Monday, 1/10/2022

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-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

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

Southern News 美南新聞 | 公共頁 美南網 | 今日眼條 美國美南網 | 抖音 美國美南網 | 西瓜视频 美國美南網 | Facebook Page: Southern News 美南新聞 | Tik Tok ID: Southern News Group | Instagram ID: Southern News

你的房贷申请理想吗？满足这4个条件就可以

在美国申请房贷时，如果您能满足以下四项条件，不但可以可获较划算的贷款条件，申请房贷过程也较顺利。

01 稳定收入：

房贷业者希望看到收入会持续不断。例如最后两年若你的就业间断，你必须予以解释并附上档。业者想获得贷款可收回的保证，所以有稳定收入是关键。这表示如果你是自雇，你的收入将以过去两年来平均。如果你是拿W-2的员工，将向你要工资单和就业证明。

02 良好的信用分数：

你的信用分数通常需至少有720分以上。这并不表示信用分数若低于720分，就申请不到房贷，但是你的信用将受到较严密的审视。580分是最低分数。也许你使用高比率的信用额，或是你的卡债导致信用分数略低，或是以前曾错过付款。不论是何种情况，若想符合贷款资格，700分以上被视为好分数。

03 债务少：

谈到债务，与每月收入比起来，你的最低付债金额应很低，最好是总收入的10%以内。偿付房贷可能占收入的一大部分，所以若把其他最低付债保持在10%以内，就应有足够空间支付房贷。你能借到多少钱，要看你的收入是否足以偿还这笔贷款和其他债务。

04 资产：

申请房贷，业者会询问你的资产，特别是流动资产，他们想知道你为头款、交割费和每月房贷存了多少钱。所以应确保你的个人帐户有充分资产，而且这些资产在你的帐户至少两个月。

理想的申请房贷人，应有720信用分数，可付20%头款，债务对收入比率低，拥有良好付款纪录和扎实收入。（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
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
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
誠聘貸款和保險經紀，請電:832-677-3188（貸不到款不收費）
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
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！
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！
微信ID statefarm9889
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。
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

瑞樂和苑老年公寓
RELUX SENIOR COMMUNITY
RELUX 瑞樂和苑
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
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,靠近華港超市多元文化社區
寬敞的兩、三居室户型
獨特的Townhouse房型
每户備有洗衣烘乾機連接口
有單面玻璃拉門相連的私家露臺*
房間帶做玻璃和壁櫥*
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：铺設地磚、木地板
自動封閉式電動門、警衛巡邏
*價供特選單元
SUNBLOSSOM WOODS 4545 COOK RD
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
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

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

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

出租房的东西哪些坏了该房客赔

出租房里的东西坏了该谁赔是很容易产生纠纷的。毕竟有很多灰色地带，首先区分正常磨损和意外损坏就不容易。房东觉得是有意损坏的，租客可能会说是自然磨损，不应该都算在他们头上。最常见的例子就是墙壁脏了，要不要重漆，纱窗破了，更换费用算谁的，等等。

所以对出租房内的设备是自然磨损还是损坏的区分还是非常重要的。作为房东或管理公司，你要尽可能的跟租客讲出道理来才能说服他。这可不像高院大法官 Potter Stewart 的名言“I'll know it when I see it”。否则说不定都在气头上，话赶话，闹出点茶杯里的风波也有可能。

首先要清楚，正常的磨损是不需要租客负责的，甚至也不需要房东负责。就这样了，要是下一家租客搬进来之前挑这些毛病，房东或管理公司也只是记录在案即可，不一定要负责修。

正常的磨损的例子

1.地毯上有小污点
2.墙上有钉眼，小坑，小裂缝
3.墙上油漆褪色，开裂
4.门由于移位或潮湿导致的开合困难
5.窗帘很旧
6.浴室防水胶开裂
7.由于下水道老化而产生下水不畅

租客需要负责的例子

1.地毯上有大片污迹或有烧灼痕迹
2.墙上有个洞
3.墙的油漆上有蜡笔涂鸦或搬家俱蹭的划痕
4.门上有个洞或链片掉了
5.窗帘烂了或有大片污迹
6.洗手池或浴池被砸了个坑
7.由于不当使用产生的下水道

房东负责尽快修复的例子

1.漏雨的屋顶或漏水的天花板
2.冬天不暖的加热器或夏天不工作的空调
3.爆裂的水管或因树根堵塞的下水道

因为根据州或市一级的法规，作为房东，你必须要为租客提供适合居住的，没有安全和卫生隐患的居住条件。但说是尽快，有时候确实很难。比如一年中最热的那几天你的冷气系统是最容易出问题的。一旦不工作了，租客有可能真会一天给你几个电话催你修好。但这个时候的空调师傅也是最忙的，通常一两个星期都排不上。

也许这时候冰箱也来凑热闹，坏了。租客家里有婴儿，奶水需要低温保存，但商店说要三天后才能送货。这时候租客难免在言语上会非常情绪化。然后你也难压怒火。

以我们的经验，这时候可以从两方面著手，首先告诉租客实际情况，以降低他们的期望值，因为这是自然规律啊，你也不是神仙。法律也是这样规定的，比如空调坏了，有一个月的维修视窗。但同时，积极想办法缓解问题。比如在上述情况下我们会立即为租客配备可携式的降温器和小冰箱，为租客解决燃眉之急。双管齐下，一般租客也都会理解和配合。

总之，在与租客处理这方面的纠纷时，要有理，即有法理依据知道租客的要求哪些是正当的，哪些不是；有利，即从对房子保护有利的角度出发做出判断；有节，即公平对待租客。把握好分寸。这样就会建立起长期，理性的租客关系。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

在美国当房奴，这15种方法或许可以帮您省钱

建议通过自律的消费方式和良好的计画，轻松克服财务困难，以下这15种方法可供参考：

1.通过获得房屋抵押的固定利率抵押贷款，来整合高息债务，并还清高息信用卡债务。

2.考虑房屋净值信贷额度（Home Equity Line Of Credit），并仅按您使用的金额支付利息。

3.考虑反向抵押贷款。

4.整合您的电话、互联网和电视服务，或者完全放弃座机。

5.除非您绝对需要购买食物，住房和基本需求的东西，否则请停止使用信用卡，仅支付现金。

6.一次执行所有任务，避免不必要的旅行，从而减少汽油消耗。尽可能购买最优惠的汽油。

7.购买最优惠的汽车保险服务。另外，货比三家，以获取有关健康保险和火灾保险的最佳优惠。

8.离开房间时关掉电灯，以减少电费。

9.在假期休假时，建议与大家庭一起使用“秘密圣诞老人”方法来整理礼物清单。也就是，在圣诞期间，跟世界各地的人交换礼物。

10.在 Smart & Final，Sam's Club 或 Costco 等地方批量购买食品，您可以在不花高价的情况下获得品牌商品的超值优惠。

11.将家庭服务从每周减少到每月两次，或者自己动手做事，而不是租人割草，打扫卫生，洗车和遛狗等。

12.将院子改成抗旱和低维护性的植物，这可能使您无需花匠就可以维护它。

13.减少额外的花销，例如外出吃午餐，面部护理，昂贵的理发，看电影、看体育现场比赛。

14.自己动手制作，包括儿童午餐，礼物和万圣节服装。

15.请房客、室友或付费客人，分担您的房屋债务。

（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

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。
電話：713.988.6388
傳真：713.988.1898
6100 Corporate Dr., Suite 170, Houston, TX 77036 (福祿大樓)
A10_HSIUNG熊莊齡2346B_16

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

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
地址:9188E Bellaire Blvd., Houston, TX 77036(惠康超市廣場內)
電話: 713-779-4416
傳真: 713-583-9749
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
請立刻電話查詢有關詳情
713.777.6000
Email: christine@allrisc.com
Christine To / 蘇霓裳

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_13568_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

