Monday, 1/17/2022

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
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

物价涨不利房市？房地产——对抗通膨最佳工具

物价飞涨和通货膨胀的速度，让一些南加民众担忧，对房市造成负面的影响，或许会让利率提高。但业内人士认为，不动产仍是对抗通货膨胀的最佳工具之一，即使利率上涨也不会给房市带来如上一波次贷危机般的打击。

物价指数 5月涨5%超预期

联邦劳工部近来公布5月消费者物价指数(CPI)，较去年5月上涨5%，涨幅为2008年经济衰退以来最大，超过经济学者预期的4.7%。

在南加州这一情形也非常明显，洛杉矶和橙县5月份的通货膨胀率为3.9%，内陆帝国为5.9%。一些南加地方的资料显示，日常杂货物价上涨2.3%；汽油价格更是夸张，南加内陆地区上涨49%，沿海地区上涨46%；家庭能源方面，内陆地区增长13.5%，沿海增长10.6%。

通货膨胀通常会给关注地产市场的人士带来一个担忧，那就是联准会可能会提高利率，通常如果通膨变得太成问题，当局可能会采取行动。而最近这一波房市热潮，大多认为其最主要的原因，正是联准会为推动经济复苏而创造的历史性低利率。

更有人认为，这是泡沫破裂的前兆，回想另一个通膨超过5%的时期，即1990年代初期，也正是房地产泡沫破灭之时。通常对当地经济或房屋价值而言，通货膨胀的结局并不好。

通膨飙升 恐是昙花一现

不过目前业界的普遍观点是，今年春季的通膨飙升，虽然是自大衰退之前的最高水准，但可能是昙花一现，因为这只是反映出，经济从疫情时期最糟糕的日子中稳健复苏而已。

南加华裔资深地产经纪袁先生就表示，通货膨胀虽然满严重，但只要贷款利息还维持在低点就问题不大，而经济学专家大多预估2022年才可能会加息，因此并不令人担忧。这也是为何最近通货膨胀的问题虽然谈了蛮久，可是股市仍然不断创新高，房价也依然不断创新高，更何况房地产和黄金，历来是对抗通膨的最佳工具。

地产销售 比去年升50%

最近刚出炉的南加各县5月份的地产资料显示，比去年同期销售成长50%到150%不等，价格也是上涨18%至31%不等。不过相比4月的话，销量下降2.5%至10%不等，而价格大多持平变化不大。这一上涨速度的放缓让许多人担忧了起来，虽然和前一个月比起来有所放缓，他解释是因为接近暑假，房源多了一些，但若以年度相比还是大涨。

华裔地产经纪章先生也观察到，最近的通货膨胀对买家毫无影响，大家照买，他表示，不觉得会慢下来。不仅如此，由于通货膨胀引起民众担忧手里的现金会贬值，还不如换成房地产，而至于可能引起利率上升，那更是未来的事，反而刺激买家当下想要争取低利率赶快买。

不过即使利率上涨，他认为也不会涨太多，可能也就是2%涨到3%多，又不可能到10%，因此不会对房市带来太大影响。而一些人担忧像当年次贷危机时的房市暴跌，他也表示不必多心，毕竟现在没有像当时那样多低首付甚至零首付的贷款，反而是现在就算20%的首付都很难抢到房子，即使房价掉下来也会有净值，更不至于像当年那么多人的房子被银行收走的惨状。

（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

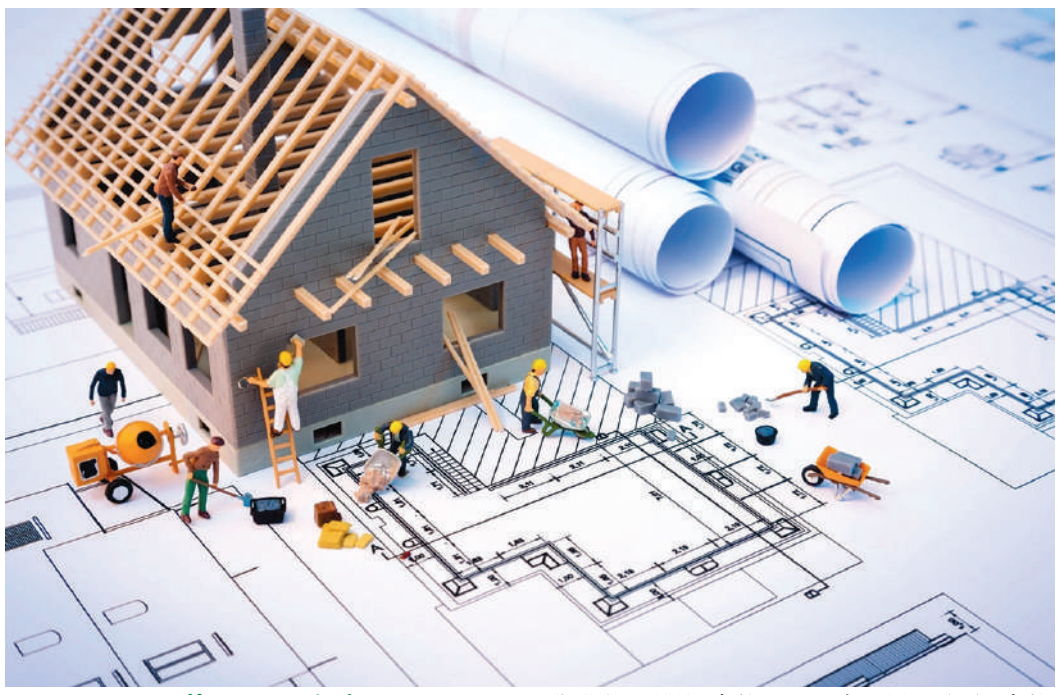
SUNBLOSSOM WOODS
4545 Cook Road, Houston, TX 77072
陽花木
我們關愛——這使我們與衆不同
步行可達小學,初中,高中
位置方便,靠近華港超市多元文化社區
寬敞的兩、三居室户型
獨特的Townhouse房型
每户備有洗衣烘乾機連接口
有單面玻璃拉門相連的私家露臺*
房間帶做玻璃和壁櫥*
每間卧室帶吊扇
寬敞游泳池
多語種、全方位的專業管理及維修服務
住户活動室帶厨房設備
新裝修房間：铺設瓷磚、木地板
自動封閉式電動門、警衛巡邏
*價供特選單元
Tel.713-581-2147
www.sunblossomwoods.com
woods@stonemtn.com
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

在美國進行房地產開發需要注意的風險



一、所購買不動產風險

1、財產範圍

對於所要購買的不動產區分不同情況，中國投資人應確認相關的物業財產範 圍和產權情況。

例如，如果購買的是商場或酒店，所需要確認的財產範圍不僅包括相關土地和地上建築，還應包括建築內的設備設施、與該商業物業經營相關的 證照、客戶名單等商業秘密、測繪圖紙或其他無形資產。

如果購買的土地用於開發，則可以要求賣方給予必要的可研調查期，以便對土地相關情況作更詳盡的調查，以確定是否適合作符合相關目的的商業開發。

2、產權調查

中國投資人應對所要購買的不動產物業進行相關的產權調查，確認是否存在 產權瑕疵。產權調查可由產權調查公司進行，通過搜集當地政府備案的相關房地 產公開信息，包括房地產歷次交易的產權變更記錄是否連續完整，是否存在抵押權、地役權或其他產權瑕疵，是否附有相關債務或者欠繳稅費等，最終形成相關地產的產權調查報告，羅列相關發現的產權瑕疵或其他問題。

上述發現的問題應由賣方在交割轉讓前予以解決。另外一個解決方案是，中國投資人可以購買不動產物業產權相關的保險，一旦發生在產權調查中未發現的產權瑕疵，可以要求由 保險公司進行相關理賠。

3、物業檢查

中國投資人應聘請專業人員對所購買的不動產物業進行仔細的檢查，包括物 業建築結構、管道設施、供冷供熱供電供水系統、是否存在環境風險（例如石棉、白蟻、管道洩漏等）。

二、政府許可風險

1、區劃許可

在美國從事房地產開發應注意符合區劃相關的法規要求。美國各州政府擁有 立法權，並授權各市政當局制定有關土地利用方面的區劃制定法。當地的市政委 員會由選民選出或市政當局任命，負責制定適合當地的區劃條例和總體規劃。

當地立法機構指定社區成員組成當地規劃委員會，通過組織公眾聽證會，調查並獲取相關資訊，負責編制區劃條例和總體規劃，並向當地市政委員會或其他立法機 構提供建議及相關法規的修訂、執行和管理標準等。

受區劃委員會制定的區劃影響嚴重的業主可以向法院進行上訴。公眾意見和社會團體在區劃法的制定和實施上起著非常重要的作用。如果社區民眾反對某專案，房地產開發商必須與其協商並徵求其同意，否則很難獲得區劃委員會和市政委員會的許可。

中國企業投資美國房地產開發，首先需要就專案制定總體規劃，包括總平面 設計和建築物的初步設計，報市政當局批准。中國房地產開發商應注意與當地居民溝通，做好相關公關工作，不要簡單認爲和當地市政當局打好交道就可以了，不要按照在國內的思維模式先拿到地再說，如果項目未得到當地居民的支持，很可能導致項目無法進行和投資失敗。

