Monday, 3/21/2022
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

美南新聞 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

美南新聞日報 ■Tel:281-498-4310 ■Fax:281-498-2728 ■www.scdaily.com ■11122 Bellaire Blvd., Houston, Texas 77072, U.S.A. Serving Since 1979 NO. 12043
华府新闻日报Washington DC・芝加哥时报Chicago IL・达拉斯日报Dallas TX・波士顿新闻Boston MA・亚特兰大新闻Atlanta GA・波特兰新闻 Portland OR・西雅图新闻Seattle WA・圣路易新闻St. Louis MO
發行人 李蔚華/Publisher: Wea H. Lee 社長 朱勤勤/President: Chin Chin Chu 副社長 朱幼楨/Vice President: Emerson Chu 副社長 秦鴻鈞/Vice President: Christi Chin 總編輯 蓋 軍/Chief Editor: Jun Gai
商業廣告：ad@scdaily.com 設計部：art@scdaily.com 編輯部：editnews@gmail.com 會計部：acccounting@scdaily.com 分類廣告：cla@scdaily.com 美南新聞網站：www.scdaily.com 美南電視15.3：https://scdaily.com/tv
美南黃頁：https:scdaily.com/yellow_pages 美南新聞電子報 e-paper:www.scdnews.com 分類廣告專頁Classified AD: www.scdaily.com/classified ads 美南微信公眾號：美南網ID:today-america 國際貿易中心：http://www.itchouston.org
CIRCULATION VERIFICATION COUNCIL
Southern News 美南新聞 | 公共頁 美南網 | 今日頭條 美國美南網 | 抖音 美國美南網 | 西瓜視頻 美國美南網 | Facebook Page: Southern News 美南新聞 | Tik Tok ID: Southern News Group | Instagram ID: Southern News

抢房抢到绝望，加价10万美金+首付50%

房地产市场出现抢房潮，有买家加价10万美元且支付50%的首付，且放弃Contingency阶段，才在众多Offer里杀出一条血路，抢到一处很普通的房子。不少民众表示，现在是卖房市场，一栋房子只要没什么太大硬伤，基本上市一两天就会被卖掉，抢房抢到令人绝望。

近日南加房屋市场非常活跃，有的房子照片只有房子外表和周围环境图片，一张房子内部的照片都没有，但是写著Sale As Is，且递交Offer的时间只有几天，即使这样，买家仍趋之若鹜。

东区华人祝女士最近抢房抢到焦虑，她说，她最近在物色投资屋，先是看中Fontanna一个27万美元的独立屋，虽然屋况很一般，但是胜在价格便宜，她特别打电话到地产经纪的公司询问其电话，联系到地产经纪，结果对方表示必须全款现金支付，且不让看房，想买直接交Offer，让她当场傻眼。

随后她在哈仙达冈看到一栋49万美元的独立屋，房子只有900平方英尺，里面还都需要修缮，无非是地比较大有6000平方英尺。她做好加价1万美元的心理准备，结果被人加价4万元抢走了。现在买房真的和打仗一样，没足够的钱根本抢不过，但如此利润全无的抢法到底意义何在？

华人孙小姐分享她的抢房心得，她说，抢房就是要快准狠，她家第一次买的时候也是看得好绝望，出了七、八个Offer才拿到一个不怎么喜欢的房子，后来证明不喜欢的房子还是不要买，不然住得很不开心。最近第二次买就学乖了，看上了喜欢的房子就丝毫不犹豫，往能承受范围里最高线出价，下了第一个Offer就成功，本来以为出高了，结果后来又有人跟他们抢，又多出了1万美元才保住，但是自住房，没办法。

至于那些上市时间长，且有硬伤的房子，有些人建议不要硬买，华人林先生表示，以他最近几个月去看房经历看，挂市场超过一个月甚至更长没卖的房子，基本是有硬伤，或房子尚可，但定价超高，最重要卖家分文不肯降。不是那种房子旧装修差卖不出去。好在随著旺季的到来，房源越来越多，各方面不错的就出价，硬伤的坚决别抢。上市一个月以上还在市场上，那一定是有道理的。不要认为自己比别人厉害，大多数人都是普通人。