贷款买房的人只要做好这4点，房贷压力就可能会少一半

贷款买房，选择贷款机构的时候，大家最关心的就是利率。

影响利率的因素有很多，今天就来跟大家聊聊，要做好哪4方面，才能拿下最好利率。

01 信用分数

信用分数对利率的影响最大。

房屋贷款是阶梯定价(tier pricing)，每个信用分数阶梯对应一个利率。信用分数分段越高，利率也就越低，通常是20分一级。

大部分买家常用的贷款是Conventional loan，最低660分就可以贷款，740分以上算是第一梯度。

另一种是贷款是限额较高的Jumbo loan，要求借款人有更高的信用分数和更多的首付，利率通常也较高。

对于Jumbo loan，信用分数760-780分是第一梯度。

虽然每20分就会相差一个等级，不过只要信用分数在700以上，都不会有特别显著的差别。

如果你的信用分数真的很高，在760以上，利率会低一点，但是每个月不会差很多。

关于提高信用分数，我们为大家分享2个Experian官方的建议：

首先就是，要按时还帐单，包括信用卡、贷款、话费、租金、水电费等等。贷款机构查看你的信用报告的时候，会通过你有没有按时还款来判断你是否可靠，从而来预测你贷款之后会不会按时还贷款。

第二个是，降低信用卡的结余数额，也就是每个月尽可能多地完成还款。这会影响到Credit Utilization Ratio(信用额度利用率)，从而影响你的信用分数。

一般来说，信用卡额度利用率越低，信用分数就会越高。

较低的信用卡额度利用率代表你每个月没有花光所有的信用卡额度，说明你是一个知道如何妥善处理信用贷款的人。

02 贷款-收入比 (Debt-to-Income Ratio)

DTI是银行考量贷款人每月管理还款能力的一个比例。

又细分为Front-End DTI(只看房贷月供/收入)和Back-End DTI(学生贷款+车贷+新房子贷款 +其他所有债务还款/收入)两种计算方式。

债务占收入比例越高，银行贷款的风险就越大，如果超过一定比例，银行就可能会拒绝贷款给你。

现在大多数银行要求Front-End DTI不超过28%，Back-End DTI不超过43%。而且多数银行更看重Back-End DTI。

Jumbo loan的要求比较严格，得根据首付比例、是不是第一套房、选择的贷款项目等等来确定，可能会要求只有40%。

DTI低，利率也会相对更低。www.meifang8.com

但这个也要看具体情况和每个银行的政策。有时候20%和25%的利率可能就会很不一样，但25%以上的就没什么区别了。

但总的来说，收入越高、其他贷款越少，你能申请到的买房贷款就越多，利率也会越有利。

所以有些lender会建议你在申请房贷前先还清其他大笔贷款，同时不要在短期内增加新的贷款。比如开新的信用卡、贷款为新家添置家俱电器等等。

03 工作时长和收入水准

一般情况下贷款机构会要求贷款人有一段时间的工作和稳定收入。

两年是一个比较稳妥的时长。最好的情况是你之前同一份工作做了两年，或者说虽然中间换了工作，但是换到了一个收入更高的工作。

但有一些刚开始工作的年轻买家也不用特别担心，只要有雇主提供的offer letter ，还是有很多lender可以帮忙做贷款。

但如果你是自己创业self-employed, 贷款机构就会更小心更严格了。他们会仔细比对你的收入和Tax Return

04 首付 Down Payment

一般来说，如果能提前准备20%的首付，拿下好的贷款利率会比较有利。

因为贷款都是根据风险因素来调整的，5%的首付肯定会比20%首付风险更高，利率也会更高。

另外，如果首付少于20%的话，贷款机构会要求购买PMI (Private Mortgage Insurance) 房贷保险。

PMI受贷款额度、信用分数、房子类型、DTI 和贷款专案影响。

如果首付10%的话，每年要付的PMI大概是0.4%-0.85%。不过等房贷还到20%，就不用再付了。

当然，也并不是说低于20%的首付就一定不好。

我们也有一些投资型的客户，会选择只付5%到10%的首付。

虽然可能每个月要多还100刀左右，但考虑到现在的低利率，这部分钱的使用成本还是很低的。

剩下的钱还可以做多样化投资，而不是都放在房子上。

有很多人认为，是不是应该攒够20%再开始考虑买房。考虑到过去两年美国房价的增长速度，攒钱的速度很有可能赶不上房价增长。

所以如果你已经有了买房计画，可以尽早在自己的能力范围内降低首付比例，挑选一个合适的房子。

(文章来源：美房吧，meifang8kefu)

軍事天地
Daily News

在漆黑的海水中声呐兵怎样发现和寻找对手

声呐兵是一个人数很少的群体，这是一群将天才与后天专业训练结合在一起的专业人士，并且管理着庞大的声学信息库。他们通过听觉和视觉来识别声音模式。

声音是通过介质（如水或空气）以正弦波传播的能量。它从声源向四周传播，波有振幅和波长两个指标，声呐系统检测声波并以图形显示。

声呐系统由多种可以探测能量的阵列组成。每种阵列是可以向声呐波束合成器发送信息的成组元件，每个元件都是一个压电式听音器，这种听音器对声音非常敏感，这种元件目前通常很小，性能更综合化，这样工程师可以为阵列塞入尽可能多的元件，同时缩小阵列整体尺寸。

声呐阵列将生成的信号输入给信号调制器，如前置放大器和均衡器。信号的“调制”是个细活儿，不能丢失原始信号中包含的任何有价值的信息。这一过程生成的数据进入波形发生器并以正确方式仔细“排序”。现在声呐信号可以显示给声呐兵了。

声纳兵通过两个通用界面对信号进行分析，即宽频界面和窄频界面。宽频界面以“瀑布流（从顶到底跌落）”方式显示随时间推移接收到的总能量，像数字卷轴一样。通过宽带界面确定声呐周边哪些区域发出声音较大。声呐兵监听各方位的声音，并判断哪里传来的声音在变大，确定它会不会存在目标。如果多个声呐阵列同时工作，就需要两位声呐兵一起合作管理实时数据流并判断战术形势。

窄频处理器处理宽频信号并将所有阵列信号按频率分开。阵列元件的尺寸和数量决定了显示的频率范围。这一操作过程十分重要，声呐兵需要实时观察所有声呐阵列所有方位所有频率。窄频声呐显示的是一组持续不断的经过核实、放大、查询和计算的认为可能属于“接触（产生声呐回波的不明物体）”的数据页面。

海洋环境十分复杂，对声呐性能影响很大，深海尤其独特，如深海中的一些通道可以让噪声几乎毫无损失的传播数百上千公里，沿海地区还有来自陆地河流和融雪的淡水径流，形成垂直声屏障，这道屏障可以反射声波。潜艇在此航行就像一个人在四壁挂满镜子的大厅中行走。冰盖和冰区边缘的噪声环境也十分复杂，当潜艇在冰层下方潜航时，它们能过滤或反射声呐信号，好似一个人蒙着眼睛穿行在森林中，只能靠触觉发现一臂之外的树木。

作战平台（潜艇或水面战舰）周边的声呐图像很容易令人困惑，操作人员不得不将微小的、彼此矛盾的、没有联系的数据综合考虑以确定是否有“接触”，如果确定就要开始对噪声源进行跟踪，这需要采用多种被动测距技术、速度计算和实时变化公式来确定目标的大概方位，在紧张的存在着多个“接触”的环境中操作人员很快会手足无措。

此时更高一级的声呐主管人员将介入工作，他们会监控所有数据，辅助声呐兵工作，以防声呐兵遗漏信息。声呐主管一般是非常有经验的声呐操作员，能够迅速给数据分类并定位。

声呐主管是原始声学数据和潜艇操作人员之间的联系管道，潜艇操作人员一般指艇长或舰长，当然也可以是其他获得授权的主管军官。声呐主管的责任是为指挥官提供潜艇周边战术环境的真实情况，他提供的信息必须与战术火控系统的报告相匹配。与此同时操作火控计算机的火控跟踪组要设定目标解决方案并准备发射武器。声呐主管还要根据最原始的声学数据计算出独立的解决方案。声呐主管是外部真实世界和火控组对外部世界评估结果的一道检测关口。