2、建築許可

除了區劃許可，開工前還需要申請建築許可及其他開工前需要報批的各種許 可，包括市政許可、給水排水許可、消防許可、歷史文物許可及其他許可等。相關專案建築設計應符合有關建築法規標準（Building Codes）的要求，如建築 材料要求、衛生設施、配電設施、防火標準等等。

獲得建築許可的時間要看各地 方政府的規定，涉及環境問題時可能會較長。例如美國可出售開發的島嶼獲得建 築許可的手續就會比較複雜，耗時可能達 10 年甚至更長，有沒有建築許可的島 嶼售價也差距很大。在獲得建築許可並交納相關稅費後，才可以開工建設。

三、環境風險

在美國購買不動產物業，尤其是購買土地用於房地產開發時，應注意相關的 環境風險並需要進行相關的環境評估，審查相關環境許可證照是否有效，是否存在違反環境法規而導致產生環境責任的行爲，是否存在爲滿足相關環境要求而需 要進行的投入或開銷。如果購買的地塊在環境保護敏感地區，如野生動物棲息地或濕地等地區，未經許可是不得砍伐任何林木或者破壞地表植被的，而這可能對房地產開發的工程進展帶來嚴重影響。

四、勞工風險

美國的建築工人屬於藍領工人，與中國的建築工人不同，他們的收入不低於 白領，甚至會更高，享受固定的工作時間和假期安排，其權益受美國法律和工會組織的保護，應避免隨意延長工作時間或延遲發放工薪。

在美國，很多工人加入工會組織，由工會代表工人同企業談判集體雇傭合同，談判內容包括工資、福利 待遇、工作時間、辭退條件和遣散費等。工會可以組織工人罷工，或者在簽訂或 續簽勞動合同時要求較高的工薪福利。

美國也曾發生過因爲工會組織和企業間談 判，導致企業經營困難的案例，例如美國通用汽車公司 2007 年在和工會談判續簽集體勞動合同時遭遇罷工，最終被迫接受更高代價的爲期四年的勞資合同，最終導致企業負擔較高，於 2009 年申請破產保護。

五、土地買賣

中國開發商購買美國土地用於開發，需要和美國土地業主簽訂《土地買賣協 議》，並要求在滿足交割條件的情況下再進行交割。這些交割條件包括產權公司出具產權報告和/或產權保險，測繪地圖和圖紙已提交，土地等級證明和其他相 關證明文件已提交等。如果存在銀行貸款，開發商企業還需要和銀行簽訂《土地 貸款協定》，在存在擔保或抵押的情況下，地契和產權保險檔會交由貸款銀行。

六、施工管理

美國的施工管理體制由開發商、承包商和監理工程師三方組成的管理體系組 成，通過招標承包制，選擇承包商和簽訂合同。與國內不同的是，國內的建築商作爲乙方常處於談判弱勢地位，常存在墊資開工的現象，而在美國建築商和開發商處於平等的地位，一般不存在墊資幹活的現象。

（文章來源：美房吧，meifang8kefu）

熊莊齡律師事務所
家庭案件
◇離婚
◇子女撫養費
◇監護及探視權
為您出庭辯護或庭外和解
● 遺囑認證 ◇遺囑 ◇授權書 ◇遺產處理 ◇財產規劃
● 移 民 ◇L/H/E簽證及綠卡申請 ◇各種勞工、廚師移民 ◇各種親屬移民 ◇勞工卡、回美證申請 ◇ B-1/B-2延長 ◇未婚夫妻簽證
● 訴 訟 ◇民事訴訟 ◇人身傷害 ◇商業訴訟權
● 商業案件 ◇生意/地產買賣 ◇合同糾紛 ◇公司組織/契約文件
車禍 請勿放棄您應得權利，協助車禍後修車、租車及盡速獲得理賠。
熊莊齡律師 Diana C. Hsiung 法學博士 德州及聯邦律師執照
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

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

投资海外房产如何减小风险

投资海外房产时，为了减小风险买家基本会在出手前关注相关城区的房屋空置率、抵押情况、犯罪率、居住者平均收入、社区及房屋设施状况等问题，而出租后，业主除了会精心挑选租客外，为了能有稳定的投资回报，善待租客并在租金上坚守原则，也是扩大投资收益的重要因素。相信，以上所提到的一些所需关注的要素，投资者都不会忽略，以下，我们为中国投资者准备了10条最易忽略的减小投资风险的因素。

1、切勿急躁

在看房产广告之前，想清楚自己的购房目的是什么?是为了稳定的租金收入?是要翻新然后再出售?是先出租，退休之后在此安度晚年?弄清楚这些问题十分重要。巴菲特曾说过:“民意调查无法代替思考。”

2、购房时就考虑出手房产

在最终敲定之前要想清楚3、5年或者10年之后谁会是下个买家。

・如果下个买家是投资者，你的卖点就是丰厚的租金。

・如果下个买家是游客，他们可能变化不定，旅游市场到时可能会饱和。

・如果下个买家是当地人，那么买家候选人可以有很多，但他们喜欢安全整洁的学区房。

3、了解买方仲介

买家总是大量研究房产，但是很少研究卖方仲介。除了客户查询号，每家仲介的登记号码都能查到。所有的推广房产的海外仲介都必须提供公司、银行和会计查询号。不要有顾虑，因为大部分仲介听到你问这些资讯都会认为你是诚心购房的，他们很乐意告诉你这些资讯。

4、详细了解社区

这一点很重要。登陆zipdatamaps.com来查询当地人口、家庭收入。登陆city-data.com查询犯罪率和其他房产和业务资讯。登陆trulia.com查询当地租金和房产出售价格(仅供参考，并非100%精确)。如果你购买的房产在某社区内，那么要一份租房表影本，确定空置房产和抵押房产的数量。还需要一份住房所有权帐目影本，查看周围是否有很多延期维修或坏账堆积。如无法亲自置办这些资料，可以请专家代劳，这点费用不能省。

5、要有独立检验报导

很有可能房产外观不错，社区环境也很好，但这并不代表内部也没问题。需要邀请专家来确定空调是否完好、电线是否安全、屋顶是否坚固、排水有没有问题、房屋是否受潮、烧水壶是否损坏等等。这些问题一旦忽视，日后需要花费大量资金来修复。

这些检验安排起来十分方便，且价格不贵，250~300美元。只有预定之后才能进行检验，检验必须在押金期之内完成。

6、找一个好的房产经理

房产经理一般有两个作用:让业主满意和让租客满意。为此需要做大量工作，十分不易。能经年妥善管理投资和租客的房产经理是十分难得的。增加租客或延长租期都要多收费，所以在计算成本的时候要把这些算进去。房产经理公司能力越强，租客满意度就越高，租期也就越长。而租客流动过快会消耗过多成本。

7、尊重租客，但是要对租客严格要求

最好的业主要让租客满意，防患于未然。如果租客一直很合作，他有要求的话业主要有回应，这样便于解决问题。如果租客要求修缮房屋，请不要拒绝或拖延，否则将费时费力。要准备好这笔修缮的费用，记录好所有的花销。不纵容租客拖延交租。从第一天起就严格要求租客按时交租，如果租客不守租房合约，就毫不留情赶走他。

8、尽量选择最佳房产

在社区环境优美、房产价位适中的情况下，尽量选择最佳的房产。如果高层的二卧公寓附送面积或带大阳台，那么就要选这样的。如果之前的业主为地板和厨房花费了很多，那么卖家开出的额外费用低于之前投入的前提下，买家可以接受。如果社区有湖，选临湖的房产。如果社区有大型设施(泳池、网球场、烧烤区)而且只比一般社区贵一点的话，选设施好的社区。

9、避免“太好”的交易

如果交易“太划算”，那一定不能上当。有可能这真是笔好买卖，而你恰好又是第一个发现的人，但是可能性太小了。

更多情况下，别人早就发现这笔好买卖了，但留到现在还没卖出去肯定也是有原因的。

10、一直掌握房产状况

有时人们买下房产、租出去以后就不闻不问了，但是后来会发现很多问题。应该时刻关注，一旦有问题就立刻解决。随时关注有关自己房产的资金流动，每个月都要更新档记录，确保每年都交税单。

(文章来源:美房吧，meifang8kefu)

在美置业注意这些问题!别让房子成“钱坑”

你看中的房子非常漂亮，你有能力付房贷，社区又理想，划算的很。但是房子会不会变成“钱坑”?快来看看下面这些问题吧。

专家表示，只注意表面设计的购屋者，往往错过房子可能是“钱坑”的警讯。以下几点，助你确保房子结构稳定:

1、检查地下室

房子若有地下室，这应是你检查的第一个地方，因为你可看出建筑的类型、建材的品质、盖房工匠的手艺。地下室也会明确显示暖通空调(HVAC)、水管和电力系统的状况，让你了解这些设备的使用年数和是否获得良好保养。

2、寻找地基状况的线索

房子最大的问题，通常源于结构或地基不稳定，在未请结构工程师的情况下，你自己可注意一些迹象，例如若是靠近房子的树太大，长久下来可能使地基崩裂。在屋内，注意硬表面地板是否有裂缝，若无硬表面地板，则注意石膏板的角落和在窗户四周是否有裂缝，若有表示地基有问题。

3、注意水渍损害

水最能破坏住家，水造成的损害，要修理非常昂贵。浴室和厨房是检查水渍损害的地方，不要忽略固定硬体，后者显示保养状况。水槽和窗户四周的填缝也应检查，如果你发现长霉和裂缝，以后很可能花大钱修理。