对于抢房撇步，南加州一名房地产经纪表示，现在房源比较少，有Listing的经纪都很忙碌，一个房子动辄五到十个Offer在抢。首先要了解市场的情况，一栋房子要加多少钱才能拿到，要有一个明确概念。每个房子的情况都不同，以罗兰冈为例，通常60万美元上市的房子要加到5%至10%。

其次是现金买家在市场上比较有竞争力，因为外汇管制，现在现金买家越来越少。和去年同期相比，市场房源少了30%至40%，且利息是低点，所以出现抢购现象，例如在阿罕布拉一个房子三、四天上市，有几十个人来看，最后加了7、8万美元卖掉。

（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

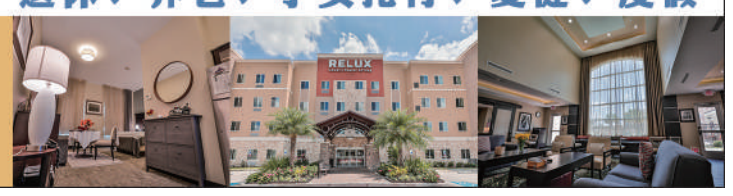
Minnie Chen 陳敏妮 貸款/保險經紀 832-677-3188 RMLO NMLS#316118 minnie.fasteasy@gmail.com
精辦：低首付買房，重貸，抵押。無身份，無信用，無收入和無工作都可以貸。手續簡便，批準快，服務好！
代理多家保險公司，保費低，賠償快！
專營：房屋，汽車，商業，醫療和人壽
誠聘貸款和保險經紀，請電:832-677-3188（貸不到款不收費）

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

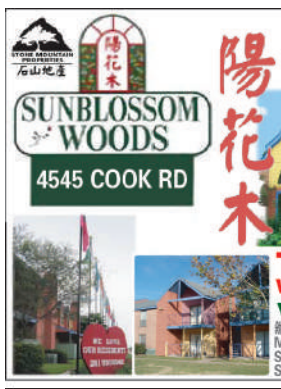
找工作来LaneCert 十万年薪不是梦
政府授权的IT职业学校，提供培训、实习、就业一条龙服务
老兵&低收入 免费申请
留学生提供 OPT、H1B
Cisco 互联网专家
Big Data 大数据专家
特色优势：专业讲师，小班授课 包教包会 无需任何专业背景 800小时学习训练 帮助学生获得CCIE认证 迅速找到高薪工作
适用人群：退伍军人 失业人士 低收入者 留学生 对现有工作不满意者 无需基础，专业不限
达拉斯：2850 W Parker Rd, Plano TX 75075, 972-268-7129
休斯顿：12989 Bellaire Blvd #4A, Houston TX 77072, 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！
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。
微信ID statefarm9889
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

RELUX 瑞樂和苑
瑞樂和苑老年公寓
RELUX SENIOR COMMUNITY
包水电网 每日三餐 每周清洁 精美家具
退休、养老、子女托付、复健、度假
(210)-941-1113
RELUXSENIORCOMMUNITY.COM
9901 UNITED DR. HOUSTON TX, 77036


王朝旅遊 24週年
IATAN ARC專業旅行社 713-981-8868
全球遊輪★全球簽證★護照更新
★申根簽證★ ★認證★ ★公證★
2022 王朝旅遊董事長親自帶隊
3/12-3/13/22 悠遊兩天鬱金香之旅
6/1-6/10/22 巨環國家公園系列（黃石）
太空中心門票$19.95 自然博物館門票$10
★★精選歐洲及本土遊★★
★首選黃石、坎昆全包團 讓您樂在其中
★阿拉斯加、夏威夷陽光充沛
★歐洲多重精品線路 令您流連忘返
代理 Gate1 旅遊 Viking/Globus 遊輪 廉机票 埃及 歐洲 亞洲 澳紐 南美/中美洲 非洲等全球旅遊團
aaplusvacation.com 6918 Corporate Dr, A14, Houston(中國城敦煌廣場側)
T07_ALL AM TRAVEL王朝旅遊1234567C_8

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

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
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、三房室户型
獨特的Townhouse房型
每户備有洗衣烘乾機連接口
有單面玻璃推門相連的私家露臺*
房間帶敞玻璃和壁櫥*
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、警衛巡逻
*售供特選單元
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

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

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

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

为何越来越多的美国人喜欢选择租房?

