时，是时候把注意力放在你如何能帮助他这件事上了(作为回报，帮助你自己)。一旦你觉得你和那个投资者有了合理的联系，问一问你是否可以自愿花时间来换取在工作现场学习投资者业务的基础知识。希望在最初的会议中，你提出的问题能让你了解到投资者在哪些方面人手不足或遇到了困难，这些都是你愿意主动提供帮助的领域。我向你保证，如果你提出帮助解决投资者的问题，他会让你尝试的。

10. 晋升为合夥人

几个月后，希望你能更好地理解投资者的业务是如何运作的，也希望你最终决定开始这个业务，更重要的是，希望你已经向投资者证明你是一个有价值的团队成员，而不是继续帮助他发展业务。如果投资者是一个理性的人，她会认识到你不可能永远免费工作，同样到了这个时候，你应该对你能给投资者的生意带来什么有一个很好的理解，如果你已经证明了自己对投资者是有价值的，那么你应该很容易说服投资者，一个有能力的夥伴关系将是理想的下一步。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

小心!美国浮动利率房贷隐藏的陷阱



无法取得不查收入固定利率房屋贷款的新移民购屋人,往往申办浮动利率房贷(Adjustable Rate Mortgage),若不仔细阅读贷款合约,低利率可能变成高利率,而且提早还款的罚金不少,后果始料未及。

签约前首先要确定合约规定的上限(CAPS)标准,通常分为利率与付款上限(Rate & Payment Caps),前者限制利率在特定期间上涨的顶点,后者则保证贷款人每月付款的最高金额。

利率上限,一般多为每年增加不超过一点(1%),最高不超过五点(5%)。但有些放款机构在合约中会保留在一年内贷款利率上涨超过一点时,将超过一点的部分转移至次年的权利。因此,即使次年贷款利率下跌,贷款人的房贷利率仍然上涨。最高五点的条文,有时单独存在,而不与每年增加一点的上限规定并列;放款机构因而可随时将房贷利率加上五点。

付款上限乍听相当吸引人,放款机构人员可能告诉消费者,在任何情形下,每月最多只付1800元房贷,但当利率上升时,放款机构会掏腰包贴补吗?专家说:「没这么好的事!此时1800元全付利息不减本金,如果还不够付利息,亏欠的部分就加在贷款总额上。有些放款机构会让消费者延长贷款期限,当然,这也意味著消费者要付更多利息;有些则要求分期付款到期后再补足亏欠部分。」

获得低于行情的贷款利率不等于捡到便宜。一般放款机构的利率若为4%,有的机构则以2.5%招徕,此时消费者就要小心了。通常超低利率会保持一至两年,之后会与市场行情平行甚至更高,以弥补低利率时放款机构的亏损。总之,羊毛出在羊身上,其中1.5%的差额,也可能早已并入贷款总额,或全算利息而不减少本金,消费者最后会发现,付清贷款的年限必须延长。低于行情的贷款利率,当然能使更多消费者符合贷款资格,也使当事人误以为自己能力足够负担房贷,但是,一旦贷款利率跟上甚至超过行情,而收入却未相对增加,每月支付房贷就成为沉重负担。

房贷专家也提醒消费者,浮动利率房贷往往有提早付清房贷会遭重罚的规定,第一年就提早还款,罚金可能高达4%,第二年罚金降为3%,第三年再降至2%,第四年再降至1%,换句话说,这类浮动利率房贷第五年才能还清,若提早还清,2.5%的利率变成6.5%、5.5%、4.5%,反而不划算了。

现在已是浮动利率了怎么办?现在利息处于近年来最低点,如果是浮动利率想转为30年固定利率不妨抓紧时间把握这个好时机。(文章来源:美房吧,meifang8kefu)

你需要了解的在美国贷款购房的专业名词

1.可调整抵押贷款ARM

在美国买房进行贷款时可选择可调整抵押贷款,或固定利率抵押贷款。可调整抵押贷款通常有一段时间利率固定,此后会随市场波动。但是大部分可调整抵押贷款利率都有最高上限。

2.房贷详细摊还时间表Amortization Schedule

该表会详细说明利息和贷款本金一换多少,还剩多少。

3.交房Closing

这是到美国买房交易最后一步,交房是将房产权转让。

4.首付

首付是美国买房者购买房屋最开始要付的钱,通常是房屋价值的5%至25%。

5.Escrow中保账户

在房屋交易中,第三方将报关房屋的买房资金、产权等。中保账户就像是律师,会在交易结束后,将交易双方应得的资金或房屋放给各方。

6.房地美/房利美

房利美和房地美是美国政府机构,从贷款人手中购买房贷,从而稳定房市并让美国人更买得起房屋。

7.翻修转卖Flipping

翻修转卖是地产投资的一种房市,即购买房屋再等到房屋升值或进行装修改造使之升值再转手出售。

8.诚信估值Good Faith Estimate

诚信估值是指购买房屋所需所有成本。在买家获得房屋贷款之前,将会得到房屋的诚信估值,从而对比各种不同的贷款机构,择优而用。

9.抵押权Lien

抵押权是当房屋主人欠债或欠费时,可以针对房屋使用抵押权。抵押权拥有者(即债权人)可以卖房屋来追债。

10.点数Points

点数是贷款人向借款人征收的除了按揭贷款之外的额外服用,一般是整个贷款的1%。

11.银行预批Pre-Approval

此过程要求买家提供其收入和债务证明。贷款人通常会在此过程中核查借款人的信用记录。

12.贷款机构预审Prequalification

贷款机构或第三方核算借款人借款数量和借款时限。

13.优级贷款利率Prime Rate

优级贷款利率是商业银行为最好的客户提供的贷款利率。这些客户通常是大型公司,信用记录良好。

14.溺水Underwater

当房屋的市场价值低于其未还的贷款时,便是溺水屋。

15.贷款审核Underwriting

贷款审核是贷款人在决定是否贷款给借款人时的过程。通常贷款人通过借款人的信用分数、信用历史、收入、债务和房屋价值来决定是否发放贷款。

(文章来源:美房吧,meifang8kefu)

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
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
HOUSTON'S TOP FAMILY LAWYERS 2018 TEXAS
休士頓最佳律師 獲獎無數
11122 Bellaire Blvd., Suite 103, Houston, TX 77072
(Tues-Thur 9:00am-5:00pm)
1305 Prairie St., Ste. 300, Houston, TX 77002
(Mon-Fri 9:00am-5:00pm)
A02_LEE李中原律師C_16