4、规画坏天气造访

听来奇怪，但是找个坏天气参观你想买的房子是个好主意，因为最能看出房子是否有问题。另一个方法是向邻居打听，也可获得有关房子的资讯。

5、不要忽视外观

虽然外观问题通常容易修，但是如果你不喜欢房子的风格，应考虑其他房子，否则即使房子结构没问题，也可能为了替房子改头换面，而使房子变成钱坑。

(文章来源:美房吧，meifang8kefu)

倾家荡产救出“被黑道追杀”的女友，见面刹那，他惊呆了……

个子不高，其貌不扬的周利没想到自己会得到一个漂亮姑娘的青睐。姑娘不但长相靓丽，声音甜美，而且性格随和。美中不足的是，姑娘和周利是在网上认识的，俩人异地恋，为了实现来北京和他“奔现”，姑娘可谓“历经磨难”。

最后，相爱的人终于得以见面，可见面的刹那，周利却被眼前的姑娘惊呆了……

01为见面遭黑道追杀

2020年9月，周利在某交友软件上认识高颜值美女可可。可可称，以前在周利的老家安徽待过很长时间，聊天中两人的关系迅速拉近。周利很快加了可可微信，并告诉了对方真实姓名。

可可本名叫唐琳，是个学生。唐琳这样的女孩是在一家机械公司上班的周利平时很难接触到的。好在，周利发现唐琳对自己也有好感，不想错过机会的他犹豫再三后就跟唐琳表白了。没想到唐琳很快就答应做他女朋友，这让周利又惊喜又意外。

两人确立关系后，唐琳开始向他诉说自己的悲惨身世。唐琳说自己是个孤儿，因为家破人亡一直流落在外，每天饥一顿饱一顿，有几次几乎要饿晕过去。不忍心看到女朋友挨饿，周利经常资助她几十元钱的午餐费。唐琳对周利很感激，对他说自己过几天就来北京，两人一起打拼。

得知女朋友要来，周利很开心，特意跟领导请了假到机场接唐琳，谁知飞机还没到，唐琳就称因为借了高利贷，正被债主请的黑社会的人追杀，现在也来不了了。

周利正因担心女友的安危而坐立难安时，唐琳发来一张照片，画面上是一部被摔坏了的手机，说是被债主摔的，问周利能不能转一些钱让她给债主，先缓一缓。

看到破碎的手机，周利担心女友的安全受到威胁，于是给唐琳提供的银行卡转了2000元。在转账时，周利发现银行卡上的名字是唐晓琳，而不是唐琳。

周利询问唐琳为什么没告诉自己真名，唐琳解释说：“唐琳是我的小名，只有关系亲密的家人才这么叫。”得知被当作亲人，周利没有再怀疑，这段插曲就这样被糊弄过去了。

没过几天，周利收到一张手臂伤痕累累的照片。唐琳说，黑社会的人经常打她，被逼无奈的她准备去卖身还债。看到女友受伤，又怕她真的去卖身，周利再次给她转账。唐琳对周利很感谢，并承诺会尽快来找他并把钱还上。

这场风波过去后，两人开始畅想见面后的生活。2020年9月19日，唐琳说已经在北京找好了一家美容院的工作，马上就能入职，并把买好的机票拍照发给了他，机票上的日期就是几天之后。有了确切时间，周利开始每天计算着和唐琳见面的倒计时。

眼看离约定的见面时间越来越近，周利心中很期待，又隐隐有些不安，怕再发生什么事延误了见面。

意外果然发生了。唐琳发消息对他说，自己本来已经到机场要上飞机了，突然被通知要去派出所处理债务纠纷，需要周利再借给她1.5万元，并告诉他，如果拿不出这部分钱，之前他借的钱也会拿不出来。周利已经没有钱了，只好去贷款借给她。

从2020年9月到10月短短两个月的时间里，他陆续给从未见过面的网恋女友转账63笔，共计18万元。

2020年11月3日，唐琳把周利拉黑。周利这才感觉到被骗，急忙向派出所报案，公安机关当即立案侦查，因唐琳没有在北京，当时未立即到案。

然而，还没等周利走出派出所，唐琳又加回了他的微信，跟他说会尽快把借的钱还上，并来北京找他。听到她承诺能还钱，周利又给了她一次机会。他甚至想，只要唐琳能还钱，他就撤案。

02眼前人并非“梦中人”

2021年2月28日，周利心中的女神唐琳终于来北京了。可是见到本人后他却大失所望。原来唐琳一直用的是她朋友的照片，眼前人并不是周利心心念念的样子，而是一名身高166厘米，体重180斤的女子。

周利失望之下，经过一番纠结，还是决定接受唐琳，他想，只要她能还钱，找个正经工作，自己还是希望能和她做现实中的恋人。

然而，唐琳虽然嘴上说去找工作，但却每天躺在周利家里混吃混喝，承诺归还周利的钱也一直遥遥无期。

为了要到钱，周利联系了警察。2021年3月13日，唐琳被刑事拘留，3月27日被逮捕。办案人员在查询唐琳行动轨迹、微信转账记录等内容后，查实了唐琳的真实身份。

原来，唐琳不仅照片不是本人，之前她告诉周利的曲折故事也都是编造的。真实的唐琳是一名相貌平平，高中毕业就开始混社会的无业女青年。不仅如此，她的行动轨迹也一直很固定，并不是像她描述的那样被人四处追债。

在认识周利之前，她经常用女性朋友的照片放在网上与人聊天确立恋爱关系，随后找他们要钱。虽然与唐琳聊天的人不少，但给她转账的人并不多，很多人听到唐琳谈及借钱，基本就不往下聊了。

办案检察官何晴告诉记者：“唐琳编造的身世故事，大部分都是她从小说和影视剧中看到的。唐琳对那些被敲诈、追杀、卖身还债等情节很感兴趣，再加上她长期欠银行贷款，于是开始幻想自己还不上钱被绑架索债的情景，并把脑海中的这些情节恰如其分地运用到和周利的聊天中，编造出悲惨身世进行诈骗。

2021年5月17日，公安机关以唐琳涉嫌诈骗罪向北京市顺义区检察院移送审查起诉，检察院就本案于2021年6月17日向北京市顺义区法院提起公诉。

7月5日，北京市顺义区法院做出判决，以被告人唐琳犯诈骗罪判处其有期徒刑三年八个月，处罚金人民币3万元，并责令唐琳退赔被害人周利的经济损失18万余元。

03被裹挟的感情

周利为什么会在陷阱里越陷越深？

办案人员在与周利的接触中发现，周利是个对自己外在条件与家庭有些自卑的男孩，遇到唐琳卖惨，发现自己给她转钱可以帮到她，周利的保护欲得到满足，于是一步步掉入陷阱。

办案人员还发现，在两人的交往中，唐琳实施诈骗的过程脉络清晰且环环相扣。

首先，唐琳利用好听名字与高颜值照片赢得对方的好感，然后编造悲惨身世博取对方同情，以此加深双方的感情与信任。在周利看来，唐琳把自己不好的一面展现给对方无疑是把自己当作亲近的人。

随后，她开始由少到多地骗取钱财，从日常生活中的小困难到遇到严重挫折，唐琳精心设置一系列困难希望周利帮他解决。在她的层层戏码下，周利渐渐招架不住。当周利发现自己已倾家荡产时，他已经陷入了情感与经济的双重裹挟。

随着网络的普及，诈骗案件的花样越来越多，很多犯罪分子会根据被害人的性格为他们量身定做“专属陷阱”，令人防不胜防。

我们在网络交友中如何提高防骗意识避免钱财损失？办案检察官何晴告诉大家：“在网络交友中一定先要核实对方身份，在发现对方姓名与本名不符时要立刻提高警惕；其次要弄清对方意图，真正想要确立恋爱关系是应当为两人以后的生活考虑而不是一味要钱。如果发现被骗需要及时止损，避免落入诈骗分子的裹挟套路。”

在美买房涉及的这些费用你了解吗?