声呐系统对目标进行检测和分类，自动或手动将标定的“接触”加载进声呐计算机。满足条件的“接触”会被声呐显示器标记出来以引起声呐兵的注意。自动跟踪系统无需人工操作即可跟踪和存储历史数据。声呐兵为跟踪器分配“接触”时声呐计算机中存储有该“接触”最新数据记录供声呐兵分析。

声纳员能够发现声呐图像中的异常，“像金属一样尖锐”的信号肯定不属于自然界，但此时不会轻易转换到窄频声呐或远程主动声呐，有经验的声呐兵会敏锐察觉这些信号，并开始对这种信号进行更细致观察。

对“接触”分类有两步：首先声呐兵根据第一次听到“接触”时的印象进行初始分类，一般分为生物（鱼类和海洋生物）、地震（地震）、商船、飞机、拖网渔船、军舰和潜艇。

然后是第二步，这需要 30 到 45 秒的持续时间，对搜集到的新数据进行分析，以辨识可能是运行的发动机、液压泵、螺旋桨的类型。

信息分析是声呐组主要工作内容，它所包含的内容不仅仅是前文所说的定位和火力控制。经验丰富的声呐组会分析每个发现的“接触”，然后不断对“接触”进行细化分类。目标解决方案内容从开始的判定大致运动状况，逐渐推进到航线确定、速度和活动范围预判。现在计算机和人工智能算法缩短了目标解决方案生成所需时间并使工作效率更高，但仍需声呐组进行验证。

生成的目标解决方案置入总体方案图，该图标注了声呐阵列识别出的所有目标，供各方人员了解当前战术态势，识别出的目标机械和电子电气方面频率信息的详细分析也同样标注在图上，这些信息都要进行实时数据更新。目标运动时由于多普勒效应会发生轻微的电磁频率偏移，而这种偏移也是声呐观察“接触”的一种方式。潜艇内各战位通过专用的声音通讯线路保持联系，以尽量降低声音水平。

与此同时声呐操作台的声呐兵仍在寻找新的“接触”，这个过程对声呐兵的训练水平要求很高，声呐兵要能够即刻识别“接触”、变化的环境参数以及自动跟踪故障，以免错误的数据导致错误的目标解决方案，声呐兵要保持对目标可靠而持续的跟踪，同时仍要寻找新“接触”，要对每个声呐阵列的各方向、深度、频率和自动探测器生成的数据进行判别，然后不断循环往复上述工作，一般这种工作要连续进行数小时。

另一个要说明的是声纳组的工作和声纳软件的算法密切相关，现代潜艇声呐针对复杂的声学环境产生海量数据流，没有先进的算法声呐兵不仅工作量大，效率也低。

同时，目标上的声呐兵也依靠类似的工具做着同样的工作，胜势是在这一系列复杂工作流程中将优势一点一滴地积累而确立的。海水下的狩猎是一个精密复杂的战术游戏，各方面条件都在不断变化，没有程序或检查表可遵循。当声纳兵戴上耳机后，必须依靠主动精神、直觉和个人能力来完成工作。在海水下他们几乎是己方唯一的耳目。

卖房开放参观如何给人留下好印象——6大招数招抓心！

问：我要卖房子，准备开放参观，该怎么做才能让参观的人留下好印象?

开放参观是向潜在买主展示房屋的好方法，地产经纪人员通常会建议尽早这么做，通过精心规画和准备，可轻松地的让住屋展现最大吸引力。上门参观房子的人将包括潜在买家和房地产经纪人员，所以，开放参观有机会拓展人脉。

身为卖方的您通常不会在开放参观时出席，却要负责在参观日之前打理一切、装点待售房屋。不妨遵循以下六个简单方法，让开放参观的房屋脱颖而出：

首先，改善房屋外观

从路边看上去的房屋外观，往往是第一印象；如果房子外观看起来磨损、疏于照料，屋内装饰十之八九也不会好到哪里。虽然有人主张不该从外表评判一切，但肮脏的外部壁板和丛生的杂草确实足以道出这个房屋的一切，而且不会是正面的。借由修饰庭园景观、进行其他必要的外部维护，可在开放参观时让人在进入前留下好印象。

其次，装饰房屋内部

透过简单谘询，房屋装饰专家将告诉您需要做些什么才能让房屋适合拍照、并且满足开放参观的需求。有时，装饰专家只需简单清理屋内杂物、重新安排家俱，就会看起来更加清爽整洁，如果需要调整的部份太多，可能就得租用家俱来替换。借助专业指导，往往能大大修务室内设计，让参观者眼睛一亮。

第三点，租用仓储空间

您可将不打算丢弃的杂物暂时放到仓储空间里，避免杂物让房屋看起来更小；此外，如果能将某些过多的家俱一并暂挪到仓储空间里，装点开放参观的空间会更容易，会让房屋看起来更宽敞、干净，是个开放而有吸引力的空间。

第四点，提供宣传小册让参观者容易记住

可用专业的全彩色宣传小册来強调待售房屋的最佳机能，让开放参观更周全；借由这个额外的步骤，可让买家牢牢记住相关讯息。宣传册内容应包括价格、位址和联络讯息，而且要印在一目了然的地方。

提供宣传小册很重要，因为，买家可能在很短时间内参观很多房屋、容易混淆。

第五个重点，让参观活动成为感官的盛宴

参观房屋应该是身临其境的体验，这与上网流览图片截然不同，身为屋主的您应想办法让访客受到感动。不妨提供茶点，让来者感到宾至如归，又或者，如果天气不错，可打开窗户让清新空气流通，此外，也许厨房经过全面翻新、是房屋一大卖点，可请专业厨师烹煮开胃小菜，不仅可让客人吃饱，还可展示厨房的优质家电。总之，想尽办法突显住屋优势、以吸引潜在买主。

第六点，为房屋开放参观日全力宣传

在当今数位时代下，像网路上宣传房屋开放参观有其必要；地产经纪人应与潜在客户、过去的客户和其他地产经纪人分享参观日讯息，不要害怕在您的网路里分享资讯、也不要吝于口耳相传，尤其是在高档市场或价格高于中间价位的房屋，给人的每个印象都很重要。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

在美国购房的5大福利以及基本概念区分

在美购房有哪些好处?

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）

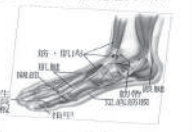
Adolphus Rice 靚苗米 經濟，營養，美味
ECONOMICAL, NUTRITIOUS & DELICIOUS
• 家庭和飯店的首選品牌
Preffered Brand at home and in restaurants.
• 優良品質 Finest Quality
• 適用於烹飪炒飯，白飯，春捲等任何米製佳餚
Excellent for Fried Rice, Steamed Rice, Spring Rolls or any traditional rice dish.

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
FOS_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
設有X-RAY復健設備
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
★跗趾囊腫 ★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
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

在美国，没有SNN，信用也能建立吗？

SSN，全称是 Social Security Number，在美国就相当于是个人的信用“身份证”，可以用SSN来查询个人的信用历史。个人信用记录有多重要呢?比如说各种办房贷，办车贷的时候，利息多少很大程度取决于信用记录；想申请一些高端信用卡，“好卡”，拥有一份漂亮的信用历史记录也是有很大说明的。

常见询问：

“是不是在美国申请信用卡必须有 SSN 才可以?”

“没有社保卡如何建立信用记录?”

“没有社保号码怎么获得信用分数?”

以下本文就结合一些可信度较高的公开资料来介绍一下这个问题。

没有 SSN 也会有信用记录

Bankrate.com 在2012年刊登的文章，联系了三大信用局核实：

"Name and current address are the minimum requirement, but we strongly encourage the lender to provide the SSN, date of birth and previous address if it was within the last two years," she [Maxine Sweet, vice president of public education at Experian] says. "That additional information can be very important in helping us match the account to the correct consumer." TransUnion also builds credit histories on individuals without a Social Security number. Equifax didn't respond to emails asking about their minimum identification requirements for a credit report.