永茂地產 MLS
10333 Harwin Dr.#535A Houston, TX 77036
713-778-0110
臧永慶 Philip Tsang Broker
商場住宅倉庫租售管
☆如意花園Condo出售,2房2廳2衛,在轉角位樓下,有後院,僅售$120,000
☆Bellaire & 6號,新裝修、空調、花崗岩廚房檯面,3房2浴,地板,SOLD $133,900
☆吉屋出租,在Memorial/HWY.6,四房3.5浴,游泳池,新地毯、地磚、油漆、冷暖氣,新百葉窗,高SOLD2,700售359,900
☆House出售,西北區,近290在Fairfield社區,4房2.5廚2車庫,二層樓,二吋新百葉窗,新地磚,在轉角位,2350呎,屋況佳,僅售$183,000.
R01_TSANG-PHILIP永茂地產1234567B_4

真耶穌教會
True Jesus Church
335 Avenue E,Stafford, TX 77477
59 90 Ave. E TJC
電話:(281)631-5260
網址:www.tjc.org
電子郵件:Houston@tjc.org
中英安息日崇拜:週五晚上7:45週六早上10:45
中英文分組查經:週六下午1:30
英文兒童宗教教育:週六早上11:00 下午2:00

Southwest REALTY GROUP 德州地產
713-988-1668(Office)
713-988-1634(Fax)
713-826-3388(Cell)
281-989-1708(中文助理)
李雄 總裁
Kenneth Li
CCIM, CRS, CIPS, GRI
kli@ccim.net
www.kennethli.com
info@swrealtygroup.com
www.swrealtygroup.com
物業管理部門 SWRG management LCC 德泰物業管理公司 住宅、商場-全職員工管理
物業管理專線:713-271-9988 管理物業包括:頂好廣場、敦煌廣場、利和新村及精英廣場...等
住宅房地產租/售/買賣/管理部門 數十位房地產精英全職爲您服務
專業、負責、誠信、保密,新房舊屋買賣、出租、管理一貫性服務,由1988年開始,服務至今,信譽保證。
諮詢專線:713-826-3388
6918 Corporate Dr., #A5, Houston, Texas 77036 (大通銀行後,精英廣場內)

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
6918 Corporate Dr., #B1, Houston, TX 77036
-精通:國、粵英語
I01-ALLRISC-YEO-JASON安利保險1234567B_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 一 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

美南新聞 Southern News Group
新網站隆重推出5大板塊提升,為客戶,讀者提供了更好的瀏覽體驗。
我们的新网站 www.scdaily.com

房客筛选的四大支柱

租户筛选有四大支柱，包括：

1. 信用评分
2. 租户收入
3. 租赁历史
4. 犯罪背景

这四项都很重要，但信用评分和收入是最主要的标准，这两个是最容易发现和验证的，它们也是最客观而非主观的因素。

1、制定负担得起的房租

房东必须明白的一件事是，要成为一个成功的房东，你必须提供负担得起的住房，如果你的租客付不起房租，你就负担不起。如果你的租金是每月3000美元，那么你的租客每月需要带回家1万美元，这就是经济适用房对我的意义，也是它对你们的意义。我从潜在的租客那里听到了很多故事，他们是很棒的房客，以前的房东不希望他们离开，但是他们总是迟交房租，我总是告诉我的租客，根据规定，如果他们不付租金，就不可能成为优秀的租客，每一次都必须按时、足额支付房租。对一个租客来说，拖欠两个月的房租并不算多，第一天，他们欠了房租，如果第二天他们还没有付款，那么他们就晚了一个月。在那之后的30天里，他们已经落后了两个月，而这仅仅是一个租赁周期的30天，所以它加起来很快，你要确保按时足额的得到工资。

2、如何根据收入进行租户筛选

当我筛选租户的收入时，我寻找的至少是租金总收入的3.5倍，我的租赁房产大部分是三间卧室，平均租金约为1025美元，联邦政府建议一个家庭的房租支出不超过总收入的30%，这相当于要有每年4.1万美元的家庭收入，3.5倍的租金接近43000美元。我知道美国2014年的家庭收入中位数是53043美元，也就是说，收入超过53,043美元的家庭与收入低于53,043美元的家庭一样多。如果你不知道什么是平均数，你就不知道什么是低于平均数，你需要知道的这个数字，你需要知道租户的信用评分和最低收入。

3、你为什么要把收入标准定得这么高

我不能歧视一些家庭，所以我不能说一个有四个孩子的上班族和一个没有银行存款的非工作配偶，必须要比一个没有孩子的单身人士挣得多，并且在银行有5000美元的存款。这毫无道理，但事实就是如此，我可以用银行里的钱，但不能用嘴来吃饭，联邦贫困率的定义将家庭地位考虑在内，但房东不能，每个人都知道养活六个人比养活一个人要困难。我不能因为你有孩子就收取更高的租金，我也不能对没有孩子的租户采取不同的标准，将收入门槛定得过高(中位数为53K美元)，可能会将一个家庭排除在外，把门槛降低到只有租金的2.5倍，就能吸引那些买不起公寓的人。

4、低收入租房者计算著生活

这是低收入租房者的典型情况，他们通常有不可靠的汽车，如果汽车抛锚了，就会产生汽车修理费，他们没有应急资金。下面是一个很好的文字问题，所有高中(及以下)的孩子应该会计算：如果房租是1000美元，汽车修理费是400美元，那么在你付了修理费之后，你还需要(按时)付给房东多少钱?我知道这个问题看起来很简单，但是对于一个低收入的租客来说，它是非常复杂的。假设你在第一个月要交1000美元的房租，而你的车也在差不多同一时间出了问题，我用复杂的数学公式算出你要交600美元的房租，还可能是1000美元，但并不总是这样，租客计算的方式有点不同。

正确答案是0美元，如果你幸运的话，它可能是150美元，或者200美元，但它永远不会是600美元，如果没有别的事发生，你将在下一个发薪日得到剩下的租金，他们决不会想到在修车之前先交房租，他们需要开车去上班赚钱来付房租，所以费用总是排在第一位，下个月的房租如何支付现在也不是问题。低收入租房者计算出，如果你不打算全额支付房租，那为什么还要支付，有一些总比没有好，如果你只打算付出一些，为什么要延长呢?如果这种情况发生在你身上，那是你自己的错，而不是租户的错。

你把他们负担不起的公寓借给了你的房客，这与银行向无力偿还抵押贷款的房主提供抵押贷款没有什么不同。所以，再一次说明，确保你的租户至少有3—5倍的租金收入，我的大多数租客都是10倍以上的租金收入，所以他们可以按时支付房租，也可以不按时支付汽车费用，我还有一些租户的收入几乎是房租的20倍。