在美国买房子不只是要看房价~首付+月供,必须是买房的重点,BUT和国内买房真的不太一样,美国买房子真的太多费用了。按照zillow的资料显示每年平均要额外支付9000刀以上的钱,来"养"这个房子,这些费用包括了地税、保险、水电、维护等等。今天我们就来聊聊买房的费用。

定金

也就是意向金,相中房子之后缴纳一部分定金,卖家接受offer后,这笔定金即就存入escrow帐户由协力厂商托管。一般定金是房价的1%-2%,当然也有部分地区的定金要达到10%。

注意:买家,需要在offer写清楚"contingencies"条款,如:验房不过关、买房贷款批不下来等情况下全额退回定金等,确保自己的的利益。

房屋检查费

Home Inspections,美国的房子都是需要由专业人员来进行验房的,这个步骤是在双方达成协议之后,出钱请专业人员来验房,由内而外,从屋顶到院子等等,检查房子是否有隐患。当然也有房主直接准备好房屋检验报告的,最安全的还是买家自己请人来检查。

过户费

Closing Costs,验好房子、贷款审批下来后,银行给一张"费用清单",这个costs里包括了律师费、登记费、托管费、转让费、产权保险费、估价费、贷款手续费、预缴地产税及房屋保险等,这些被统称为过户结算费。Closing Costs通常是房价的2%~5%左右。一般由买家支付。

房贷首付

Down payment ,美国银行贷款看重贷款价值比(LTV Ratio,),在美国买房,首付一般为20%,不足20%则利息会提高一些,也可能会增加过户费。此外,首付不足20%的买家,可能还要被强制购买PMI即房贷保险。

房贷保险

Private Mortgage Insurance即PMI 房贷保险,就刚刚说的首付不足20%可能会被强制购买的保险。每年的费用通常是房贷总额的0.5%~1%。通常原定还款日期equity高于22%后,PMI自动取消。想提取取消房贷保险,还需向银行提出书面申请,重新估价等,太麻烦了,所以建议首付缴纳20%。

地产税

Property Taxes,交给地方政府的,不同地区的地产税是有区别的,全美平均地税约是房价的1.19%左右,像新泽西州这种,全美地产税最高的地区就不提了……另外地产税可以抵免个人收入税,所以报税的时候对减税有点帮助。

业主协会费

HOA可以看做是美国社区的物业管理费吧,付了HOA费用,即属于HOA区域内的房产业主自动成为会员,HOA Fees被用于公共范围环境、设施等维护。HOA费用一般是每个月$200-$400左右,可以事先了解下社区规则、HOA的管理费、日后管理费的增加等。

房屋保险

Homeowners Insurance,非必须购买,但是有房贷的话,一般银行会要求买房屋保险。如果有意外导致房屋损毁需修复、重建,或者是家里遇贼等等都有保险保障。还有洪水高危地段、地震等这种自然灾害都需要额外购买保险去保护自己房子,所以买房的时候也要注意一下自己的所买房子的地段。

房屋保修

Home Warranty保的是一系列不属于意外的损坏问题,比如水电系统、空调、大件家电出了问题,有Home Warranty的话,维修时只需要付一个call service fee,一年费用约为$350-$600,call service fee一般是$50-$100。当然这不是强制购买的,如果动手DIY能力强的话,就自己动手,美国人都喜欢DIY,因为人力太贵…

房贷月供

Mortgage Payments是大头,目前美国的贷款不太会限制提早还款,如果每个月额外多交一点钱,会直接抵扣本金可以提早还清房贷,也能省下一些利息。房贷利息也可抵扣个人收入税(即itemized deduction)。

水电费

Utilities Bills,包含很多部分:水、电、气、垃圾、网、电话、电视等,都需自己去开通,每月缴费,这个可以看做生活费的一部分啦。

日常维护

Maintenance,美国的房子都需要日常维护,比如洗地毯啦、打理庭院、剪树枝、外墙护理等等。就实际经验来说,家里院子里六棵树,每次修剪一下枝桠,就是900刀…这个非人力费用真的是挺贵了。如果自己没办法处理的话,就只能让专业人员来做,这也是没办法的事情。

(文章来源:美房吧,meifang8kefu)

在美国购房,首付付多少才合适?

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)

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.

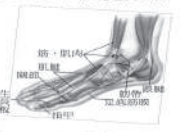
可到您喜歡的代理分銷商處購買
Available at Your Favorite Distributor
Riviana®

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

美国有11种收入不收税，你知道吗？

在美国有时候觉得真是“万万税”！工资、奖金、租金、分红都要交税，平时还有各种的消费税，国税局盯著个人帐户上的进出，现金存取过多都会被查要求补税。但是，有些收入国税局却不能向我们收税，看著干瞪眼也碰不到。

1. 退伍军人福利

不仅仅是退伍军人，包括退伍军人的家属的福利也不能收税，这些福利包括：教育、训练和生活津贴；残障补偿和退休金；拨给坐轮椅者的住家赠款等。

2. 子女抚养费和政府救济福利

在美国孩子的地位很高，这些救济金抚养费不得收税。

3. 工伤赔偿

如果工作中遭受伤害，雇主、保险公司或政府依据工伤赔偿支付的款项，国税局一分都不得收税。

4. 继承

不是说美国很可怕的是“遗产税”吗?错了，遗产税并不是对继承人收的，是由赠予遗产的一方缴纳，若你继承遗产，不需付联邦税，但是一些州征收继承税。

5. 生活补助金（SSI）

联邦政府每月会付给65岁以上、失明或残障低收入者福利，虽由社安局管理，但是钱来自财政部一般基金，并非社会安全信托金，不用缴税。

6. 赠予

这一点很重要，亲人朋友之间的赠予在美国是不用缴税的，不过如果金额超过14,000美金，那么赠予人可能要缴税，但被赠予者是不用交税的。所以有朋友给你大额支票你可以放心的收，但开大额的支票给别人就要当心了，小心被查税。

7. 赌博收入

如果赌博输了很多钱，然后赢回来一小部分，这部分是不用收税的，但是如果你的总收入超过损失，那就要缴税啦。

8. 寄养付款

担任寄养父母，儿童安置机构或地方政府会付款给你，这份收入不用缴税。

9. 意外保险理赔

如果保险理赔金额只能弥补损失，不用缴税，但是赔偿金额高于损失，高出的部分需要缴税。

10. 州犯罪受害者基金

若你从州犯罪受害者基金拿到钱，这项收入不用缴税。

11. 赈灾赠款

《赈灾与紧急协助法》规定，如果你获得赈灾款，把钱用在必要开销或是医疗、住房、个人财产、运输或下葬费用，这份收入就不用缴税。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

这些基金投资技巧你不一定都知道

投资基金与投资股票有所不同，不能象炒股票那样天天关心基金的净值是多少，最忌讳以“追涨杀跌”的短线炒作方式频繁买进卖出，而应采取长期投资的策略。这些基金投资技巧，你不一定都知道！

选择基金不能贪便宜

有很多投资者在购买基金时会去选择价格较低的基金，这是一种错误的选择。例如：A基金和B基金同时成立并运作，一年以后，A基金单位净值达到了2.00元/份，而B基金单位净值却只有1.20元/份，按此收益率，再过一年，A基金单位净值将达到4.00元/份，可B基金单位净值只能是1.44元/份。如果你在第一年时贪便宜买了B基金，收益就会比购买A基金少很多。所以，在购买基金时，一定要看基金的收益率，而不是看价格的高低。

确认识基金的风险，购买适合自己风险承受能力的基金品种

现在发行的基金多是开放式的股票型基金，它是现今我国基金业风险最高的基金品种。部分投资者认为股市正经历著大牛市，许多基金是通过各大银行发行的，所以，绝对不会有风险。但他们不知道基金只是专家代你投资理财，他们要拿著你的钱去购买有价证券，和任何投资一样，具有一定的风险，这种风险永远不会完全消失。如果你没有足够的承担风险的能力，就应购买偏债型或债券型基金，甚至是货币市场基金。

忌投资“多动症”

基金定投因长期复利效应，成为很多父母为子女积累资金的投资方式。但可惜的是，在高收益的诱惑面前，“多动症”成为不少人的通病。

3年前，小李定投了某混合型基金，赶上大盘高涨，嫌定投收益太慢，赎回后改投股票型基金。之后遭遇股市震荡调整，又怕资产缩水，赎回股票型基金，重新进行基金定投。此后大盘持续下跌，小李干脆将基金全部赎回。折腾了两年多时间，小李不仅没赚到钱，还赔了一些手续费。

忌忽略风险承受能力

基金投资不同于银行储蓄，也不同于债券，投资者有可能获得较高的收益，也有可能承担一定的损失。从美国市场最近20年的统计来看，股票型基金的年化收益率是15%。所以，投资者应有一个比较理性的收益预期。投资者应根据年龄、收入、风险和收益等，选择适合自己的产品。

忌一味坚守，不知转换

在证券市场发生较大变化时，也可巧用基金转换来重新配置资产。基金转换无须赎回原有基金，可直接将原有的基金份额转换成同一基金管理公司旗下的其他基金份额。

忌不认真选择购买管道

通过银行和券商两大代销机构购买基金，好处是可以买到大部分基金产品。而通过基金公司网上直销，只能购买单一公司的产品，但好处是费率可能更低。

忌喜新厌旧

老基金有过往业绩可以衡量基金管理人的水准，新基金业绩的考量则具有很大的不确定性。同时，新基金均要在半年内完成建仓任务，有的建仓时间更短。在如此短的时间内，要把大量的资金投入到规模有限的股票市场，必然会购买老基金已经建仓的股票，为老基金抬轿。新基金在建仓时还要缴纳印花税和手续费，而建仓完的老基金没有这部分费用。