现在，租房已经渐成北美人，特别是北美青年人住房的首选。北美租房而居的人越来越多，收入越来越高，年龄越来越大。

根据美国人口普查局的资料，在过去10年里，年收入超过10万美元的租房家庭数量增长了160万个。目前，超过2240万个家庭的租房者年龄超过40岁，大部分新建公寓迎合了这些富裕家庭所希望的餐馆、公园、体育场馆和办公室就近的生活模式。

在北美，商品房市让市场去调节，而租房市场由政府控制，政府向拥有土地和房子的主人征收房地产税，将这笔钱投入租房市场补贴给房客，“劫富济贫”。拥有房子者，享受了成功的喜悦，拥有的快感，而房客们居有定所，可谓皆大欢喜吧。

众所周知，纽约是全美住房消费负担最重的城市，曼哈顿更是寸土寸金，房价高得没法想像，看得见景色的公寓动辄几百万美元，甚至上千万美元一套。不过，纽约的租房市场，却因为政府与私营部门的合作，而长期维持著稳定的状态。

其实，欧美的多数国家多少年来租房者和拥有住房的比例各占一半，大城市的租房比例则更高，并且还不是暂时租住而是一种居住常态。由于欧美的高房地产税，政府征收了房地产税之后便大量提供各种类型的廉租房，使大多数民众并不需要非得购房而居。

例如，我在纽约时居住在曼哈顿内的罗斯福岛上，环境幽雅，闹中取静。我所租住的高级公寓是联合国出资建造的，主要提供给联合国的工作人员，对他们收取的租金相当便宜，而对于像我这样的非联合国工作人员则租金随行就市，每月需付租金2500美元。其时，曼哈顿的地产税高达3%，假如我买下所租住的公寓至少要100万美元，每年的房产税就要3万美元，再加上几千美元的管理费、水电费等，根本“得不偿失”！

在罗斯福岛上，还另有两类公寓可以居住。一类是政府提供给低收入家庭居住的，只要家庭年收入低于规定的金额就可以申请入住，租金比普通市面上的公寓低30%～40%。我曾经的一个同事有一年失业了，却“因祸得福”年收入正符合申请标准，于是租到了这一类公寓。第二年，这位同事的太太也上班了，两人的收入大大超过了申请标准，但政府又不会年年查证，结果一住数年。直到孩子到了学龄期，他们才为了孩子的教育不得不搬离罗斯福岛。

另一类公寓的租赁方式又别具一格，搬进去时承租人只需交纳当年的薪金(按年薪计)，以后无论租住多久都无须交纳房租，只需按月交付几百美元的管理费。如果住腻了想搬出去，那笔预付的薪金便会退还，但是不偿付利息。试想，这样的买卖简直太划算了，一旦入住这一类公寓，几乎无人搬出去，除非老死。不过，因为房产不是你的，房价涨得再高也跟你无关。

这种居住方式在欧洲就更属常态了，我曾有专文详谈德国的住房情况，这儿就不另赘述了。

在北美，多少年来对于租房还是买房，对于普通百姓来说只不过是选择不同的生活方式而已。事实上，远观北美一百多年来的房价走势，基本上仅仅和通胀率持平，也就是说房地产对普通人而言并不是投资品的选项。

在北美，通常来说单身者基本选择租房，丁克家庭也多半租房而居，一般只有结婚后有了孩子才会考虑搬到郊外或者小城镇选择买房子，过上另一种大家庭的生活。例如，股神巴菲特年轻时就一直租住一居室的公寓，直到结婚生下第一个女儿后才购房而居，可那时他早已是百万富翁了。顺便提一下，巴菲特至今依然住在那栋老房子里……