Experian 和 TransUnion 都确认：没有 SSN 也能建立信用记录；通常要求姓名、现住址、出生日期、过往住址等。根据经验，在美国不管是申请信用卡、还是买保险、办理贷款，线上注册的时候通常都要求提供这些资讯，可用于核实你的身份，自然也可以用于记录你的信用历史。

Experian 官网的这篇回答也确认了这一说法：

Experian doesn’t match information to a person’s credit history using only the Social Security number. Experian matches information using all of the identification information provided by the lender, so the account will be accurately shown in your report, even if no Social Security number is provided.

因此，可以肯定地说，即使没有 SSN，你的行为同样可能被信用局记录，切勿以为没有 SSN 就可以随意毁约、欠钱不还。

没有 SSN 也可以申请信用卡

大部分信用卡都要求 SSN，但是有一些专门针对国际学生的信用卡可能不需要，比如 deserve 信用卡就明确说了：No SSN or credit history required。

另外，有些信用卡如果没有 SSN 的话可以用税号（Individual Taxpayer Identification Number; ITIN）、甚至用驾照和护照也可以申请。银行和信用卡公司每年的政策不一样，但是从历史上来看，下面这些信用卡比较容易申请：

- Citibank（对国际学生和外籍人士比较友好）
- Bank of America
- American Express
- Discover
- 学生卡：专门针对没有经济来源的学生推出，额度低、门槛低

没有信用卡如何建立信用记录?

无 SSN 可以申请的信用卡，并不代表不需要信用记录。前面也说过了，没有 SSN 同样会有信用记录。对于大部分人来说，正确的流程：

- 在没有 SSN 和信用卡的情况下先初步建立信用记录。
- 有了一定信用记录之后即使没有 SSN 也可以申请信用卡。
- 有了信用卡之后合理使用，分数会较快提高。
- 有了足够的信用分数之后，贷款买车甚至买房，按时还款，分数会涨得更快。

万事开头难。在什么都没有的情况下，如何建立信用记录?

- 可以考虑办 Secured Credit Card 押金信用卡。这种卡从金融的角度来说没有意义，因为所谓的「额度」是你自己的押金，但是它能说明你建立信用记录。
- 开设银行存款帐号。很多人反映 1 万美元是一个槛：把能动用的学费、生活费之类的存在银行，好好管理，这些也是你的信用。
- 用你的名字租房，及时支付水、电等帐单，切勿拖欠。搬家务必把旧位址的 utility 帐单取消，及时付帐是建立信用最基本的要求。
- 不要频繁搬家，因为固定的住所意味著「更可靠」，如果是有稳定的收入就更好了。很多金融活动在网上申请时需要提供过去两年的住址；如果你在同一个位址居住了两年以上，信用卡申请被批准的机会更大。
- 可办理商场的 store credit card：如 Best Buy, Macy's 的信用卡，这些卡只能在各自店里使用，并非真正意义上的信用卡。办理之后使用、购物、并及时还款。
- 如果你有亲人在美国并且他／她有信用卡帐号，可以把你添加为授权使用者，这是最简单、最快捷的方式。

下面继续为短期无法获取SSN，但又想积累信用记录的小夥伴们继续提供建议。

无需SSN的银行Security Card

去各大银行的 branch 申请 Security Card 押金卡，有的 Secured Card 在办理的时候是无需提供SSN的，比如BOA和Citi的。

Security Card 和信用卡一样，还款欠款的情况都会上报到三家信用局。因此，押金卡的还款也会影响到信用分数，按时还款可以涨分，欠钱不还就会扣分。而预付卡是不会上报信用局的，因为本身就消费的是你自己的钱，没有借钱消费这个环节。因此，押金卡也常常被信用不好或者没有信用记录的人来慢慢积累或者修复信用记录。注意这类卡并不是真正的信用卡，而是需要先存钱，再消费。作用是能够建立你的信用。同时，这张卡在 1-2 年之后，基本能够转成正规的信用卡。

Secured Card

优点：属于自己的“信用卡”；建立信用记录。

缺点：有押金；有的年费；几乎没返现；额度很低。

无需SSN的学生版信用卡

当地银行

去各大银行的branch，向工作人员谘询，能否办理一张学生版信用卡。通常这类学生信用卡不需要SSN就可以办理，当然一般来说你得有这个银行的 checking 会比较方便。一般需要工作人员复印护照，签证等一系列的证件，然后进行办理。这些卡就是一般的信用卡，可以积累信用，但是返现等回报一般比较低。

- Chase Freedom学生信用卡
- BOA Cash Rewards（需要存款较多，与banker关系不错）
- Capital One Journey Students Rewards信用卡

以BOA Cash Rewards为例，如果没有SSN，你可以在BOA开一个 checking 帐户，当场办理BOA Cash Rewards Student版，存款多的话或则和banker关系不错的话，有的banker可以直接给你办这张卡。

优点：属于自己的信用卡；建立信用记录；无年费。

缺点：返现低；额度低。

网上申请

以及网上就可以申请到的专门为留学生量身定制的Deserve（EDU）信用卡。

优点：开卡就送$30；积攒信用记录；报销 Amazon Prime 会员；No Foreign Transaction Fee (FTF)；针对国际留学生；无年费

缺点：美国公民和绿卡持有者申请这张卡需要SSN；额度不高

加入家人朋友已有信用卡的副卡

如果自己的家人或者朋友已有信用卡，那么加入他们已有信用卡的副卡也是个不错的选择。加为副卡后，信用局会把你的姓名、生日、地址关联起来，给你建立信用报告，这样就能积累信用记录了。有个前提，他们

要能及时还款，信用分还不错，否则反而对自己的信用有很大的不好的影响。

优点：可以很快积攒信用记录，相当有人“推荐”了你（所以主卡持有者信用记录有多重要不言而喻了吧）

缺点：需要麻烦别人；在加入之前需要确认一下对方的信用历史记录；卡消费得到的积分奖励都在主卡持有者那。

用自己的名字及时付房租，水电帐单

一般来说，给自己住的公寓/房子交付水电帐单都需要开个帐户，比如在 EverSource，这时候在自己的信用记录上都会算开了一个新帐户；你的每一笔按时交付都是在给自己积攒信用记录。

然后，我一些朋友说和正规的房屋管理处签订合同，按时交付房租也会显示在信用记录重。注意，在私人房东那转帐是不算的。

优点：住房子本来就要交付房租，水电帐单。

缺点：搬家时要记得把旧地址的水电帐单取消掉。

买东西时办理贷款服务

大家买手机（尤其是 iPhone）时，可以尝试用 Apple 自己或则像 Verizon 一类运营商的贷款服务。

优点：可以贷款分期付款，减轻现在的压力。

缺点：每期付款都要付额外的利息。

来美之前拥有 AMEX 国际版信用卡

现在允许有澳大利亚、加拿大、印度、墨西哥及英国的有本国信用记录的申请人直接在网上从运通官方 public 或者 referral 的连结进行美国信用卡申请。也就是通过协力厂商提供的国际信用报告，来判断是否能给你批准美国的信用卡。除此之外，其他填写的内容都是一样的。目前采用的夥伴是 Nova Credit 提供的报告。希望 Amex 继续推进国际信用卡开卡服务，多来些欧美国家的羊。

优点：可以直接继承原先国家的信用记录，直接申请到 AMEX 信用卡

缺点：仅允许个别国家

对于是否要有 SSN，那当然是能有最好就拿到。不过最近疫情期间，SSA 办公室也是需要邮寄材料才能办，效率不能保证。而如果拿不到 SSN 呢，用以上方法最适合自己的一种先积攒信用记录才是王道。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