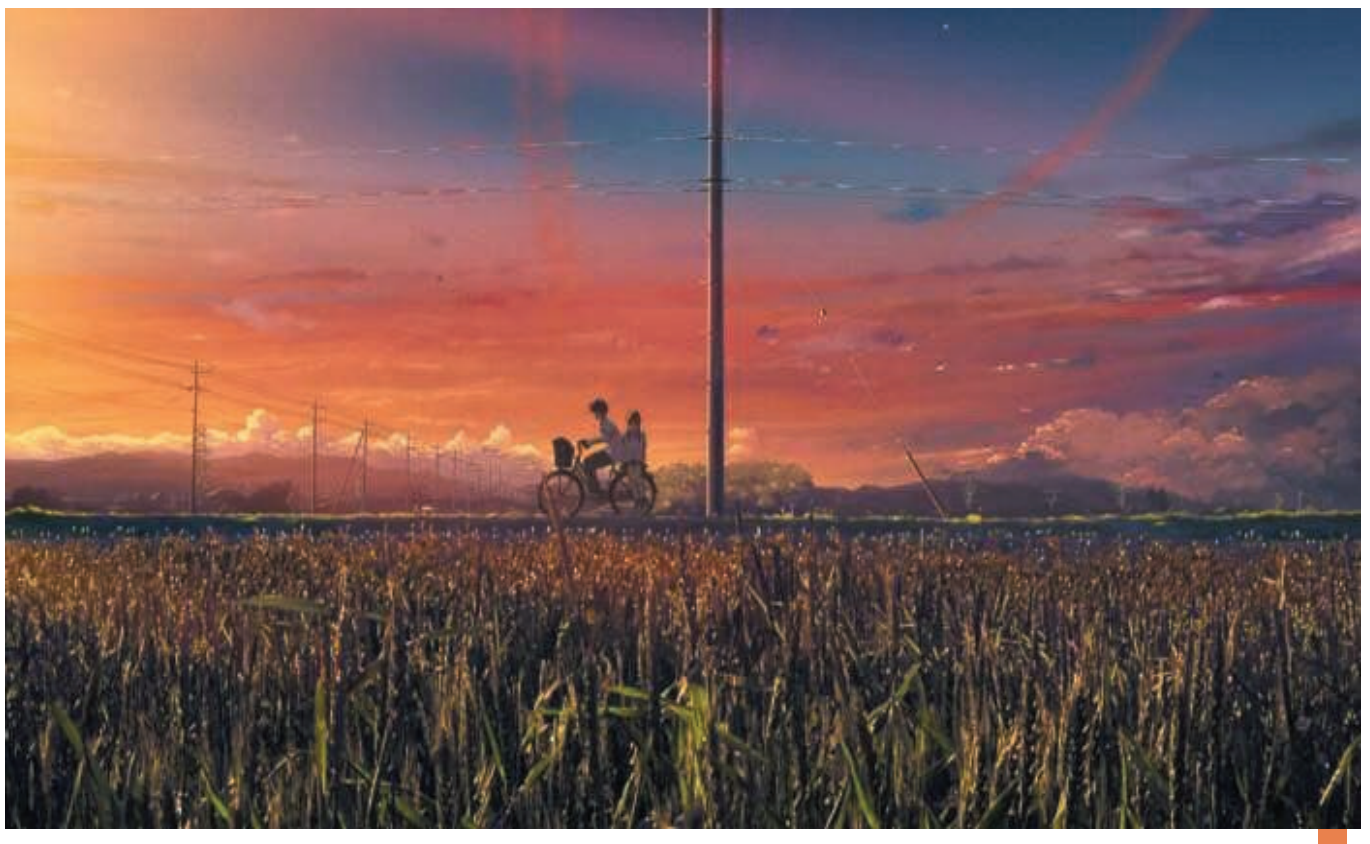
忌以分红次数为评判标准

有的基金为了迎合投资者快速赚钱的心理，封闭期一过，马上分红，这种做法就是把投资者左兜的钱掏出来放到了右兜里，没有任何实际意义。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

故事天地
Daily News

捏出来的爱情



林娟眉清目秀，在单位的女孩子里比较突出，很多男同事都向她示好，可她悄悄喜欢上了韩海涛。

韩海涛高高瘦瘦的，是个有名的闷葫芦，跟异性一说话脸就红，也从来没有对林娟表露过特别的好感。有时候，林娟明明看到韩海涛眼里闪过一丝热切的光，却又转瞬即逝。

女孩子总不能主动表白吧？这使得林娟十分苦闷。

韩海涛除了工作特别棒，还有一个绝活：捏泥人。捏谁像谁，只要有人请他捏，他略略打量几眼，便能捏出来。

日子一天天过去，终于，林娟撑不住了，鼓足勇气请韩海涛为自己捏一个泥人。韩海涛脸一红，支吾了半天，转身走了。这使得林娟的心有点儿凉——原来人家根本不喜欢自个儿，都是自己自作多情。

春天到了，大地回暖，百花盛开。这天是休息日，林娟独自一人来到一个偏僻的公园里欣赏风景，又用手机“咔咔咔”拍照。公园里的游人少，当林娟来到一条静谧的花径时，身后突然跟上来两个男人，　一边一个把她夹在中间。她心里一凛，察觉到这两个人不怀好意，想要跑，却被他们拦住了去路。两人中的一个压低声音，凶狠地说道：“把手机拿出来，不然打死你！”

林娟大惊，不好，遇上抢劫的了！她刚要喊，早被一人一把捂住了嘴巴，林娟吓得魂都没了，想喊，喊不出；想动，动不了。就在这时，身后有人大喊：“放开她！”

两个家伙大惊失色，放开林娟，撒腿就跑。林娟惊魂稍定，一看来人不是别人，竟是韩海涛！她顾不得说什么，忽然发现手机被抢走了，连忙叫道：“海涛，我手机被抢了！”

韩海涛朝那两人追去，可是迟了，那两个人已经跳上车，一溜烟跑了。

韩海涛还要追，林娟叫住了他：“别追了，不就是个旧手机嘛，抢就抢了，千万不要让他们伤了你。对了海涛，你怎么来了？”

韩海涛的脸红了，却又恢复了一副平静的样子，说：“我恰好打这儿经过。”

林娟的心里美滋滋的。骗子，还恰好打这儿经过哩，分明是在暗中跟着我，看来……

她的心开始扑通扑通地跳得越来越急，韩海涛却皱着眉头开腔了：“不对呀，这事儿不对！”林娟吃了一惊，忙问：“什么不对？”

韩海涛说：“你一个旧手机，他们两个大男人抢，不合情理啊。你刚才也看到了，他们都是开着豪车来的，怎么会看上一个旧手机？嗯，这里面有事……林娟，你刚才拍到了什么？”林娟一听也警觉起来，沉吟道：“我拍到了什么？这个……对了，我刚才好像拍到有两个人在花丛中交换什么东西。”突然，林娟失声惊叫起来，“对的对的，就是刚才抢我东西的那两个人！”

韩海涛说：“走，去派出所！”两人向警察报了警，同时说出了心中的疑虑。警察听了点点头，说：“是有些蹊跷。你们还记得那两个人的样子吗？”

林娟迟疑地摇了摇头，说：“我只顾拍照了，没留神观察他们，后来又被他们一吓，脑子里更是一片空白……不过再看到他们，我肯定能认出来的。”

就在这时，韩海涛从口袋里掏出了一团泥巴，原来他总是随身带着做泥人的材料。一阵手指飞舞过后，韩海涛捏出一个人的头像来。

林娟一见之下失声大叫：“就是他，就是他抢的我手机。太像了！”

警察接过小泥人，只看了一眼，神色就凝重起来，问韩海涛：“你确定是这个人吗？”

韩海涛一反以往内敛的神态，斩钉截铁地说：“我绝不会看走眼的，只可惜当时注意力全在这个人身上，另一人的样子没看清。现在没办法捏了，不过大致的印象我脑子里有，只要再看他一眼就能认出来。”

警察一把握住韩海涛的手，摇了又摇，只说了一句：“太好了！”

当两个人走出派出所时，警察在后面又跟了一句：“记住，这事儿不要声张。”

二人回到公司时，韩海涛的心里有点儿怪怪的感觉，总觉得身后有人跟踪他，头一掉，身后有一辆小车。他忽然觉得这辆小车眼熟，不好，就是先前那抢劫犯的小车！就在这时小车一提速，跑了。

唉，但愿是自个儿多想了。

过了一段时间，派出所请他们两个人过去，告诉他们一个好消息：韩海涛捏出的那个人被抓住了，是一个毒贩。

警察还原了真相。原来那天这个毒贩正和上线在那个偏僻的小公园里交易，却被林娟拍照时的“咔咔”声惊动了，他们当然不能留照片给人，于是抢走了林娟的手机。

警察说：“这个毒贩我们早就记录在案，可是一直找不到他，只知道他藏在东南亚，没想到竟整了容潜逃回来了。韩海涛先生，有了你捏的泥人，我们就有了侦破方向，在全城设卡搜捕，前两天终于堵住了他。这家伙见逃不脱，竟拔出枪，枪战过程中被我们击毙了。”

警察说到这里一脸郁闷：“他这一死，我们就无法抓到跟他交易的那家伙了。二位，谢谢你们，不过这事儿你们千万不要声张，注意保护自身安全。”

经过这件事儿，两个人之间的关系好像被捅破了一层窗户纸，无形中亲密起来，韩海涛看林娟的眼神也大胆多了，可还是不多说话。林娟的心里甜滋滋的，却并不着急，反正时间有的是。

可是这天下午有点不对劲儿，韩海涛没来上班。公司里的人个个找他，却始终不见他的踪影，手机更是打不通，谁也不知道他去了哪里。

不知怎的，林娟的心怦怦狂跳起来，可她不敢往坏处想，就在這时警察的电话来了：“快来，找到韩海涛了！”

在一个小树林里，林娟看到了韩海涛。他的姿势很奇怪，趴在地上，身子弓着，身下汪着一摊血，身边几个医生正忙碌着。

林娟吓得魂都快没了，这时有人叫道：“这是什么？”