5、为租金上涨做准备

另一个确保租户有足够的钱支付租金的原因是租金的上涨，如果你的房客几乎付不起你现在的租金，你将来怎么从他们那里得到更多的租金呢?如果他们是通过政府援助，也许提高租金是一个选择，但只有在政府实体批准你更高的租金时才能实施。所以，当你需要钱的时候，确保房客的工资里有足够的钱。税收、保险、公共设施和维护费用都会增加，所以你需要保持投资回报率和现金流的稳定，并在需要的时候增加租金和费用。当涉及到收入时，你可以创建各种复杂的公式来查看收入与贷款支付，并进行各种复杂的分析。你可以考虑汽车付款、信用卡账单、子女抚养费等，但我更喜欢只看总收入，我不看未偿债务，我没有时间进行冗长的分析，我只是把门槛提高了一点，知道他们应该有足够的钱付房租。

6、不要费心把抚养孩子算作收入

所以，当我收到申请时，我首先会看他们的信用评分，因为这很简单，然后再看收入，我不计算子女抚养费，因为我不知道支付子女抚养费的人的背景，毕竟，他们就像一个共同签名者，他们实际上支付了一部分租金。如果他们以抚养孩子的形式支付租金，我需要知道他们的信用评分、收入、工作稳定性等情况，我没有时间去了解，他们通常不会提供这些信息，所以跳过它吧。

7、我如何看待租户职业

我一般不喜欢个体经营者，除非是可靠的生意，我想要一个可以在纸上验证的生意，而不是一些人做汽车的工作。如果你是一名谘询师或专业人士，你将拥有客户的银行存款和支票，您将有一个商业支票账户，上面有一个税号和存款，我可以进行核实。你会有纳税申报单，你将有一个可靠的信用评分，你可能更多的存款。记住，租户的收入会告诉你租户支付租金的能力，租户的信用评分会告诉你支付租金的意愿，你需要知道这两个方面。(文章来源：美房吧，meifang8kefu)

中国顶级牛杂吃法大赏！上

说起来，中国人总是对各种“杂碎”情有独钟，这其中最著名的代表就是牛杂。牛肚、牛肠、牛心、牛筋、牛百叶……这些一度被认为是下脚料的牛杂，如今却俨然成为了人们眼中的精华，甚至比正肉更加受欢迎。

广东广州｜和味牛杂

在广州的街头，你可能会经常看到这样一个画面：一群人抱着一个“泡沫碗”，无视来往的人群，“毫无仪态”地大嚼特嚼。不用猜，他们一定是在吃牛杂！

广州从前也是不吃“杂”的。相传在清末民初之际，回民厨师阿德发现，宰牛之后，肺、肠、肚等内脏常被丢弃，很是浪费，带回家中洗净，配以五香味料慢火煨煮，烂熟剪碎，蘸辣酱汁而吃，别有一番滋味。再加入价廉又容易入味的萝卜，更是“和味大餐”，冠以“和味牛杂萝卜”美名。不独大受回民的欢迎，就连历来以善于觅食的一般广州市民都大加青睐。一时之间，美食之名远播，传遍广东各地。

最美味的和味牛杂，一定出现在广州街头的零星手推车的小贩中。每当他们一出现，随着八角桂皮馥郁的热腾腾的肉香飘开，锅内有牛腩、牛大肠、粉肠、牛肺、牛肚、牛筋、牛肝、牛心、牛腰、牛膀、牛百叶等等，都是整块大的，绝不切碎。档主手中拿着竹夹，顾客点到哪他夹到哪，右手的剪子像裁缝般使得卡卡直响，箝上那块大的，用力按到汁里泡一下，浓烈的香气奔涌而出。萝卜是甜甜的，一口咬下，汁水满口流香。牛肚炖得烂烂的，入口柔软绵延；牛肺火候恰到好处，爽爽的。而捧着小碗，捏着竹签在那团团热气里大快朵颐的人，或踮(蹲)，或企(站)，或浓妆，或淡抹，或素面朝天，个个吃得油光满面，满嘴留香。

广东广州｜牛三星

牛三星也属于牛杂的一种，但它又十分特别，需要被单独区分对待。粤式文化，做人要“有心肝”，简单翻译就是“有良心"，非常朴实的价值观，而牛三星用的牛腰、牛心、牛肝正能带出“做人腰（要）有心肝，即饮水思源”的传统道理。要做一碗牛三星，每天早上4点就要起床，4点半就要到市场选材料，因为牛市场一早就宰割，不一早去牛就不新鲜。加工就更麻烦了，首先去筋，量多的时候，去筋就要两个小时。去完筋反复清洗再脱水后切片，然后到腌制，刚好赶上早餐最新鲜。

一碗正宗的牛三星，食材除了新鲜的牛腰、牛心、牛肝，部分还有牛百叶，牛双肱，然后用牛骨、鱼、鸡、胡椒等材料烹调的浓郁汤底焯至八分透，连汤带肉一块盛好在碗里，撒上翠绿的韭菜，才算完成。吃牛三星汤要大口喝汤大勺吃肉，一大勺牛三星，几颗酸萝卜，伴着汤，一大口下去，牛三星爆发出来的肉香，爽脆的萝卜和浓郁的汤底，酸酸甜甜，爽辣咸鲜，各种味道在舌尖绽放，配合牛三星爽脆韧实的肉质，让你体验美食天堂的感觉。

广东潮州｜牛杂粿条

在外的潮汕人最怀念的，莫过于一碗地地道道的潮汕牛杂粿条，配上辣椒酱吃得大汗淋漓。牛杂粿条中的牛杂，需要上选黄牛各种优质部位的鲜肉，比如劲道的牛筋、新鲜的牛腩、爽脆的牛肚，如果还有几片鲜嫩的黄牛肉、嚼起来咯吱响的黄喉、牛百叶、牛舌那就锦上添花了！当然少不了潮州的牛肉丸和牛筋丸这两个主角。

牛杂下方需要铺垫细腻绵长的粿条。潮州粿条与广东地区的河粉并不相同，粿条采用现磨的米浆成片蒸熟，需要好刀工将其切得薄厚均匀，这样下锅才不易碎，一上筷，一入口才有满满的饱腹感。