故事天地 Daily News

中日航母“同框”，战后日本发展40年航母，为何不及刚起步的中国

近日，官方媒体公开报道了辽宁舰南下训练的部分资料，其中就有日本海上自卫队“出云”号直升机航母，与我国海军“辽宁”号航母及一艘054型护卫舰，近距离接触的图片，顿时引发了舆论热议。比较有意思的是，当时辽宁舰刚好放飞一架歼-15舰载机，而日本日向舰甲板上一片通透，目前并不具备搭载固定翼舰载机的能力，这种一方腾飞，一方有舰无机的情况，也恰好是两国海上力量，在航母领域发展的现状。

从历史渊源上来说，即使不考虑日本在二战期间发展的航母力量，其在二战之后，以直升机航母名义发展平直甲板水面舰艇，也已有40多年的时间。其在1986年正式提出，以一艘直升机航母为核心，辅以7艘驱逐舰组成“八八舰队”的战略规划，到90年代中期，日本已基本完成4支舰队的搭建，实力在当时冠绝东亚。相比之下，中国海军当时不仅没有，类似日本“金刚”级大型防空驱逐舰的水面军舰，在航母领域也几乎没有任何发展。仅仅是通过从澳大利亚、俄罗斯购买几艘退役航母，对现代航母的建造和设计有了最基础认知。最接近发展航母的，也仅仅是就当时战斗机和水面舰艇技术基础，尝试性地讨论了歼-7上舰的可能，随后就告一段落，并没有进入到实际发展阶段。

而在21世纪的第一个10年，中国海军通过从乌克兰获得的“瓦良格”号航母，以及T-10K-3（苏-33舰载机的第三架原型机），再加上从俄罗斯引进苏-27SK生产线，衍生的歼-11B战斗机，最终推出国产歼-15多用途重型舰载机，在2012年9月随同辽宁舰加入海军，开启了中国海军航母发展新的纪元。

相比之下，日本海自在这一阶段也有一定发展。其在苏联已解体10余年的情况下，仍然以针对高速核潜艇为名义，建造了多艘高速直升机航母（最大速度超过31节），以其为核心的水面舰艇编队，也从早年的“八八舰队”进化到“九十舰队”。从本质上来说，其实就是以直升机航母为核心的海上“航母”编队，只是缺乏最后的固定翼舰载机。事实上，日本曾多次尝试从直升机航母转变到真正的轻型航母，但这种加强日本海上力量进攻能力的做法，遭到了美国的强烈反对，使得日本直升机航母虽然经过多年发展，积累了很多经验，但实际上也仅仅能保持正常更新换代，无法取得真正的突破。

在进入2010年之后，中国海军辽宁舰经过长期海试，最终在2016年具备战斗能力。同时，以辽宁舰为技术原型的国产002型航母，也在2014年开工建造，2017年下水，最终于2019年末加入中国海军，完成了从单航母向双航母的蜕变。而在这个过程中，美国海军开始感受到相应压力，逐渐放松了对日本海上力量向航母突破的控制。在2019年10月，通过了向日本出售42架F-35B垂直起降战机的协议，使得日本将其直升机航母改造以搭载垂直起降战机，蜕变成真正航母的规划得以实现。

在2021年中期，美国海军陆战队驻扎在日本的一支F-35B中队，登上日本“日向”号直升机航母，在初步完成改造的日向舰上进行起降，以验证其搭载F-35B的能力。就目前来看，验证试验进展得比较顺利，日向舰预计会在经历两到三年的改造后，经过一定磨合，在2025年真正具备运作F-35B的能力。并且在这之后，与“日向”同级的“伊势”号直升机航母，也将进行类似改造，预计在2027到2028年，将实现日本海自的双航母规划。

相比于快速发展的日本航母力量，中国海军的航母发展其实更加迅猛。在通过山东舰完成，6万吨级常规动力航母加滑跃起飞模式的验证之后，外界普遍预计下一步将是8万吨级常规动力航母加电磁弹射器的配置，基本达到世界顶尖水平，同时也完成从歼-15到下一代隐身战斗机的蜕变。比较有意思的是，2025年和2028年也将是中国海军航母发展的两个重要节点，而即使结果尚未揭晓，但两国海上力量在这两个节点取得的成就，基本已经注定。

就目前来说，中国海军通过“辽宁”、“山东”两艘航母的长期海试，已经搭建了比较完整的后勤维护和舰艇联合编队指挥体系，目前正将搭载的歼-15舰载机队伍，从小机群向大机队、高频率出动转变，海军也为此投入了海量的资源与时间。这是此次辽宁舰出行时，能频频展示歼-15舰载机起飞，以及与其他舰艇配合的基础。

相比之下，日本“日向”号直升机航母，虽然理论上未来将更早搭载，比歼-15更先进的F-35B隐身战机，但最快也要等到2025年，目前仍然处于有舰无机的状态。即使一切顺利，其也会在2025年发展到新的高度，届时，中国海军在更多资源，更雄厚技术基础的催化下，也将达到需要日本仰视的程度。更重要的是，航母平台与舰载机部队及其他舰艇的磨合，是一个需要大量时间与资源的领域，以目前日本海自的发展模式、运用经验及获得的资源来看，这是比购买F-35B，及改造两艘直升机航母更大的挑战。

在30多年前的1985年，当中国海军051型“133”重庆舰，勇敢拦截苏联海军“伏龙芝”号重型核动力巡洋舰时，日本摄影师柴田三雄正搭乘直升机在周围盘旋，并拍下了这一幕，在其传记中对于这一幕的形容则是，“中国的驱逐舰忽然冲向伏龙芝前方，它实在是太小了”，这句话在赞扬重庆舰的同时，不免有一种日本海上力量强于当时中国海军的优越感。而在30多年后的今天，日本“出云”号直升机航母，与中国海军“辽宁”号航母在海上近距离接触，以2万吨体型应对6万吨级大型航母时，不知其内心深处又有着怎样的触动。

焦点话题

人民日报海外版

文物活起来，点亮大众生活

本报记者 **邹雅婷**

2021年是中国现代考古学诞生百年。回望刚刚过去的这一年，我们深切感受到，考古工作者们用心发掘的文物，正在以越来越丰富、新颖的方式“活起来”，焕发出新的时代光彩。从三星堆考古直播成为全网关注的热点，到“95后”视频博主手工“复原”三星堆金面具、金杖；从《唐宫夜宴》《中国考古大会》等电视节目火出圈，到“博物馆+剧本杀”备受年轻人追捧……文化遗产更多地走进当代生活，为我们提供丰厚的精神滋养和文化自信的底气。

文博节目出新出彩

5000多年前良渚玉琮上神秘繁复的纹饰是用什么工具雕刻出来的？3000多年前萌萌的青铜鸮尊有何用途？2000多年前的雁鱼青铜灯怎样集美观、实用与环保于一身……

日前开播的《中国考古大会》，由专家学者和考古推广人带领观众探秘考古遗址，以闯关解谜的有趣形式、细致入微的场景复原，生动讲述了考古发掘的艰辛故事，揭示了文物蕴含的中国智慧，在网上掀起一个个热议话题，赢得了许多年轻人的关注和喜爱。

据统计，《中国考古大会》第一期播出后，电视端累计触达超过5985万人次，融媒体端触达9亿人次，节目主话题词阅读量破亿，相关话题阅读量破3亿，登上微博综艺影响力排行榜第一。

中国社会科学院学部委员、考古研究所所长陈星灿说，节目通过考古学家的讲述和现场探秘，带给人们亲临考古一线的感觉；通过舞蹈、实验考古和复原模型，让观众仿佛走进了古人的物质和精神世界。这档节目既像是一部考古纪录片，又像一台考古公开课，但又比传统节目更复杂、更精彩，形式上是一种创新。

《中国考古大会》海报。 网络图片

正在热播的《万里走单骑——遗产里的中国》第二季，则通过“万里少年团”的行走、探索和体验，以观照当下生活、贴近年轻群体的视角，解码12处世界遗产地。

担任该节目文化向导的中国文物学会会长、故宫博物院原院长单霁翔告诉记者，《万里走单骑》的主题就是让文化遗产活起来，既有知识理念输出，又让人感觉轻松愉悦。“我们衷心期待通过这档节目，让更多的年轻人开启自己的探索发现之旅，品味中华优秀传统文化的甘甜与富饶，爱上世界文化遗产，并成为它们坚定的守护者和传承者。”