大家一看，原来医生把韩海涛抬上担架后，在他的身下发现了一个小小的泥人。林娟一瞥之下不禁大叫起来：“就是他，就是上次在小公园里交易毒品的第二个人！”

在医院急救室外，林娟抖得像风中的树叶，好不容易等到急救室的门开了，医生走出来，摘下口罩，一脸疲惫也一脸欣慰地说：“虽说中了几刀，但都没中要害，他脱离危险了！”

林娟的眼泪“唰”的一下就下来了。

两天过后，韩海涛的精神好多了，他还原了前后经过：那天，在他经过小树林去上班时，突然遭到袭击。他一眼就认出来了，袭击他的人正是那两个人中的另一个。这么说前些时候被人跟踪的感觉是真的，毒贩跟踪他就是为了报复。

两个人当即厮打起来，凶手一连捅了他好几刀，但都没中要害，危急时刻幸好有人经过，路人的尖叫声吓跑了凶手。

海涛虚弱地笑笑，说：“凶手跑了后我的意识越来越模糊，赶紧用尽最后的力气掏出泥捏下了他的样子，我怕压坏了泥人，所以弓着身体护着……”

又过了两天，警察带来一个好消息：因为有了韩海涛的泥人做线索，那个行凶的毒贩被抓住了。

林娟来到韩海涛的宿舍，要把这个小小的窝打扫得干干净净，好迎接她的大英雄回家。当她无意中从床肚里拖出一个纸箱时，脸一下子又烫又红：箱子里全是泥人，都是一个人的模样。

是林娟，只有林娟。

神州速览

人民日報海外版

近期多家快递企业宣布2022年春节不休，为年货等物资流通提供服务——

今年春节，快递不打烊！

本报记者 **汪文正**

岁末年初，多家快递企业宣布2022年“春节不打烊”，满足春节期间的快递寄递需求。对消费者特别是广大“就地过年”群体而言，这无疑是一个好消息。也有人好奇，快递服务春节不停转，相关承诺如何落实？这是否会加重基层网点和快递员的压力？如何在春节期间保障服务质量不滑坡、服务价格相对稳定？对此，本报记者进行了探访。

▲近日，陕西邮政部门工作人员在西安邮件处理中心车间内忙碌。
新华社记者 **邵 瑞**摄

▶1月1日，贵州省铜仁市松桃苗族自治县邮政快递物流处理中心的工作人员在准备送邮件。
龙元彬摄（**人民视觉**）

缓解季节性供需矛盾

“疫情发生前，寒假是快递淡季。每逢春节，收发快递比较难，而且价格贵、时效性差。”北京某高校博士生黄小萌由于学业繁重等原因，已经连续多个寒假选择留校过年。“去年就有多家快递企业宣布‘春节不打烊’，这确实改善了消费者的服务体验。”

近期，多家快递公司明确，2022年春节“不打烊”以满足节日期间消费者寄递需求。2021年12月14日，德邦快递率先宣布“春节不休”，为年货等物资顺畅流通提供快递服务。此后，中通快递、韵达速递、京东物流、申通快递、极兔速递陆续宣布2022年“春节不打烊”。

据了解，近年来，中国电商及快递行业发展迅速，带动快递寄递需求井喷。国家邮政局公布的数据显示，2021年1−11月，全国快递业务量已超900亿件，再创新高；11月1−16日“双十一”期间，快递业务量达68亿件，同比增长18.2%，日均揽收包裹超4亿件。疫情发生后，更多居民春节期间在学习工作地“就地过年”，进一步推动了春节快递需求增长。国家邮政局快递大数据平台监测显示，去年春节期间（去年2月11日至17日），全国邮政快递业累计揽收和投递快递包裹6.6亿件，同比增长260%。京东数据显示，由于不少大学生留校过寒假，仅2021年1月13日−31日，大学生群体网购订单同比就增长了373%。有关方面预测，今年这种势头有望延续。

面对需求井喷，各大快递企业宣布“春节不打烊”，将有望缓解快递行业的季节性供需矛盾。物流行业专家杨达卿在接受本报记者采访时表示，“春节不打烊”已经成为多数快递企业服务能力竞争的标签，促进了行业服务意识、服务能力和人情关怀的提升。

“从服务意识看，春节不打烊对部分企业来说更多是在贴补而非赚钱。从服务能力看，一些企业通过构建众包用工平台或智能快递柜等，提升了多元支撑。从人情关怀看，快递企业强化快递员亲情关爱，也传递着有温度的服务。”杨达卿说。

服务质量不降低

尽管部分快递企业宣布“春节不打烊”，但随着春节临近和部分网点快递员提前返乡，不少消费者担心快递服务质量下滑。

“最近快递在路上消耗的时间更长了。查询发现我的件就在某个网点，滞留几天了，但迟迟不派件。”经常通过生鲜电商从果农网购水果的北京市民张岚，对近期快递服务质量下降感受明显，“沟通也要消耗不少时间成本。收到时，箱里有烂果，还要和商家沟通重发。”不经收件人同意就放自提柜、预约揽件被“放鸽子”、客服电话打不通……采访中，不少消费者都对此有些意见。

记者从部分网点了解到，人手不足是春节期间快递服务质量容易下滑的主要原因。

“一年到头辛苦奔波，就指望过年歇两天，和家人团聚。这时不休息，如果待遇跟不上，还要忍受因延时等带来的投诉，算算账就不如先不干。”快递员顾斌说。北京一家快递加盟网点负责人冯军表示，春节期间分拨运输力量在货量和成本方面压力更大，向末端的派送时长大幅延长，也是快件时效性减弱的原因。

杨达卿分析，随着中国劳动力红利退潮及一线城市生活成本提高，满足“春节不打烊”用工需求面临一定挑战。不过，“春节不打烊”并不代表一定要全员留守，否则也会造成资源浪费。冯军说：“总体上，春节投递时效性难免会差一点，因为没必要让网点每个人都留下来。首先，春节期间很多电商发货本身就要等到年后，从电商平台购买到物流阶段有一个时间差。何况即使快递员在，收件人未必在，过年期间，有时候跑一趟，一半的件都送不出去，因为收件人也回家过年了。”

部分消费者还对快递涨价表示担心。经常网购、通过快递收货退货的北京市民王曦说：“去年春节也是很多企业‘不打烊’，但运费涨得厉害。”

面对基层网点人手紧、节日期间运营成本高等问题，多家企业表态将尽可能保证服务质量不减，让消费者满意。

在价格方面，部分快递企业承诺将涨价控制在合理范围。中通调整了指导价格并对外发布：1公斤及以内的快件每单涨幅不超过1.5元，1公斤以上的快件首重报价涨幅不超过1.5元，续重报价涨幅不超过0.3元。

在服务质量方面，一些企业也表示将尽可能提供跟往常相差不大的服务。申通发布公告称，将全网启动“过年不打烊”项目，期间全国所有转运中心、运输车辆和服务网点都将持续运转以保障网络常态化，并根据市场需求调配充足的快递员保障末端寄递服务；同时，市场和客服团队也将24小时为商家和用户提供服务。

在投递范围方面，除非受散发疫情影响，多数地区的快递投递业务将正常运转。极兔速递公告称，春节期间将坚持“全年无休”服务理念，除偏远地区及受疫情影响暂停快件寄递的区域外，各地均可正常提供收派服务。

一线从业者待遇要保障

近两年的春节期间，广大快递员风里来、雨里去，放弃了节假日休息、与家人团聚，选择就地过年、连续奋战。如何用完善的激励机制、合理上浮的节假日收入来留住快递员、提升快递员工作积极性？

此次，多家快递企业表示将做好2022年春节期间的快递员薪资、福利保障工作。中通快递表示，会为春节留守的一线员工提供完善的激励政策和福利保障，以保证快递小哥就地快乐过年和服务质量稳定；极兔速递也提出，将为春节留守员工提供福利保障。

留守快递员期待在劳动权益保护、疫情防护等方面得到企业、网点和有关部门的更多关怀。

“没人不想回家过年。我选择留守不是不想回家，而是综合考虑了各种因素。万一遇到集中隔离、居家隔离，前后小一个月，里外里耽误多长时间？”顾斌认为，企业应当对留守快递员提供更多奖励和疫情防护方面的帮助，在工资、补贴等方面加大力度，吸引快递员主动留下。

不过，在春节期间提高留守快递员待遇，也要考虑网点成本承压问题。一些基层网点负责人反映，春节期间需要增加快递员工资甚至翻倍。由于派费水平相对稳定，这部分支出往往由基层网点承担，快递企业应当考虑到后者的资金压力，适当分担，以更好地保障快递员权益。

今后“春节不打烊”会成为行业常态吗？业内人士分析，这取决于能否形成合理的成本分摊机制，切实减轻基层网点和快递员等一线从业者因“不打烊”而承担的压力。

杨达卿表示，国家邮政局不久前举行的快递企业座谈会提出，快递企业要防范不正当竞争，反对损害行业利益、损害员工利益的行为。“春节不打烊”所增加的成本是客观存在的，需要建立起合理的分担机制，特别是快递企业应着眼长远、主动承担责任，而不是向基层一线传导压力，使快递行业“春节不打烊”成为消费者、从业者之间的“双赢”。杨达卿说，当前中国许多快递企业正经历升级阵痛。对于特定时段的成本增加，多数快递企业考虑到稳定市场的因素，不敢提价，但也会限制一线从业者收入提升的空间。未来，行业应在长期发展中逐步推动服务细化和品质分化，完善价格形成机制，“高品质高时效的可以适当提价、低时效的要稳价、技术赋能的要降价，从而改变‘一抹平’的低价主导竞争格局，形成消费者满意、从业者受益的良性循环。”