2008年的次贷危机，使得美国房价连续下跌了五六个年头，之后虽然回升，可迄今还没有回到之前的高位，摧毁了很多移民以拥有房子为主的所谓“美国梦”。

再以房价最高的纽约来说，纽约市政府长期以来实施廉租房政策，使符合条件的中低收入阶层每月都能以较少的租金租住较好地段的一居室。例如，位于曼哈顿下城有一个斯泰佛森特社区，大约有100多栋居民楼，共占据6个街区，所有公寓一律面向中低收入阶层收入群体。

在该社区，一套面积约60平方米的公寓，客厅约为30平方米，卧室有15平方米，外加厨房、厕所和壁橱。如果按曼哈顿的租房价格，目前每个月租金要3000美元，但是在该社区这样的一居室只需1500美元。租房的好处关键在于，如果房内出现下水道堵塞、停电、冷热器设施故障等问题，一概由房东负责上门维修，而且社区的周边设施非常完善，中心地带有喷水池和草地绿化，以及24小时保安巡逻。

在北美大城市，超过35%的大众选择租房居住，这与健全的“商业租赁法”是分不开的。法律规定，房东不能随意涨房租，不能轻易毁约，更不能随性赶走房客；在更换新房客之前，必须将房屋修缮一新，由房东负责日常维修服务。如此一来，法律最大限度保障了租户的利益，使房客享有充分的安全感。当然，如果是租户使用不善造成的损坏，一切经济后果由租户自己承担。

在纽约曼哈顿，更有超过90%的人租房而住，而能在曼哈顿拥有房产的都是钱多得发霉的主。例如，当年宋美龄女士居住在中央公园边上的那套penthouse(顶层豪华公寓)，价值七八千万美元，每年单房地产税就要缴纳200多万美元。

很显然，完善的法律和政府的系列廉租措施，使纽约这一国际大都市甚至“世界之都”吸引并留住了大量的人才，特别是收入相对较低的年轻人，令纽约长期以来维持著“铁打的营盘(固定的房子)，流水的兵(房客)”，人口一直维持在800万，而人口的不断流动使纽约保持著新兴城市一般的活力。

只有人口不断流动，才能保持城市的活力。一个城市，一旦住房拥有率的人口超过了70%，这个城市就会因为老化而失去活力。

(文章来源：美房吧，meifang8kefu)

用这几招可增加贷款信用分数

想要更低的利率，高的信用分数少不了。专业人士表示，除非借得很少，否则信用和利率有很大关联。若想拿到最好的利息，小额贷款需要740分，大额贷款至少要780分。

提高信用分数有许多方法，除了长期良好的纪录以外，即使到了临贷款时，也有一些快速提高的策略。建议民众在大约两、三个月前就开始注意信用卡的使用，不能用超过额度的30%。比如这张卡的额度是1万元，那就最多用到3000元以下，如果不小心刷过了30%就赶快还。或主动打电话到银行，说需要更大的额度，通常银行都会愿意增加信用卡额度，这样一来就不容易刷超过30%。

此外信用卡也要保持每月还清，否则会给银行留下这个人是先花钱、再还钱的印象，而且还说明钱很紧。注意这些方面可以大大改善分数，有一些案例中的申请人，甚至从630分直升至720分。

此外还有更快速提高的案例。如果民众不小心有未还的欠款被送到催帐公司，很会影响到信用分数。这种情况只要付清后，贷款经纪可以帮忙发删除信(deletion letter)给信用公司，只要花费100多元，三天就可以取掉这个纪录，最多也能上涨100多信用分数。

其实贷款经纪可以帮你做的事情很多，如果信用不好，可以请经纪给一些建议，通常都可以增加一些信用分数。在申请房贷的时候，信用分数每20分是一个阶，稍微做一些补救工作，每提高20分都会获得不同的利息，能省下不少钱。

(文章来源：美房吧，meifang8kefu)