复旦大学文物与博物馆学系教授高蒙河认为，文博类电视节目从“出圈”到“出棚”，体现了文化遗产传播方式不断赓续创新。通过通俗易懂的综艺形式，中国文化遗产研究、保护的成果更多、更生动地展现给了国人，展现给了世界。

博物馆提供多元服务

在江苏扬州三湾古运河畔，扬州中国大运河博物馆让观众沉浸式体验大运河的千年繁华；在苏州博物馆西馆，姑苏文化与古罗马文明展开跨越时空的对话；在湖北省博物馆新馆，“天下第一剑”住进“豪宅”，楚国车马出行图动了起来……2021年，一批新的文博场馆建成开放，成为当地的文化盛事。

南京师范大学文物与博物馆学系副教授黄洋对本报记者说，与传统博物馆相比，新建的博物馆在功能定位上更加拓展，博物馆不再只是文物收藏展示机构和社会教育平台，而是能为公众提供多元服务的综合性文化空间。“人们来到博物馆，不一定是来看展览，也可以喝咖啡、买文创、玩剧本杀。精美的文创商店与展览空间融为一体，让人们感受传统文化与现代生活的交融。通过拍照、购买等方式，可以把博物馆带回家。”

此外，博物馆在展陈设计上更加注重满足不同人群的需求。苏州博物馆西馆有专为3–12岁孩子们打造的探索体验馆，扬州中国大运河博物馆设计了让儿童探索自然的“运河湿地寻趣”展厅，还有能让青少年体验密室逃脱游戏的“运河迷踪”展厅。

数字技术的加持，让博物馆的观展体验更加丰富多彩。在试开放运行的南京城墙博物馆，三折幕沉浸式影院带领观众重回大明王朝的首都南京，身临其境欣赏南京城墙的宏大壮丽，穿行街市感受使臣朝贡与市井百态。在扬州中国大运河博物馆，登上“沙飞船”，便可开启一场从杭州到扬州的运河之旅。在改造升级后的青海省博物馆，观众可以虚拟游览藏传佛教圣地瞿昙寺，还可通过便携式AR眼镜自助导览，聆听文物故事。

“互动体验已成为博物馆吸引观众的一大亮点。不管是采用多媒体和新技术，还是引入密室、剧本杀等新形式，都是为了增强观众的体验感，让观众在互动中感悟历史文物的价值、感受中华文化的魅力。”黄洋说。

让文物更好地融入生活

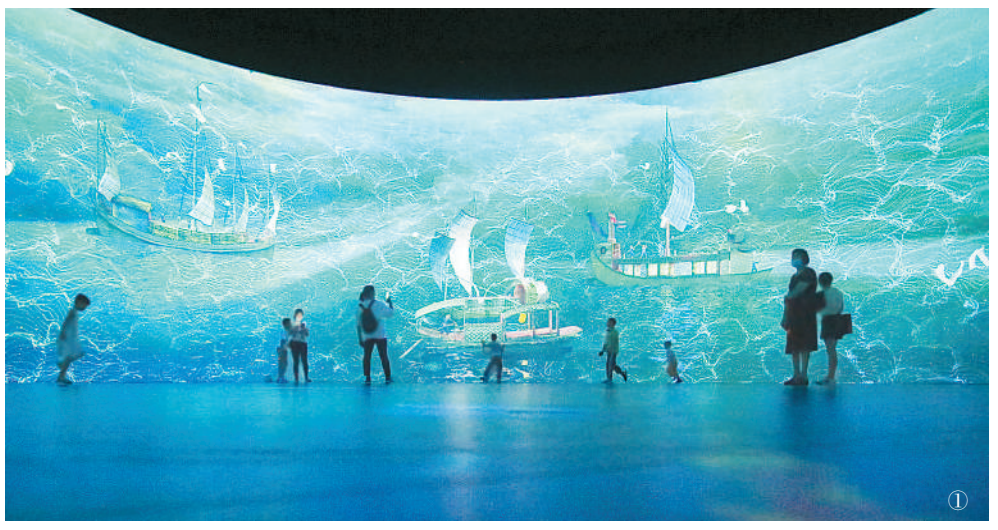
2021年11月，中央全面深化改革委员会第二十二次会议审议通过《关于让文物活起来、扩大中华文化国际影响力的实施意见》。会议指出，要开展创新服务，使文物更好融入生活、服务人民，积极拓展文物对外交流平台，多渠道提升中华文化国际传播能力。

中国文物交流中心主任谭平认为，可以从两方面来理解“让文物活起来”的时代意义。一是要加强文物保护传承，发挥文物在传承中华文明、扩大中华文化国际影响力等方面的重要作用，不断增强文化自信，为实现中华民族伟大复兴提供重要支撑。另一方面要加强文物合理利用，促进文物资源向社会公众开放，不断满足人民群众日益增长的美好生活需要，服务经济社会发展。

在黄洋看来，让文物活起来，首先要做好文物的研究阐释。比如《中国考古大会》用多种方式再现了几千年前古人的生活，而这是以多年来考古研究的成果为基础的。只有把文物研究好、研究透，才能讲出吸引人的故事。

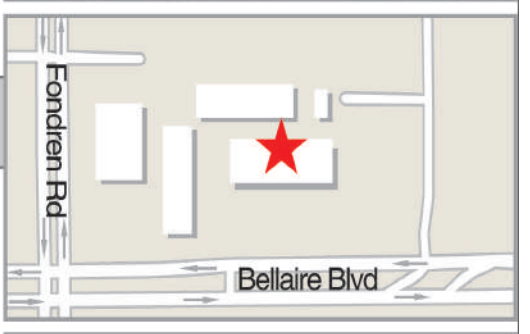
技术的发展也为文物活起来提供了新的机遇。“遇见敦煌·光影艺术展”借助3D光雕数字技术，将敦煌石窟艺术凝缩于炫彩夺目的沉浸式空间；故宫博物院“数字故宫”小程序2.0新增AR实景导航功能，并打造了AI随身导游“小狮子”，可为观众提供智能导览、讲解及聊天服务……

“博物馆不仅要把观众‘请进来’，更要用丰富的手段让更多文物‘走出去’，走进大众生活，走进人们心里。”黄洋说，文物活起来关键在于让文物价值实现更广泛的传播，让中华优秀传统文化在国际传播中大放异彩。



图①：家长带着小朋友在扬州中国大运河博物馆参观。 **孟德龙**摄/人民图片
图②：“遇见敦煌·光影艺术展”现场。 网络图片
图③：“‘纹’以载道——故宫腾讯沉浸式数字体验展”现场。 **故宫博物院**供图

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

晚清，一个17岁少女嫁给了优质偶像

晚清，有一个17岁的追星少女，嫁给了当红偶像。两人情投意合，互诉衷肠。

可惜，结局近乎悲惨。

1

同治十一年（1872年），京剧名角杨月楼赴上海演出，在十里洋场引起轰动。

杨月楼时年二十八岁，相貌英武，身材伟岸，“玉立亭亭，艺兼文武”，最擅长的行当是武生，是一个极具实力的偶像派，凭借着精彩的演出，在全国各地拥有一大帮迷弟迷妹。

当时上海最有名的戏园丹桂轩和金桂轩，为争夺杨月楼而相互攻讦，甚至对簿公堂。刚创刊的《申报》引领时尚潮流，对杨月楼的上海之行进行跟踪报道，曾刊登诗曰：“金桂何如丹桂优，佳人个个懒勾留。一般京调非偏爱，只为贪看杨月楼。”