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

11月22日，土耳其总统埃尔多安强调：不会用提高利率的方式降低国内通货膨胀，还把经济政策上升为“经济独立战争”。

很快，市场对这番言论作出了回应——里拉兑美元汇价隔天暴跌15%，创下1美元兑13.45里拉的历史新低，土耳其国内通货膨胀加剧。

一周后，自称“读过经济学”的埃尔多安再次宣扬与主流经济学相悖的观点，把通货膨胀归咎于高利率。并且又放出了“绝对不会让步”的狠话。里拉汇率再次应声跌破新低。

搞了半天，土耳其的经济究竟出了什么问题？真的有境外势力想要干涉土耳其的经济独立吗？

土耳其“经济独立战争”：股市每天熔断一次？

蔓延许久的债务危机

货币贬值、通货膨胀这些名词，其实与每个人的生活息息相关。现在土耳其市场上的辣椒、番茄、洋葱、鸡蛋每隔几周就会经历一轮上涨，而这些又是土耳其人离不开的日常食材。

为了避免糖果玩具之类不必要的开销，带孩子逛街的人少了。为了买有政府补贴的便宜面包，伊斯坦布尔的街头也排起了长队。虽然生活必需品价格普涨，但是购物的居民却出现了囤购现象，因为下次再买只会更贵。

不知道看到此情此景，埃尔多安会不会纳闷，国家怎么变成这个样子了？

货币价值的基础是国家信用。土耳其里拉暴跌，反映了土耳其在经济、政治、外交上的全面危机。而这一切的伏笔，早在二十多年前就已经埋下。

2001年，遭遇金融危机的土耳其，从国际货币基金组织获取了一笔巨额抵押贷款，并扩大了金融业的开放。

2003年，埃尔多安成为土耳其总理时，抓住了国际资本流入的机会，贸易和服务业获得长足发展，大量资金流入投资少、回笼快的上述行业。相反，工业则发展迟缓，占比出现萎缩。

这样的趋势发展到2020年，服务业增加值比已经高达54.64%，而且多与旅游业相关。导致土耳其的经济很容易受国际经济波动的影响，而且失业率很高。

同时，受消费主义影响，土耳其的储蓄率从2000前后的25%降至如今的10%-15%，负债率却有所提高。没有资金就没办法发展经济，国内资金少，就不得不依赖外资。

为此，土耳其对外资完全开放，投机性外资的大幅流入流出加剧了经济动荡的可能性。

如今，有些国家货币的币值多是由美元外汇储备支撑的。然而土耳其的工业缺乏竞争优势，国民买买买的欲望又很强烈，就导致经常性的贸易逆差，攒下不来多少外汇。换句话说，土耳其里拉的水分不小。

但即便这样，埃尔多安政府从2003年开始就在放水，用低利率刺激经济，大搞工程建设。大量地位如同准国企的建筑企业获得天量资金，开发原本贫瘠的安纳托利亚，推动土耳其城市化、交通现代化的同时，也带来了过度基建和负债率飞速上升的问题。

因为土耳其缺少国内资金，这些债务很多是外债，进一步降低了该国经济的抗风险能力，加剧了土耳其经济对外部的依赖。

这些问题虽然存在，却未必会引起如此暴烈的经济影响。土耳其经济自从2013年以来便出现过几次酝酿危机的信号，然而政府非但没有解决问题，反而强势干预利率，为企业输血，培养了大量僵尸企业。

与此同时，土耳其国内的民族主义风起云涌，在外交领域也变得富有攻击性，趁着中东乱局四面出击，与欧盟、美国、俄罗斯的关系都曾一度紧张。埃尔多安政府在政治与外交上表现出的不确定性，影响了外资对土耳其的信心。

埃尔多安经济学

按照主流经济理论，土耳其央行(TCMB)应该亡羊补牢，提高基准利率。

具体说来，基准利率即央行给商业银行借钱的利率，基准利率提高后，商业银行的贷款利率也会提高，企业和个人借贷成本上升，抑制消费和投资，让经济增长降温。需求减少导致商品价格下降，从而抑制通胀。

反之，降低基准利率会导致企业与个人借贷增加，扩大投资和消费，从而提振经济，导致通货膨胀。

但此时，埃尔多安已成为凯末尔之后最有权势的总统，土耳其央行的独立性也受到总统权力的侵蚀。他斥主流观点为“殖民主义经济学”，并秉持一种非主流经济理论，认为“高利率引发高通膨”。

他不但因为利率过高而警告土耳其央行，还对该行进行了多次人事大调整。说直白点儿，就是炒了不听话的，换上乖乖降息的。严重破坏了财政系统运作的专业性和技术性。

贸易长期逆差，让外汇储备有限的土耳其里拉暴露出种种问题，一度贬值将近60%，外资对土耳其经济失去信心，纷纷逃离。

同时，土耳其政府禁止银行为做空者借出里拉，导致企业也很难借到钱，经济进一步恶化。国内通货膨胀高企，有不少失业工人陷入生活困境，不堪压力而自杀。

如此生活三十年，直到大厦崩塌

那一次，埃尔多安同样态度强硬，拒绝央行通过提高利息的方式降低通货膨胀率。

不久之后，疫情爆发打破了土耳其承接中国外流制造业的美梦，政府通过大规模超发货币饮鸩止渴，以市场变得更加脆弱、僵尸企业和劣质需求激增为代价，为经济续命。

此时，美元一旦升值，土耳其外债的压力就会变相增加。一旦货币贬值，从专业人投资机构到普通老百姓对里拉的信心也会受挫，不但外资会离开，老百姓也会把存款兑换成美元度过难关，进一步导致里拉价格跳水。

以上的过程可以总结为：大环境好的时候土耳其拼命放水。随后埃尔多安激进的外交政策、失败的经济政策把水冻成了冰。当土耳其遭遇疫情，雪崩便开始了。

换句话说，土耳其经济陷入萎靡早已不是新闻，自2018年以来就没怎么好过。如今在20%的通胀下取得7.4%的经济增长，也很难用成功去形容。

“埃尔多安经济学”并没有为经济带来多少起色，但是埃尔多安近期依旧坚持自己的观点。比如：“我自从掌权以来就一直在捍卫这个理论，而且会继续这样做。”

“我读过经济学，而且对于一些价值链自有见地，高利率是因，不是果，通膨才是果。”他时不时就会给公众和“殖民主义经济学家”们讲经济学理论。

自9月以来，被埃尔多安修理过的土耳其央行已将利率下调400个基点至15%。这个数字看上去依旧高得惊人，但是如果考虑土耳其高达20%的通货膨胀，实际利率其实极低。据市场普遍预计，土耳其的利率还会进一步降低。

到12月初，里拉贬值了约45%，而且仅在11月份就贬值了28.3%。引起的物价飞涨迅速侵蚀了土耳其人的收入和存款。恐慌情绪不但让土耳其人想办法把里拉兑换成美元，甚至引发对一些进口药品的囤积。

而埃尔多安对自己经济政策的评价则是“没有回头路”。

埃尔多安，回头无岸？

现在看来，埃尔多安确实已经无法回头了。这几年，财政纪律被破坏，央行从维持货币稳定的定海神针变成了政府提款机，让里拉疯狂放水。

大兴土木，让建筑业及其上下游企业绑架了国民经济，高负债运营的建筑行业必须能够借到新钱才能还的起旧债。只有保证建筑行业不崩盘，土耳其经济才能软着陆。

而放水的代价，则是土耳其里拉贬值。如今土耳其超过50%的债务是外债，政府未偿付的外债占全部外债的58%，私营部门的外债净额为1240亿美元。

而燃气公司等公用事业公司和土耳其的银行业同样在前几年激进扩张中背负债务，而且主要以外币计价。就是说，土耳其超过一半的债务要用外币还，随着里拉贬值，这些债务正在膨胀。

更大的问题则在于，货币的信用等同于国家信用，货币价值崩盘，意味着国家信用的破产。投资者将对该国的土地、房产、债券、股票失去信心，因为这些资产都得用里拉计算，而里拉却在缩水，所以资金还会把越来越不值钱的里拉换成美元，引发恶性循环。

据相关业内人士预测，如果不采取行动，土耳其明年的通胀水平会高达30%。届时，土耳其中产的财富还会加速蒸发，土耳其穷人则会因为物价飞涨而活得更加不容易。

这一轮的放水，注入了跟土耳其正发党(AKP)关系不一般的建筑企业中，不但为其续命，也为他们的老板带来天文数字的财富。而反过来，他们会继续支持把他们带上风口的正发党。

不过，在埃尔多安的宏大叙事中，事情就变成了这样：正发党为了“经济独立”与内外部敌人斗争，并且将在2023年举行总统和国会大选前胜利，并降低通胀。

“我们将会继续致力达成自身目标，唱衰的人和殖民主义经济学家的论调不值一看。”“我们将会马到成功。”

哎且慢，话别说太满，搞不好是马失前蹄，别忘了，上一个“没人比我更懂”是怎么输的……

法国人为“没人比我更懂”搞的花车

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
Gessner Bellaire Corporate Beltway 8
– 精通: 國、粵英語
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《生活故事会》---
华尔街美女巨骗用一滴血忽悠了全世界！

大家好！歡迎收看生活故事會，我是講故事的人黃梅子。今天給您講的是2022 年開年最令人唏噓的眞人故事，華爾街美女巨騙被判罪，滴血成金的故事宣告落幕。

陪審團作出裁定，血液檢測公司Theranos 熱若諾斯公司創始人伊麗莎白 • 霍爾姆斯 Elizabeth Holmes 被指控的11 項罪名中，其中 4 項罪名成立，4 項罪名不成立，對於另外 3 項罪名未做出裁決，而她將面臨最高 20 年的監禁。這位曾經被無數人追捧的美女億萬富翁，成爲了階下囚 .....