而追根究底，牛杂粿条美味的基础是那一口浓汤。新鲜熬制的上汤，需要新鲜牛腿骨、整个牛舌、新鲜的牛腱、牛筋、金钱肚，加上秘制调料实实在在地熬制五个多小时方成。

最后再烫上一把豆芽，配上浓郁的牛骨汤和南姜末，再配上一碟蒜蓉辣酱，不到30秒，一碗色香味俱全的牛杂粿条就可以上桌了。金黄色的南姜末特有的香气将精心熬制的牛骨汤的味道全吊出来，汤鲜而浓，粿条劲道，豆芽爽脆，牛杂的新鲜柔软，各种味道混合在一起，杂而不乱，各有特色，又融为一体。每次面对这样一碗鲜美多料的牛杂粿条，总是欲罢不能，一口浓汤下肚，恼人的寒意一扫而空。

广东湛江｜牛杂串

牛杂串是湛江人最喜爱的小食之一。当北方寒潮南下，天上飘着毛毛细雨时，湛江的横街窄巷便飘起了一阵阵煮牛杂串的香味来。牛杂串的味道好不好，最关键的是那煲浓郁的锅底。湛江烫煮牛杂串的汤底一般要加入八角、茴香、花椒、陈皮等多种香料，经过一段时间的熬煮，诱人的香气渐渐在空气中弥漫开来。此时店主会将煮熟了的牛肠、牛筋、牛腩之类用剪刀剪成片片小块，然后用长约20公分的铁线串起来，人们便像吃火锅那样，将串好的牛杂串放入正煮得翻滚的汤汁里，吃的时候配上秘制蘸料，吃一口就会爱上这个味道。

广东湛江｜东圩牛杂汤

不可不吃的遂溪东圩牛杂汤,汤底均以牛大骨熬制而成，因此分外的清甜鲜美；有食客来吃牛杂，店主便手脚麻利的将各式牛筋、牛腩、牛肠、牛肚等称好切好，下入锅中。期间一派气定神闲，丝毫不见忙乱。只片刻，一碗飘着葱花、鲜香逼人的牛杂汤便端上了桌。牛腩绵软可口、软脸入味；牛肚新鲜弹牙，很有嚼劲；其实最惹人爱的是牛肠，脂肪丰腴，越嚼越觉香润。再喝一口热气腾腾的汤，暖胃极了！在这个寒冬，喝一碗东圩牛杂汤，再合适不过了！

广东阳江｜合山牛杂粥

合山镇位于阳江市东北部，距离市区20公里，拥有独特的温泉资源，是一个山清水秀、风调雨顺、人杰地灵的聚宝盆。合山和田畔的小黄牛早已声名远播，也吸引了四面八方的食客前来光顾，其中最出名的还是牛杂粥。

合山牛杂粥之所以好吃主要是因为原材料新鲜，还要是小黄牛。做牛杂粥的材料都是新鲜的牛肉、牛肚、牛心、不见天、牛百叶等，辅料以姜丝、芫荽、葱粒各适量。粥底是用牛骨熬制成的，因此味道特别鲜美，关键还是要控制好火候，如果火候过老，牛肉、牛肚、牛百叶就会变得坚韧难嚼，口感全无。待生米粒煮得翻开后，就可以将牛杂一起倒入粥中滚熟，最后撒上葱花和香菜即成。一口吃下来，非常鲜甜，满满的都是牛肉原始香味。

广东茂名｜长岐牛杂水

长岐镇很奇特，它是一镇跨两市，一半属于吴川市，一半属化州市，镇上著名的长兴街（当地人称作中英街）正是划分吴川和化州两地的关键边界。长岐的牛杂水已有一百多年的历史，是长岐人经过长期摸索和改进才有今天的美味，才能使其成为传统的名小吃，并能在粤西一带远近闻名。

牛杂水的烹制是很考究的，先用牛骨熬煮出高汤，撇去浊油，再用此高汤炖煮精选好当地优质的牛杂，牛杂中含有牛肉、牛肚、牛百叶、牛肠、牛肝、牛肺和牛心等。牛杂水与广州等其他地方浓油赤酱、味道香浓的牛杂风格绝然不同，牛杂水只下胡椒根、草果两种香料，它的提味方式主要靠炖煮时牛杂的肉香味与高汤的鲜甜味充分融合，各种牛杂之间味道相互渗透。而这样烹制好的牛杂原汁原味，清爽鲜美，香而醇口，饱食不腻。同时，厨师对烹煮的火候的把控也很精准，烹好的牛杂不硬不软，质嫩弹牙、爽脆可口。

牛杂水的蘸酱主要成分是姜蓉，牛杂与姜蓉两者是最佳搭配。姜蓉既能中和牛杂中的异味，又能吊出牛肉中原有的香味，使牛杂水的美味更上一层楼。牛杂水饮用的汤，是用炖煮过牛骨和牛杂两道工序的汤加入葱粒而成，汤味鲜美自不必说。并且，此汤却很清澈，没有多余的油脂浮在上面，犹如清水一般，牛杂水的“水”字应与此有一定关系吧！

广西玉林｜生炒牛杂

牛杂，玉林人称之为“牛料”，这也是当地人最钟爱的美食之一。玉林的大街小巷，有不少的“牛料店”，牛肠、牛百叶、牛筋、牛肚等等材料一字排开，以供食客挑选。炒牛料，最讲究的就是一个“鲜”字，因此对于原料的选择非常严格。据说，比较讲究的店家，选择牛料要遵循三大要素：

1、不见天：宰杀牛多为半夜，然后新鲜得还带着“体温”的牛杂就第一时间被送到各家牛料店中，尽量缩短牛料待放和暴露时间。这个过程一般要在天亮前完成，所以叫“不见天”。

2、不见水：为确保牛料的最原始味道，牛料只有到了加工之前才会进行清洗。

3、不落地：宰杀场所多污秽，所以在取出牛料后要立即以干净器皿盛放，以保证牛料的干净、卫生，这就是“不落地”。

炒牛料的过程也要争分夺秒，必须控制在2分钟内，方能保证其口感脆爽。这对于厨师的技术有着很高的要求，须要动作流畅，一气呵成，同时对于火候的把控精准到位，才能让这道菜产生独有的“镬气”，下筷一尝，爽脆甘美，震齿顿颌，汁味回香无穷，令人难忘。

水牛城市长：75岁男子为“煽动者” 警官无罪 州长：警官要面临刑事指控

【美南新闻记者泉深报导】在纽约市乔治·弗洛伊德抗议活动期间，两名水牛城的警官在视频中将一名75岁的男子推倒在地，现在警察面临无罪还是刑事指控，水牛城市长和纽约州州长有不同的观点，最后依赖法院判决。