彼时，杨月楼就是最炙手可热的一线大咖、当红明星和优质偶像。

清末上海外滩风景。

那一天，杨月楼受邀到金桂轩表演剧目《梵王宫》。

这出戏讲的是元末的一段爱情故事，男主角华云与女主角含嫣在梵王宫庙会上相遇，一见钟情。少女回家后相思成疾，托人请华云男扮女装，偷偷来到家中，两人私定终身，最终突破重重阻碍，收获幸福。

台上，扮演主角的杨月楼惊艳亮相，声情并茂，引人入胜，台下，有一名少女看得如痴如醉。

这名少女姓韦，小名阿宝，来自广东香山，其父是经营茶叶生意的富商，常年在外，只留妻女在沪居住。当天，她陪母亲来戏园听戏解闷，正赶上杨月楼的演出。

韦小姐年方十七，正是情窦初开的年华，或许是戏中女子思春的姿态让她感同身受，又或是杨月楼的英俊潇洒让她一见倾心。这次演出后，杨月楼成功打动了少女的芳心。

韦阿宝对杨月楼一见倾心。

韦小姐回到家中，茶不思，饭不想，几番踌躇之后，终于鼓起勇气，写了一封书信给杨月楼，表明爱意，并声称愿意为他以身相许。随后托乳母王氏寄给杨月楼，同时还附上自己的年庚帖。

女追男，隔层纱，这句话有时还真有点儿道理。

杨月楼收到这封信，听闻是自己粉丝寄来的，还是位富家之女，心里倒有几分欣喜，只是又怕是人恶作剧，因此没作出回应。

韦小姐在家等不到杨月楼的回信，竟害了相思病，整天愁容满面。韦小姐的母亲发现女儿行为异常，一问才知道，是有心上人了。男大当婚，女大当嫁，韦母对杨月楼也很中意，有意撮合，派人告知杨月楼，双方可请媒妁，正式订立婚约。

杨月楼也有意会会这位韦小姐，适逢他母亲从北京南下，于是在得到母亲同意后，约两家人出来见面。斯人若彩虹，遇上方知有，杨月楼与韦小姐见面后，立马就看对眼，怦然心动。

男方事业有成，女方家境殷实，杨母与韦母也都同意这门亲事。于是，双方决定“闪婚”，杨月楼以戏班班主为媒，下聘礼定亲。

2

故事发展到这儿，杨月楼与韦小姐，你情我愿，因戏结缘，本来可以传为佳话。可是天有不测风云，有一个人，跳出来反对这门亲事。

这人是韦小姐的叔父，他强行给自己加戏，认为嫂子和侄女完全是在胡闹。

“我反对这门亲事！”

而他反对的理由，总结为四个字，就是“良贱不婚”。据《大清会典》记载，清代百姓“区为良贱：四民（士农工商）为良，奴仆及娼、优、隶、卒为贱。”杨月楼系戏班出身，韦小姐是商人之女，二人门不当户不对，不符合当时的核心价值观，他认为，应该及时退婚，免得让人耻笑。

韦母不愧是一位久在上海的新式女性，她不顾小叔子的反对，向杨月楼建议，既然世俗不容，咱们可仿照上海民间旧俗，行抢亲，以完婚。

十一月初一，婚礼当天，韦小姐在乳母的帮助下，携带金银首饰离家出走，杨月楼在半路上接应，两人私奔，逃到法租界成亲。

与此同时，韦小姐的叔父得知此消息，到衙门控告杨月楼犯“拐盗”罪，县衙的差役和巡捕在其指引下，进入法租界，很快找到杨、韦二人的住所。由于此案没有涉及洋人，会审公廨便任由上海县衙将人带走审问，在场搜得的嫁妆七箱，据传价值四千金。

韦小姐被押往县衙时，她一身鲜红艳丽的嫁衣仍穿在身，十分显眼，引来无数路人围观起哄。一夜之间，杨月楼与韦阿宝的桃色新闻成为头条，那时没有网络，刷不了抖音，看不了朋友圈，坊间流言就是老百姓最大的谈资，一传十十传百，传遍了大上海。

上海知县叶廷眷，正好是广东香山人。当时，一些封建卫道士认为，韦小姐自作主张，委身于戏子，丢了在沪粤籍人士的脸面，应当严惩，叶廷眷也受到此舆论的影响。

叶廷眷让稳婆为韦小姐检查身体，发现她早已失身于杨月楼，生米已经煮成熟饭。

杨韦虽有情，世人却不容。

面对讯问，情深意重的韦小姐又在公堂之上直言反驳：“嫁鸡随鸡，绝无异志！”叶廷眷勃然大怒，下令“掌女嘴二百”，并下令敲击杨月楼胫骨一百五十下，而一直负责牵线搭桥的乳母王氏，则被杖打背部二百下。（据《申报》文章描述）

叶廷眷要治杨月楼“拐盗”之罪，却还对“受害者”韦小姐用刑，实在是匪夷所思，足见其仗势欺人，暴力执法。而此前为了挽回家族名声的“直男癌”叔父，在侄女被捕之后，竟然不闻不问，着实无情。

女儿、女婿遭此劫难，韦母感到深深愧疚，她亲自在县衙说情，称韦父在上海时，曾同意自己为女儿挑选夫婿，而且，以前韦父要将女儿带回香山，也是女儿执意要留在上海，出于这些原因，才自作主张把女儿许配给杨月楼。

既然韦父对此事态度成疑，一切暂无定论。叶廷眷遂将先前扣押的财物由韦母领取，让韦小姐先回家，而杨月楼也找到人作保，暂时出狱，类似于现在的“取保候审”。

至此，杨月楼和韦小姐暂时得到一个喘息的机会，但是，他们不知道，等待自己的将会是怎样的命运。

3

当时社会舆论分为两派。除了以知县叶廷眷为首的一派，认为杨、韦二人结合，伤风败俗，表面上是要以“拐盗”罪严惩杨月楼，实际上是要追究两人违律成婚之罪。

还有一方认为，杨、韦二人两情相悦，谈一场跨越阶级的恋爱，无可非议。其中的代表，当属《申报》。

曾经在杨月楼来沪时撰文力捧的《申报》，一开始也只是将此案当作花边新闻报道，更何况杨月楼还是一线巨星，可以吸引大量“流量”，所用标题多是《杨月楼诱拐卷逃案发》、《拐犯杨月楼送县》之类，并做评论：

“桃李轻狂，杨花飞扬。申江花树大底如斯，不谓绣阁名姝易逐臭嗜痂，取材于优孟也，似此笔记之。”

当年的吃瓜群众也由衷喜爱这种很黄很暴力的话题，《申报》的文章成功引起百姓的关注。

后来经过调查，《申报》的编辑们才知道，杨、韦二人两心相许，有婚书、聘礼为证，又得到各自母亲同意，是正当婚姻，仅仅是因为“良贱不婚”的思想根深蒂固，二人结合不为世俗所容，才被冤枉，且社会舆论也多抱以同情。

于是，《申报》立马转变立场，认为“杨韦婚姻合法，杨月楼情有可原，官府量刑不公”。

叶廷眷对杨、韦严刑逼供，引起民愤。《申报》便发评论道：“听说有个名叫翟茂和的人与人通奸一案，与杨月楼案差不多同时发生，但翟茂和仅仅是刑杖一百下即释放。可如今杨月楼犯案，大堂上却声称必将他置于死地。这或许只是民间的谣传，本报将它记录下来，只是想让官府知道，料想上海县令是断然不会这么做的。”

上海知县叶廷眷棒打鸳鸯。

作为中国媒体的先驱，《申报》除了关注国内评论，也不忘“翻墙”引用一下英国媒体的报道，其中一篇《英京新报论杨月楼事》，更是直言不讳地指出，上海民间风传，有人要求叶县令务必将杨月楼置之死地，并且许诺，如果真的杀了杨月楼，将付给叶县令三万两银子作为答谢。

这篇文章暗示上海知县或与粤籍商人狼狈为奸，假如叶廷眷真的对杨月楼判处死刑，那他受贿3万银的谣言自然就坐实，同时，《申报》又不忘给自己留个余地，称此“或系奸民风传”。