熊莊齡律師事務所
家庭案件
◇離婚
◇子女撫養費
◇監護及探視權
電話：713.988.6388
傳真：713.988.1898
6100 Corporate Dr., Suite 170, Houston, TX 77036 (福祿大樓)

熊莊齡律師
Diana C. Hsiung
法學博士
德州及聯邦律師執照
為您出庭辯護或庭外和解
● 遺囑認證 ◇遺囑 ◇授權書 ◇遺產處理 ◇財產規劃
● 移民 ◇L/H/E簽證及綠卡申請 ◇各種勞工、廚師移民 ◇各種親屬移民 ◇勞工卡、回美證申請 ◇ B-1/B-2延長 ◇未婚夫妻簽證
● 訴訟 ◇民事訴訟 ◇人身傷害 ◇商業訴訟權
● 商業案件 ◇生意/地產買賣 ◇合同糾紛 ◇公司組織/契約文件
車禍 請勿放棄您應得權利，協助車禍後修車、租車及盡速獲得理賠。
A10_HSIUNG熊莊齡2346B

C.Y. LEE LEGAL GROUP, PLLC
李中原律師
DANIEL LEE
法學博士 ATTORNEY AT LAW
資深出庭辯護律師
精通國語、英語
粵語、西班牙語

Of Counsel Mark Thering and Of Counsel Glenn Loethen.
專精 刑事事故/車禍意外/人身傷害
家庭法/離婚官司/子女扶養
商業/房產糾紛/各類案件
歡迎來電預約:
832-632-4639
英語、國語、粵語、西班牙語
HOUSTON'S TOP FAMILY LAWYERS 2018
休士頓最佳律師 獲獎無數
E-mail:
manager.v@houstondivorcenow.com
www.leelegalgroup.com
為服務華人社區已於美南新聞大樓一樓設有辦公室

蘇力&鄢旎律師事務所
LAW OFFICE OF SOLIS & YAN
20年辦案經驗的律師事務所 曾成功經辦數萬案件
AM1050 每月第2,4週一 5:30PM移民路路通 特約主持 最新資訊 現場解答
美南新聞周六移民專欄特約撰稿人

蘇力律師*

鄢旎律師**

Jaime 律師

Robert 律師

Andy 律師

Joe 律師

Sam 律師

Anal 律師

Eva 律師
移民法 身份轉換,親屬移民,職業移民,傑出人才,國家利益豁免，工卡,回美證,入籍,更換地址．疑難案件查詢．我所的移民局常駐律師,親自帶您與移民官面談．我所的移民法庭出庭律師,專辦遣返案件
家庭法 離婚,監護權,子女撫養費.
刑法,交通罰單 超速,酒後駕駛,及各類刑事辯護.
商業法 合同起草,成立公司,遺囑,信托及翻譯公證
精辦移民
周六照常服務
★在洛杉磯,芝加哥,達拉斯等八處設有分所
www.solisyanlaw.com
電話: 713-779-4416
傳真: 713-583-9749
地址:9188E Bellaire Blvd., Houston, TX 77036(惠康超市廣場內)
Licensed by the Texas Supreme Court Not Certified by Board of Specialization. *Licensed in Texas **Licensed in New York
A10_SOLIS YAN 蘇力鄢旎13567B_16

安利保險 Allrisc Insurance Agency
UnitedHealthcare Aetna HUMANA CIGNA BlueCross BlueShield of Texas
還未申請奧巴馬健保人士注意!!
祇要你附合以下條件，你還可以有資格申請：
· 新生小孩
· 從別州移居到德州
· 因失業或被現有公司健保計劃終止
· 因離婚失去現有健保計劃
· 新綠卡持有者
讓我們的專業人士協助你申請奧巴馬健保
保你家人
保你錢包
代理各類人壽 / 投資計劃：
定期險、終生全險、儲蓄年金、退休基金、殘障保險
Christine To / 蘇霓裳

請立刻電話查詢有關詳情
713.777.6000
Email: christine@allrisc.com
外州 1.800.700.5137 傳真 713.777.6080 — 精通: 國、粵、英語
營業時間: 星期一到星期五 9AM - 6PM
星期六 9AM - 2PM
6918 Corporate Drive,#B1, Houston, TX 77036
Gessner Corporate Bellaire Beltway 8
I01-ALLRISC-TO-CHRISTINE安利保險1234567B_16

宋秉穎聯合律師事務所
Law Offices of Sung & Associates, P.C.