警官罗伯特·麦凯比（Robert McCabe）和亚伦·托加尔斯基（Aaron Torgalski）均被控以二级攻击，D级重罪。他们都在首次听证会后被无保释金释放，并将于7月20日返回法院。

事件被录像播出后，警官被无薪停职，并展开了内部事务调查。视频结果显示该名男子马丁·古吉诺（Martin Gugino）躺在人行道上流血。州长安德鲁·库莫（Andrew Cuomo）说，这段视频使他“病倒了”。

纽约州水牛城市长拜伦·布朗（Byron Brown）周五说，这名75岁的男子在前一天被两名警察推倒在地，他是一名“煽动者”，被要求“无数次”离开该地区。

宵禁在尼亚加拉广场附近生效后不久，古吉诺被执行宵禁的官员推倒在地，被敢到现场的摄影人员拍摄到并播放出来。

在视频中，可以看到古吉诺正在接近一大批人员。有人喊道：“把他推回去！” 然后，一名警官推向他的胸部，使该男子向后跌跌撞倒，跌落在人行道上， 可以看到他的头部周围逐渐形有血迹。

布朗宣布涉事两个警官迅速停职，但此举引发了警方紧急响应小组的强烈反对，有57名警察辞职以支持他们的同事。

布朗市长说：“我们被告知的是那个人是一个煽动者， 他试图激发人群， 那些人在黑暗中，我们担心天黑了，就有可能发生暴力。” “发生了故意破坏，发生了大火，商店被闯入并抢劫了。” “据向我报告的那样，该人是从事这些活动的人们的主要煽动者。” 市长接著说他不会坚持要求两名警察被解雇，因为他们需要得到“正当程序”。

当被问及从该团队辞职的57名成员时，他说该市制定了“应急计划”，并向居民保证 “水牛城本周末会很安全”。

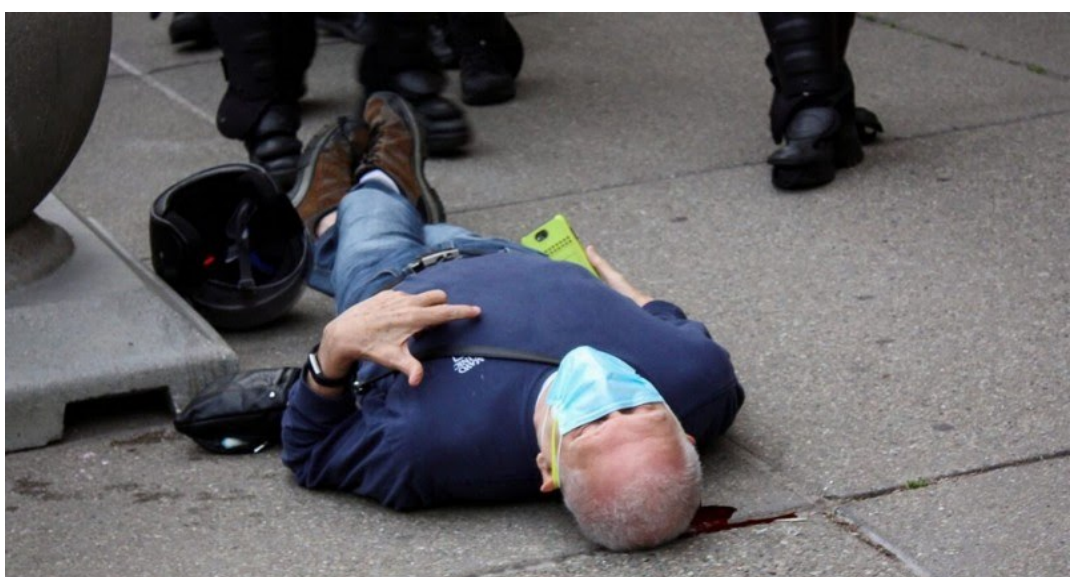
他说：“我希望我们社区中进行和平抗议的人们知道所有进行和平抗议的人都将受到保护。”

库莫周五透露，他已经与受害人进行了交谈，受害人是阿默斯特（Amherst）的一位长期和平主义者。州长也赞扬了将官员迅速解散，但敦促对他们采取纪律处分。

库莫说：“我认为这座城市应该继续免职。” “而且我认为地方检察官应该对情况进行调查，以应对可能的刑事指控。”

伊利郡地方检察官办公室今天早些时候宣布，它将对事件进行调查。

（图片来自网络，版权归原作者）



孩子不爱交际、独来独往 陷入"孤独怪圈"，父母应该怎么办

有不少家长抱怨，说自家孩子小小年纪就变成了"忧郁王子"、"高冷公主"，本该是天真烂漫，和小伙伴们一同玩耍的年纪，可偏偏喜欢独来独往，也不爱和人打交道，真是让家长们给愁坏了。

曾经，哈佛大学做过一个调查研究，它的主题是：什么样的人最幸福？最终的调查结果显示，拥有良好社交关系的人最幸福。

所以，让我们的孩子能够勇敢的表达自己的内心，善于结交新的朋友，并与他们建立良好的社交关系，便成了孩子能否一生幸福的关键所在。

小小年纪的大大孤独究竟从何而来

孤独感并不是与生俱来的，那么究竟是什么样的原因让我们的孩子都变成了"折翼的小天"呢？

1、独生子女家庭固有的特点

其实当今孩子的心理问题，全都绕不开"独生子女"这个点，独生子女他们的身上背负着家人更多的期盼，也背负了比多胎家庭更大的情绪负担。

就像有句话说的，孩子的问题，就是家庭的问题。在这样的家庭长大的孩子，普遍都会被浓浓的孤独感笼罩着。

2、 高竞争感导致的高孤独感

现在的孩子，一出生就被父母寄予了厚望，希望他们能够有一番作为，各种兴趣班的学习、各科考试的压力，都会让他们产生极强的孤独感。

很多在这种高压的激烈竞争中生存的孩子，小小年纪就会在日记上写下"为什么要活在这个世上"的疑问。

如何帮助孩子走出"孤独怪圈"

1、 改善家庭氛围，给孩子更多的陪伴

孩子孤独，首先值得反思的就是我们做父母的，明明配这孩子长大，他们怎么就感觉孤独了呢？

也许每个家庭的原因都不尽相同，但是一个良好的家庭氛围，确实能够把孩子从"一个人"的状态当中解救出来，适当的举行一些家庭聚会，多一些亲子游戏时间，让孩子觉得什么充满了陪伴自己的人，从主观意识上干晒孩子的孤独感。

2、 鼓励孩子结交新朋友，提高孩子社交能力

光和家人亲近的打交道可不行，孩子终究是社会的孩子，我们需要教会孩子如何自主建立社交关系。

父母们可以带孩子去朋友家里做客，鼓励孩子多接触同龄的小朋友，并在一旁帮助孩子打开话题，比如可以先问朋友家的孩子喜欢什么颜色，然后让他问问自己的孩子喜欢什么颜色，再让自己孩子告诉朋友家的孩子为什么喜欢这个颜色.....