针对杨月楼案，《申报》前后发表四十多篇报道，引导社会舆论，为杨月楼和韦小姐鸣不平。对于同时期杨乃武与小白菜案的平反，《申报》也同样进行跟踪报道，功不可没，确实是一家知错能改的良心媒体。

4

但是，有时候，正义不仅会迟到，还会缺席。

同治十一年（1872年）十二月，韦父回到上海。

韦父做生意，捐过官，自以为是体面人。可气的是，他回家后听说自己女儿和戏子厮混，还未婚失身，竟不管女儿死活，只觉得她的所作所为有辱门楣，让自己很没面子。

不久前，韦母因见女儿堪忧，每日提心吊胆，已郁郁而终，杨、韦失去了最支持他们的人。

韦父遂向县衙反映，自己并不知道杨、韦二人的婚约，也不愿让这不孝的女儿回家。天下居然有如此当爹的。

上海县衙重新就此案进行审理。此前，县衙差役在杨月楼的住处，搜出一些黑色药末，疑为迷药，诱拐的罪名因此坐实。

叶廷眷以诱拐罪判杨月楼充军黑龙江。韦家的乳母王氏则因擅自为二人牵线，被判戴枷示众十天。韦小姐因行为不端，被逐出家门。依律，判决结果还需层层上报，进行复审。可是，报到省内后，江苏巡抚丁日昌完全不加调查，维持原判，报予刑部。

昏官棒打鸳鸯，杨月楼蒙受不白之冤，只能暗自叫苦。

上海县衙再次提审杨、韦二人。

随后，县衙将韦小姐遣送善堂，命她重新择偶。一说，她之后被当地的普育堂（专门收容残疾贫病者）择配给一个家境尚可、但无妻室的七旬老人。或许在当时的世人眼中，一个失贞的女子，与其嫁给优伶，还不如嫁给一个老头，和现在一样，总有一些人喜欢站在道德的制高点，自以为是地批判他人。

从此之后，韦小姐销声匿迹，难觅芳迹。

5

就在杨月楼身陷囹圄，等候官府发落时，事情出现了转机。

光绪元年（1875年），新帝登基，适逢慈禧太后四十大寿。慈禧一高兴，大赦天下，杨月楼正巧在特赦之列，重新量刑，只被罚杖责八十，遣送回原籍。

杨月楼受刑被囚，沉冤莫白。

杨月楼受此大难，再度形单影只，与韦小姐的美丽邂逅犹如梦一场，自己白白挨了打，坐了牢，还莫名其妙地落得个诱拐妇女的罪名，在全国上下“火”了一把。杨月楼案更是被称为清末四大奇案之一。

一番休整之后，杨月楼重回上海，继续艺术生涯，粉丝们依旧没忘他的名号，时常前来捧场。就好像现在一些明星，不管惹了多大的事，过段时间总能若无其事地复出，当然，也有些例外，像陈冠希。

有一次，杨月楼演《长坂坡》的赵云，现场“四座寂寂，屏息以俟，即至绣幕一揭欲不喝彩不能也”，演到高潮处，赵子龙在乱军中英姿飒爽，七进七出，观众则“不禁呆若木鸡，噤若寒蝉，必待一决告终，方得气息乍缓，纵声一赞，屋瓦为动也”。大家似乎都不记得，眼前这位杨月楼，当年在上海滩和一位富家千金有过一段风流往事。

可是，杨月楼忘不了那段情，后来，他逐渐改变戏路，专演老生，就此作别英俊的小生扮相，或许，是为了忘记那段不堪回首的往事。

回北京后，杨月楼深受慈禧赏识，多次进宫演出，并接掌程长庚的三庆班，重回“一线明星”的行列。其子杨小楼，在父亲的培养下，成为名噪一时的武生泰斗，李碧华小说《霸王别姬》，及其同名电影中的男主角之一段小楼，正是以他为原型。

虽说杨月楼在感情上难免缺憾，但其艺术生涯确实可圈可点。

今天，无数粉丝都在脑补与偶像的邂逅，把偶像捧上天；与此同时，有许多当红偶像的人设在一夜之间坍塌，德不配位远甚。

而在晚清，韦小姐本是幸运的追星族，与偶像两情相悦，勇敢地跨越身份的鸿沟，可还未开始的幸福婚姻就被世人强行拆散。富家千金与著名演员相恋，却遭到声讨，以悲剧收场。

时代，真的变了。

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
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
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！
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》
德州贷款投资的多样选择

（本報記者黃梅子）如果來美國投資，相信大多數人會優先考慮紐約、加州、西雅圖等在國內較出名的城市。然而，除了這些東西部名城，德州是目前最吸引人的地方。德州的經濟發展非常強勁，而且房價正節節高升，奧斯汀、達拉斯、休斯頓、和聖安東尼奧去年5月房價都創下了新高。

德州還實行零州稅！相對比加州的6%州稅，德州正吸引越來越多的外州或外國投資人。投資貸款也要用貸款杠桿，借銀行的錢，來做投資。利用這個杠桿，我們就可以實現沒錢也能做投資的夢想。GMCC萬通貸款公司是北加州最大的華人貸款公司，目前拓展業務到了德州。MCC萬通貸款公司是Direct Lender，是房利美和房地美核準的直接賣家，與近百家貸款投資機構合作，甚至可以內部審批，直接放款。大額套現高達500萬美金。公司精心打造數百種貸款項目，應對不同客戶群。無論您是自住、重貸、投資房，或者您是美籍、外籍，都是公司的服務範圍。

凡是加盟GMCC的專業貸款顧問，他們最深切的感受，就是對公司文化的認同，感覺萬通好像一個大家庭。不但每星期有兩次的業務培訓，還有專門的問答時間。老板親自坐鎮，耐心回答每一個問題。

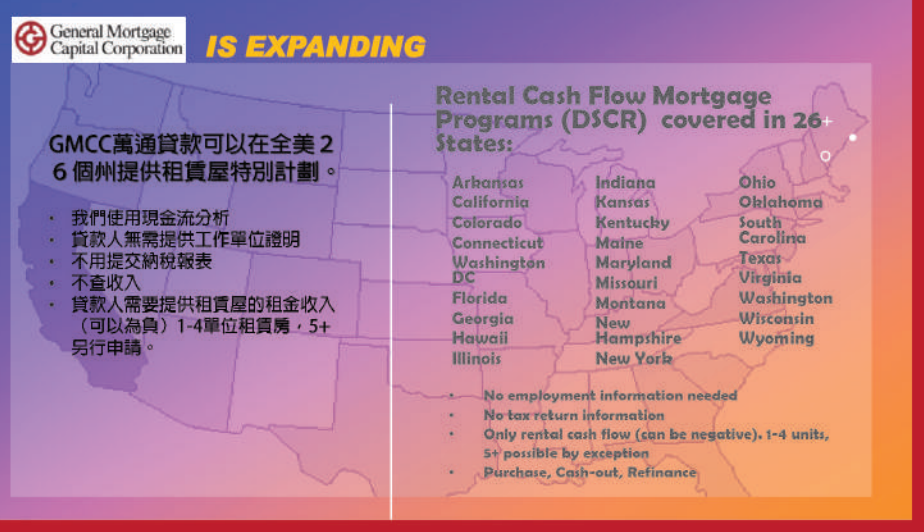
GMCC萬通貸款公司在瞬息萬變的金融市場中，立於不敗之地，日益壯大發展，培養了許多貸款佼佼者。目前，除了加州的十家分公司，公司的業務範圍已經拓展至全美八個州，並在26個州擁有特殊的貸款計劃。

請看《美南時事通》主持人王潔和MCC萬通貸款公司創始人James Jin、GMCC萬通貸款奧斯丁Top Producer Kathy以及達拉斯資深貸款專員Iris談德州貸款投資的多樣選擇。

請關註美南國際電視15.3頻道《美南時事通》，也可以通過iTalkBB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