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

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

【挑房】教你判断，哪套房子更给力！

在美国买过房和正在买房的华人都知道，在美国买房很辛苦，脑力体力都要跟得上。

既要考虑：学区品质、交通上班开车时间、购物方便、居住面积、占地面积、前庭后院，又要比较建筑年代、总评状况，总之比较整体配套、邻居等外部环境，比较房屋私密性以及内部结构等等。

除了这些还不够，美国买房和中国差距甚远，"人靠衣服马靠鞍"这句话被美国卖房的房主使用的淋漓尽致，卖房就像给房找物件，第一印象相当重要，所以前房主几乎都给房子"美容"了。很多买房的华人容易被室内装饰和摆设所蒙蔽。

其实这时需要做的是冷静，通过观察房子的一些细节来了解房子的品质，或者你遇到两套房子其他条件都差不多，就可以通过下面这些方面来判断哪套房子更给力。

如何从美国室内决定性七个方面,来看房屋品质?

一、室内墙角。圆角比方角要好的多。

1.功能上，方角太尖，家有孩子不小心撞到更容易受伤；方角容易在搬箱子搬家具等东西时被磕掉一小块,出现残缺。

2.成本上，做圆角比做方角要花更多的人工(labor)—在美国，人工往往比材料贵，有时贵得还不止一点。方角只要2块踢脚板(baseboard)，而圆角需要3块。一幢房子里面上上下下很多墙角，每个地方都要多切一块踢脚板，这可不是多一点点人工。

二、窗套。有窗套(window trim)比较好。

最偷工减料的窗户完全没有窗套；稍微好点的有个窗台；最好是有整个窗套的。有些房子只有一楼的窗户有整个窗套，二楼卧室就只有窗台了。做工最地道的房子是上上下下所有窗户都有整个窗套。

三、地板。实木地板VS.地毯VS.符合木地板。

1.实木地板(Hardwood)材料最贵，需要$3/尺起；地毯其次；最不值钱的是复合木地板Laminate(三合板、五合板类型表面贴一层皮的木地板)。

2.实木地板不仅材料最贵，而且安装人工也是最贵(安装费一般$3/尺)。铺地毯(Carpet)算上面地毯，下面垫层(Pad)，$4/尺已经属于相当高档了，而安装费便宜的只要$0.5/尺。

很多中国人刚来美国觉得地毯比木地板好，觉得地毯高档，其实不然。无论是喜欢地毯还是喜欢地板，纯粹个人喜好。不过如果两套房子价格地段建筑年代等都差不多的情况下，我会选实木地板那套。有些美国二手房会把"hardwood floor throughout"(全实木地板)作为卖点，就是这个道理。

四、楼梯的台阶：Bull Nose VS. Waterfall

楼梯台阶上的地毯有两种铺法：Bull Nose或Waterfall。Bull Nose即在边缘有突出，而Waterfall就是普通平平的直角。

1.Bull Nose或Waterfall，两者之间，很明显Bull Nose漂亮不少。

2.Bull Nose台阶的人工要比Waterfall贵很多。做Bull Nose需另外加钱，一般是级台阶加收$20多，整个楼梯台阶还是不少的。所以，做Bull Nose的Builder比做Waterfall的Builder更给力。

五、厨房灶头竖墙部台面：Backsplash

现在的新房，厨房基本上清一色的整片大理石台面(slab granite countertop)。优质厨房会在灶头的竖墙部台面贴上瓷砖或者马赛克，Blacksplash。而右图厨房是光秃秃的墙，没有Blacksplash。