通过家长辅助孩子完成对话的方式，可以让孩子在熟、有安全感的环境下，顺利的与他人进行交流沟通，引导孩子不断提高自身的社交能力。

3、 管理好自己的情绪，为孩子建立归属感

孩子最常见的孤独，大部分都是觉得自己没有爱、没有人都弄自己、没有人愿意倾听自己的心里话。

为此，我们父母应该放下身段，不能总是责备孩子，要真正走入孩子的内心，做他们的倾听者，成为他们的"小树洞"，让他们找到自己的归属感。

家长们要善于表达对孩子爱，多肯定、夸奖孩子，让他们知道自己没有被忽视、没有被父母嫌弃，这样孩子也会慢慢的重新树立自信心，走出自己的小世界。

要善于观察孩子的情绪，多一些询问和关心，尤其是当孩子情绪低沉、沮丧的时候，家长们更要注重与孩子的沟通方式，让他们说出内心的感受，并及时帮助他们疏导不良情绪，以免堆积在心里。慢慢变得抑郁。

不要让孩子成为情感匮乏的高冷学霸

如果我们的孩子在进入社会之后，不能够很好的与人相处，即使拥有再高的学历和再多的本事，也只能是一事无成，发达的大脑，超众的能力，如果没有与之匹配的用武之地，孩子将会时却自信，变得自卑、堕落。

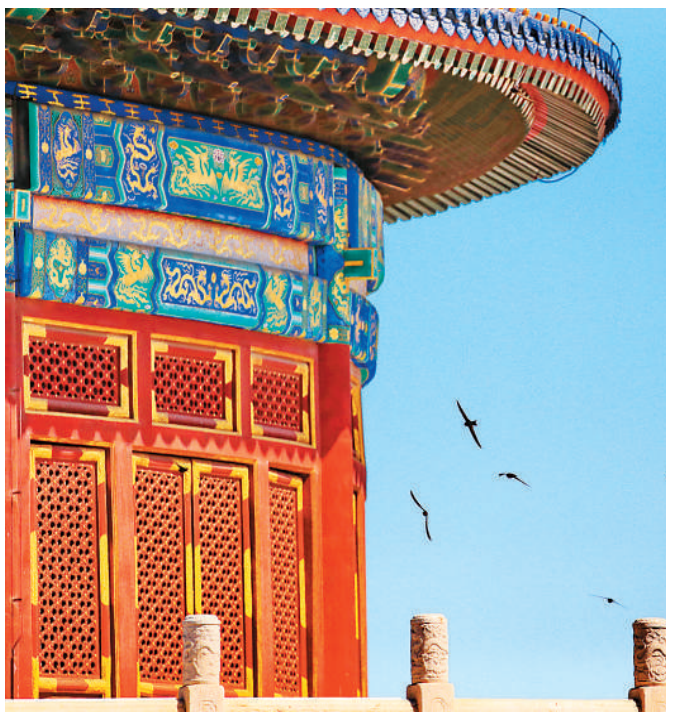
因此，别小看孩子的"孤独感"，也别轻信"孤独的孩子更聪明"之类的理论，真正的了解我们的孩子，满足他们的情感需求，给他们满满的安全感和归属感，是让他们得以在社会立足的根本，其次才是那些所谓的知识技能。

拥有良好的社交关系，是一个人健康和幸福的证明，不要让我们的孩子成为自己"孤独的王"，不要让他们做内心匮乏、情感缺失的学霸。

焦点话题

擦亮北京中轴线“金名片”

范 周 孙 巍



左图：“北京城的精灵”雨燕在天坛祈年殿前飞翔。 刘宪国摄（人民视觉）
右图：“五一”假期，游客在故宫拍摄美景。 祝振强摄（人民视觉）

“赫赫京都千百年，钟灵毓秀萃龙渊。”千年古都的历史文化变迁汇聚成北京独特的壮美之景。梁思成曾说：“北京独有的壮美秩序就由这条中轴的建立而产生。气魄之雄伟就在这个南北引申、一贯到底的规模。”南起永定门、北至钟鼓楼，长约7.8公里的北京中轴线是中国最具典型意义的城市中轴线，也是世界上现存最长、最完整的城市中轴线，承载着丰富的历史文化内涵，是北京闪亮的文化名片。

今年4月，《北京市推进全国文化中心建设中长期规划（2019年—2035年）》（下文简称《规划》）发布，《规划》中专辟章节提出“通过中轴线申遗推动老城整体保护与复兴”。北京中轴线是北京老城的“灵魂与脊梁”，擦亮中轴线这张“金名片”，对于北京老城保护意义重大，也将为全国文化中心建设增光添彩。

见证古都历史变迁

北京中轴线起始于元代，成型于明代，传承发展至今，已有750余年历史。

1267年，忽必烈选址建造元大都，至1274年基本完工。在都城规划过程中，设计了明确的城市南北中轴线。

明代北京城中轴线基本沿袭了元大都的中轴线（也有观点认为明代中轴线向东移动了150米），并在此基础上有很大的创新和拓展：一是建造紫禁城，并将中轴线向南扩展至永定门。二是在紫禁城后建万岁山（清代改称景山），增加中轴线的制高点。三是在紫禁城两侧建造太庙、社稷坛，强化“左右对称、中轴明显”的皇城格局。此外，将钟鼓楼迁移到元代中心台位置，由此形成了长约7.8公里的城市中轴线。

清代完全沿用了明代的京城中轴线，只是在局部进行修缮和改建，如顺治年间重修承天门城楼，并将承天门更名为天安门。

近代以来，受战争影响，北京中轴线建筑遭到不同程度的破坏。新中国成立后，在天安门广场建立人民英雄纪念碑、人民大会堂、中国历史博物馆和中国革命博物馆（两馆合并为今中国国家博物馆）、毛主席纪念堂等，中轴线的政治意义、文化意义更加凸显。