這個伊麗莎白 • 霍爾姆斯是怎樣用一滴血忽悠全世界的呢？

伊麗莎白 • 霍爾姆斯從小可以說是一個神童，1984 年，她出生於美國華盛頓特區，家庭環境優越的她從小就有個做億萬富翁的夢想。而長大後的伊麗莎白 • 霍爾姆斯也確實成績優異，富有商業頭腦。

2003 年，還在美國斯坦福大學讀大二的伊麗莎白 • 霍爾姆斯跟喬布斯、蓋茨等科技大佬一樣決定輟學，開始自己創業。

之後，她用自己上大學時省下的一筆錢和父母留給她的教育信托基金，在加州創辦了一家名爲 Theranos 的血液測試公司。

這家公司是做什麼的呢？

根據它的宣傳，簡單來說就是：你只需要花費幾美元，在指尖采上一滴血，就能快速做包括癌癥，艾滋，糖尿病等在內的上百種不同的檢測，並且能夠在很短時間內拿到結果。

當時，伊麗莎白 • 霍爾姆斯還給公司提出了一個 " 一滴血改變一切 " 的口號。

這技術，誰聽著能不心動啊？

然而，任何科學研究進展的發現前期都需要巨大的投入，伊麗莎白 • 霍爾姆斯的那點兒本金肯定是不夠的。

於是，她先從身邊的人下手，而她的鄰居剛好就是一位風險投資人，曾投資過不少項目，她的鄰居在聽了她洋洋灑灑的創業計劃後，覺得很革新，就投了她 100 萬美金。就這樣，伊麗莎白 • 霍爾姆斯靠著自己卓越的口才和畫餅技術，光是第一輪就共獲得了 600 萬美元的融資。

後來，伊麗莎白 • 霍爾姆斯又靠著故事拉到了更多的投資人，甚至包括傳媒業大亨默多克 Rupert Murdoch，甲骨文的創始人拉裏 • 埃裏森 Larry Ellison 等人。

融資是非常成功了，但霍爾姆斯一直宣傳的技術實現了嗎？

答案是沒有！

創業這回事，很多時候都是理想很豐滿，現實很骨感。

一開始， 熱若諾斯公司也推出了一臺機器，但這機器根本達不到霍爾姆斯之前吹噓的幾百項檢測的功能。

於是，她又提出一個新的概念——" 迷你實驗室 "mini lab，聲稱幾滴血就能檢測幾百項數據，還能減少很多成本。

因爲產品理念確實也不錯很好，Theranos 熱若諾斯公司很快就來了一單大客戶——美國最大的連鎖藥店沃爾格林（Walgreen）。

但牛吹大了總要還的，" 迷你實驗室 " 也根本實現不了這技術啊。於是她再次選擇捷徑，花 10 萬美金購入西門子 ADVIA 1800 全自動生化分析儀。

盡管問題源源不斷，但並不妨礙伊麗莎白 • 霍爾姆斯在公衆面前吹噓自家的產品的檢測結果非常準確，運行非常正常，以及繼續畫餅騙錢。

年紀輕輕就成就如此一番大事業，她當時也成了各大媒體大報特報的對象。

那時的伊麗莎白 • 霍爾姆斯，經常穿著一件類似史蒂夫 • 喬布斯（Steve Jobs）的黑色高領毛衣而，她也被稱爲 " 女版喬布斯 "。

到 2014 年時，Theranos 熱若諾斯公司市值一躍攀登至 90 億美元（約合600 億人民幣）。

2014 年，《福布斯》公布當年的美國 400 富豪榜，伊麗莎白霍爾姆斯這個年輕的、漂亮的面孔吸引了所有人的註意。

那一年，她才 30 歲，實現了自己童年時億萬富翁的夢想，風光無限。

但是，謊言總有兜不住的一天。

2015 年，《華爾街日報》記者、曾獲普利策獎的約翰 • 卡瑞魯 John Carreyrou 發表了一篇揭露這場 " 滴血成金 " 的騙局，矽谷瞬間炸鍋。

當時的報道首度曝光了該公司的檢測沒有形成準確的結果，其大部分血液檢測並不是靠 Theranos 熱若諾斯公司自己的設備進行，並且公司還在努力掩蓋這個事實。

美國食品和藥品管理局也開始調查Theranos 熱若諾斯公司，《福布斯》將她的資產估值更新爲 0。

這時，人們才終於回過味兒來：

原來什麼 " 女版喬布斯 "，什麼 " 美女企業家 "，到頭來不過是一個製造了驚天騙局的女人 .....

2018 年，記者約翰 • 卡瑞魯出版了一本名爲《滴血成金》的書揭露她從 " 女版喬布斯 " 到 " 矽谷女騙子 " 的創業史，這本書被評爲當年美國亞馬遜、《時代周刊》、《華爾街日報》的年度最佳圖書。

同一年，伊麗莎白霍爾姆斯以欺詐罪被指控，但審理卻因她懷孕生子等各種原因不斷被推遲。

如今，審判結果出爐，這起忽悠了整個美國，騙了無數矽谷精英 12 年之久的驚天騙局落幕。或許，編造出一個讓很多相信的美好未來會在短時間內讓一個人登上億萬富翁的寶座，但這樣虛假的現實又能持續多久呢？

好了，今天的《生活故事會》就講到這兒了，如果您喜歡聽我講故事，請訂閱我們的 youtube 頻道，並且開啓小鈴鐺，這樣下次有新故事您就能第一時間聽到了。

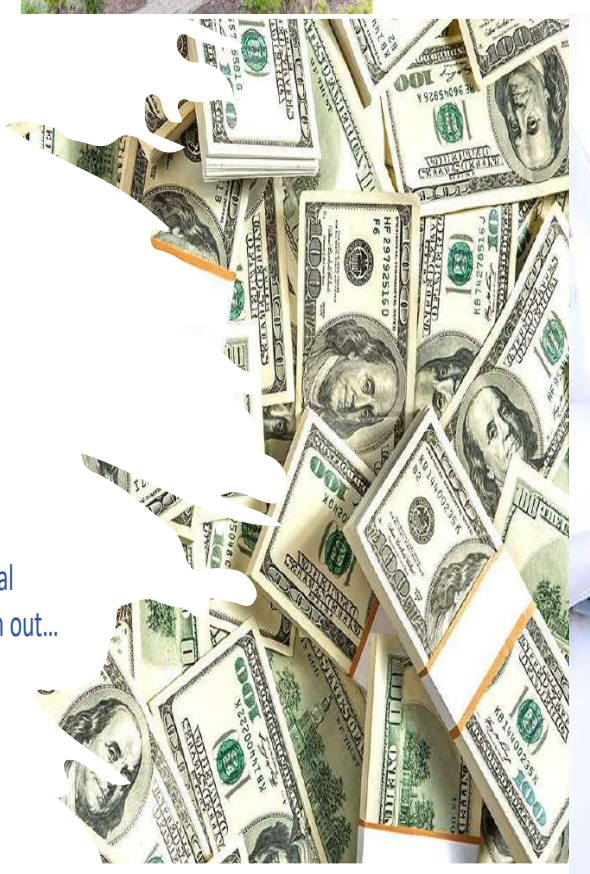
《生活故事會》是美南國際電視15.3 的《生活》節目的單元之一，《生活》節目每周一萬 7:30 首播，周二下午1:30， 周六晚上 7:30，周日上午 9:30 重播，歡迎收看。

General Mortgage Capital Corporation
Your loan, Our solution!
WWW.GMCCLOAN.COM

2022
happy new year

Partner with GMCC, the direct lender for all your mortgage needs

- Buy without sell first, for luxury upgrade
- Medical doctor program 0% down $1M, 5% down 1.5M , no MI
- Rental DSCR, cash flow (can be negative cash flow), cash-out, purchase even first-time home buyer /investors subject to UW approval. No limit on financed rental properties (over 10+)
- Self employed / biz owner: business cash flow programs
- Retiree or anyone with large asset to qualify , without employment info
- Competitive rates for primary/rental jumbo loan purchase/refinance/cash-out, including jumbo rental cash out with asset depletion



All programs are subject to change without notice. Additional conditions may apply.
All Loans are subject to underwriting approval and credit review, this does not represent credit approval
Call GMCC loan officers for other programs: purchase, refinance, cash out, rental cash out, Jumbo cash out...

Call GMCC Loan Officer Today for Free Consultation

WWW.GMCCLOAN.COM INFO@GMCCLOAN.COM

DRE 01509029, NMLS 254895 1350 Bayshore Hwy, Ste 740, Burlingame, CA 94010

EQUAL HOUSING LENDER