2005年，北京市在原址重建永定门城楼，使中轴线南端的城市历史景观得到修复。2012年，北京中轴线被列入《中国世界文化遗产预备名单》，这标志着北京中轴线保护翻开了新的篇章。

做好整体保护传承

习近平总书记考察北京时指出，历史文化是城市的灵魂，要像爱惜自己的生命一样保护好城市历史文化遗产。北京中轴线汇集了北京城市建筑的精髓，蕴含了中华民族深邃的哲学思想，更彰显了大国首都的文化底蕴与文化自信。做好北京中轴线的整体保护与传承，不仅是中轴线申遗的需要，更是北京市推进全国文化中心建设的应有之义。

目前，北京中轴线确定的申遗范围包括永定门、先农坛、天坛、正阳门及箭楼、毛主席纪念堂、人民英雄纪念碑、天安门广场、天安门、社稷坛、太庙、故宫、景山、万宁桥、鼓楼及钟楼等14处遗产点，以及连接这些遗产点的历史道路和道路两侧约51.4平方公里的缓冲区，覆盖北京老城约65%的面积。遗产区内的文物腾退工作是中轴线保护的重点和难点。近年来，北京市花大力气开展腾退搬迁和文物修缮，取得了明显成果。腾退只是第一步，还要通过后续利用，让文物焕发新的活力，产生新的文化价值。作为北京市探索历史文化街区保护修缮新模式的试点——杨梅竹斜街，在改造过程中摒弃以往大拆大建模式，遵循“真实性”保护原则，最大限度保留了杨梅竹斜街的历史原貌，并联合设计师、规划师通过“节点式改造”与“在地再生”方式，为腾退空间引入文化创意项目，让近70%的原住民能够免于搬迁，长久生活于此。

2019年9月，北京天坛公园举办“中轴申遗”图片展。 郭俊锋摄（人民视觉）

文化遗产不只是单纯的古代遗存，还包括当代呈现的文化风貌。而文化风貌的形成，是周边环境与环境中的人共同作用的结果。因此，中轴线保护除了完成区域内的腾退修缮，还应建立长效机制，做好周边治理工作，营造出与传统建筑景观和谐共存的文化风貌。目前，北京市已编写完成《北京中轴线申遗综合整治规划实施计划》《北京中轴线风貌管控城市设计导则》，就中轴线沿线区域风貌作出规划设计要求。后期应严格遵循导则要求，把工作落细落实，推进沿线区域环境整治提升。在区域治理中，需坚持“以人为本”原则，构建多元治理主体，提高治理的人性化和精细度。在日本，“町内会+市场化服务企业+地方自治主体”共同构成街区多元治理模式，此外，民间团体也是日本街区自治的重要组成部分，在宣传教育、组织居民活动、指导帮助整改项目等方面起到较大作用。北京中轴线周边传统居民区的治理也可借鉴国外成功经验。

实现文脉复兴与创新

让北京中轴线成为历久弥新的活态文化遗产，就要盘活公共文化空间，将中轴线区域内可用地作为激发文化潜能的“触媒”，推动中轴线文脉的复兴与创新。

增加公共空间的文化服务功能，营造底蕴深厚的文化氛围。《规划》明确提出“利用中轴线文物腾退空间，优先用于补充公共功能，因地制宜建设博物馆、纪念馆、文化馆、艺术馆、图书馆等文化设施”。近年兴起的史家胡同博物馆、东四胡同博物馆等，就是利用传统建筑打造公共文化空间、留住城市文化记忆的典型范例。在北京大栅栏更新计划中，“胡同花草堂2017”项目旨在通过建立“胡同花草堂”，改善胡同的生活环境，同时也让居民通过养花、种菜等方式相互交流、协作共享，修复与重建老北京胡同文化中遗失的意境。

维护传统业态，保护中轴线传统街区的文化遗产特色。法国巴黎历史文化空间的保护经验值得借鉴。巴黎市区法定保护区面积达到全市用地的90%，巴黎市政府在保护古建筑不受损害、侵占的同时，将过度商业化或是废弃的公共空间进行文化创意改造，既维护历史空间原貌，又彰显文化遗产特色。

引入新兴业态，构建传统与现代共生共融的情境空间。近两年，北京市西城区什刹海区域通过建造“共生院”等方式，引入文化民宿新业态，一方面为腾退工作提供新思路，另一方面提升原住民的生活条件，同时又实现传统空间的保护再利用，可谓一举三得。

北京中轴线蕴含着丰富的历史文化资源，在保护好、传承好北京中轴线的同时，应当深入挖掘中轴线的价值内涵，向世界讲述北京、讲述中国。

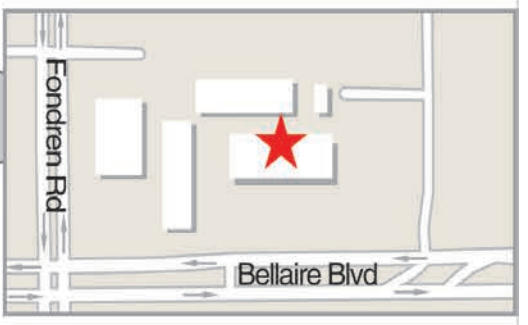
将北京中轴线作为一个整体进行外向传播。开发中轴线精品文化旅游专线、公交专线、漫步专路等，将中轴线的各个景点有机串联起来，进行整合营销。

加强中轴线遗产保护利用的国际合作。积极与国际文化交流组织、世界遗产机构、国际文化研究中心、高校等建立合作关系，通过国际化多平台合作，向世界展现北京形象、中国形象。

以新渠道新方式讲好北京中轴线故事。深入挖掘中轴线背后的历史事件、文化风俗、名人故事等，运用现代化传播渠道和生动活泼的表达方式，立体多元地展现北京中轴线，让中轴线文化遗产活起来，让世人感受到北京中轴线的多彩魅力。

（作者分别为中国传媒大学文化产业管理学院院长、博士研究生）

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
A14–BELLAIRE COLLISION INC 萬利車行B_40

AARP乐龄会首席执行官Jo Ann Jenkins关于种族不公及差异发表重要声明

【本报讯】华盛顿——今天，AARP乐龄会首席执行官Jo Ann Jenkins发表了以下声明：

面对新冠疫情和一场又一场针对种族不公的抗议活动，我们相信我们的国家需要治愈。目前的种族暴力事件以及新冠病毒对有色人种带来的不成比例的影响，绝非偶然，而是长期受到社会、经济及政治上的不平等待遇所造成的结果。任何形式的歧视都只会从内到外腐蚀我们的社区和社会。

今天的AARP乐龄会依旧遵循著我们的创始人Ethel Percy Andrus博士在60年前所作出的承诺：「无论我们做什么，我们都要为所有人而做。」通过我们的倡导活动、项目和服务，AARP乐龄会一直致力于与歧视作斗争，倡导医疗保健的获取权，并努力改善所有人的生活品质，尤其关注最脆弱的人群。再看看我们现在身处的大环境，显然这项任务比以往任何时候都更为重要。在这困难的日子里，AARP乐龄会将积极善用我们的声音、资源以及大众对我们品牌的信赖，继续为正确的事而奋斗，以便所有人，不论种族、年龄或收入，都能过上有尊严的美好生活。

关于AARP乐龄会

作为全美国最大的非盈利、无党派机构，AARP乐龄会致力于协助50岁以上的人士享有自我选择的生活方式。在全美范围内拥有超过3800万会员的AARP乐龄会，不断强化我们的社区并一直倡导家庭中最重要的事项：健康保障、财务稳定以及个人成就。了解更多关于健康生活的资讯，请浏览AARP乐龄会中文官网专页https://chinese.aarp.org/或 扫描下方二维码，关注AARP乐龄会官方微信公众号。

Harris县65岁及以上登记选民的邮递投票申请表已寄出

(休士顿市, Texas州） – Harris县行政书记官Chris Hollins已将邮递投票申请表邮寄给了376,840名65岁以上的注册选民。这些选民应该期望本周开始在其邮箱中收到申请表。欲收到7月14日初选的邮递选票，选民必须填写申请表，并在7月2日之前迅速将其寄回（收件日, 非邮戳日）。

“所有65岁以上的注册选民都有资格通过邮递投票。”“我们的目标是让65岁以上，在当前的健康危机中，可以通过在家中投票以确保选民的安全。”

一旦收到邮递申请表并获得批准后，将在收到申请后的第七个日历日将邮递选票邮寄给选民。

在2020年3月的政党初选中，有524,219人投票。其中，有53,910人通过邮递投票。

重要日期:

- 6月15日，星期一 2020政党决选选民登记申请截止日
- 6月29日，星期一 亲自提前投票的第一天
- 7月2日，星期四 2020政党决选邮递选票申请截止日
- 7月10日，星期五 亲自提前投票的最后一天
- 7月14日，星期二 2020政党决选投票日

选择以邮递方式投票的选民必须在选举日之前将其邮递选票盖上邮戳，并且选票必须在7月15日（选举日后一天）下午5:00之前送达县行政书记官办公室。

Hollins补充说：“除了安全可靠的亲自投票程序外，我们的办公室在为邮递选票数量的增加而做准备。” “我们正在与紧急管理人员和卫生官员合作，以确保我们遵守他们的安全建议。”

点击此处以获取“进行安全投票” 的提示和信息。并在社交媒体上关注本办公室官方网站以随时了解HarrisVotes.com的最新消息。

金城银行召开股东年会业务稳健成长，协助客户获得薪资保障计划贷款

(本报讯)金城银行以其优良营运及管理，连续荣获鲍尔财务公司(BAUER FINANCIAL，INC)最高五星评级；而依据联邦金融管理机构之银行表现报告(Uniform Bank PerformanceReport)，金城银行2019年的平均资产投资报酬率高居所有总行位于休士顿市的华资银行之冠。

金城银行2020年度股东年会已于五月十四日下午在休士顿总行召开，会中除推选下一届董事会成员外，并发布2019年之财务和营运报告。董事长吴光宜先生首先感谢所有股东对于金城银行的一贯支持，并对全体董事、管理团队以及同仁们的努力致谢。吴董事长表示，2019年金城银行总资产额突破十亿美元，税后净利超过1仟5佰2拾万美元。达成银行阶段性目标。而且金城银行在2019年的表现杰出，在税后纯利、总资产额、总贷款额、总存款额以及股东权益均达到新高点。在2020年新冠病毒（COVID-19）肆虐期间，金城银行采取了多样方式来防范疫情和其他疾病的传播，包括鼓励员工经常洗手, 配带口罩, 并在客户进入银行大厅前测量体温和放置手部消毒液，对营业大厅和工作区进行消毒;以上措施都是金城银行致力于保护公共健康安全的承诺。做为一家永续经营的银行，金城银行坚持业务品质的价值与管理。我们不追求短期收益而牺牲银行的业务品质。秉持稳健和永续发展的理念，我们以稳健且谨慎的策略和作业流程尽量减少客户和银行承担的风险。

金城银行同时致力发展网路银行和商业现金管理服务，更推出商业支付处理服务；并且在德州和加州努力耕耘，为客户提供更多金融服务选择。出席股东随即在会中推选现任的七位董事会成员(吴光宜、杨明耕、曾柏桦、谭秋晴、Al Duran、吴俊贤和吴国驹) 继续担任金城银行下一届董事，更推举吴光宜先生为董事长，并聘任杨明耕先生、曾柏桦先生和Mr. Al Duran三位副董事长。

总经理吴国驹表示,金城银行自创立至今，矢志在银行业务发展和客户的利益中建立互惠互利的原则。我们以最优惠的价格为客户提供优质的产品和服务; 同时努力提升竞争力，并采取稳定可持续的策略。金城银行坚定创造优质的客户体验，以帮助客户实现财务上的成功并赢得他们的忠诚信赖。吴国驹总经理说:「金城银行在追求金融业务发展的同时, 始终以企业经营的长期价值为核心, 将企业的社会责任结合金融本业, 为企业、客户和社会的永续发展而努力。」金城银行在疫情期间，为帮助中小企业渡过这段艰难困境，并配合政府和美国小型企业管理处（U.S. Small Business Administration）所推出的薪资保障计划（Paycheck Protection Program），已经协助许多客户和社区朋友获得免偿还薪资补助，为客户争取最大财务上的支援。金城银行将持续支持社区发展, 与客户携手共渡难关，期望发挥更大的影响力。

金城银行是社区的银行，具备弹性和便利，更了解客户的需求，能提供更专业和贴心的服务。金城银行有30多年社区银行的经验，管理团队更秉持兢兢业业的态度，努力为客户提供量身订做的存款和贷款服务，希望能帮助客户的业务蒸蒸日上。有关本行最新资讯请参阅网站 www.goldenbank-na.com 。金城银行休士顿百利总行的地址是 9315Bellaire Blvd. Houston, Texas 77036，电话: 713-777-3838。欢迎光临惠顾。