1.尽管Blacksplash价格不算太贵，所需瓷砖加腻子等材料费预计在$100-$200之间，但贴瓷砖的人工比较贵。

2.Blacksplash 兼有装饰性和功能性：烧菜的时候有油和汁水不可避免的溅到墙上，一抹就抹掉了。

六、美国厨房之：灶具

除了灶头竖墙部台面(Blacksplash)，从厨房的炊具上是最能看出厨房的品质的。美国人的厨房炊具一般都有这么三样：灶头、烤箱、微波炉，外加一个抽油烟机(对于华人尤其说那是抽油烟机不如说是排风扇，下文会讲到这一点)。美国人最常搭配方式(右图)是：一个灶头和烤箱一体，加一个带抽油烟机的微波炉，不但可以花最少的钱置办齐全，而且这样的搭配安装费也省。但是，这样一体化的炊具实际用起来相当不舒服，因为经常需要一边炒菜一边在微波炉里加热或者解冻东西，这样人就近距离正面对著正在工作的微波炉。

七、华人的美国厨房：灶具之王—抽油烟机

美国房子必不可少的还有一个是烟雾报警器。当美国式开放厨房，遇上中国式煎炸烹煮，对于华人来说"永远是个痛"。来美国后哪一个华人没有因为炒菜把烟雾报警器弄响过的经历?人家那个烟雾报警器是为了发生火灾紧急报警的好不好。警报拉向几次之后明白，美国的抽油烟机就是个摆设，最多只能滤滤油抽抽风。

海外针对华人的抽油烟机款式和品牌有倒是有的，包括华人品牌。但要找到真正满足华人家庭需求的抽油烟机，那是真心的不容易。究竟什么样的油烟机才算能真正满足华人家庭的需求?

真正优质的抽油烟机

需具备以下四点

1. 吸力是抽油烟机最为重要的参数。CFM(每分钟排气体积)大于800。

普通美国家庭其实并不需要特别大的吸力的油烟机，比起油锅炒菜，他们使用烤箱的频率更高。所以美国新房标准油烟机的CFM(每分钟排气体积)通常只有250，甚至还有许多人会选择外观美丽的微波炉油烟一体机，这个吸力就更加微乎其微了。

显然这样功率的抽油烟机对于华人家庭来说是远远不够的，一般来说，只有CFM大于800的抽油烟机才能满足华人的需求。但可惜的是，美国市面上绝大多数的油烟机CFM值都只在400-600左右。

2. 抽油烟机降噪等级控制在3.5Sones以内

高转速下的抽油烟机会产生一定的噪音，这也是许多美国家庭选择低功率油烟机的原因。美国市面上绝大多数油烟机的噪音等级为：490CFM(3.5 Sones响度单位)、615CFM(5.3 Sones)、900CFM(7.5 Sones)。

3. 油烟排放量大

油烟排放也是个非常重要的问题，最好选择大型的带有出风管的油烟机，可以将难闻的气体直接排到房子外面。

但是美国市面上有许多较为时尚流行的油烟机却没有带这类出风管。有些是直接排放到空调管道中去，另外一些索性只是一个排风扇，吹散的油烟仍然漂浮在房间里。这类的油烟机一定要谨慎购买。

4. 抽油烟机相当方便清洁

抽油烟机使用起来方便，但是清洁却是个大难题，特别是那些密集吸附在滤网上的油渍。所以在选购油烟机时，尽量选择方便清洁的油烟机，例如可以更换滤网或者拆卸极其方便的款式，会让清洁轻松许多。

（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

一不小心成了诈骗分子的“帮凶”

本以为亲戚一同作案便会天衣无缝，岂知法网恢恢疏而不漏。在一次套现过程中，他们被逮了个正着。2021年5月6日，经山东省无棣县检察院提起公诉，法院以诈骗罪分别判处文杰、李海、吴真、武东、大壮有期徒刑十二年至六年不等的刑罚，以掩饰、隐瞒犯罪所得罪分别判处张元、陈林有期徒刑四年和有期徒刑三年六个月，各并处10万元至2万元不等的罚金。一审判决后，文杰、李海、吴真、武东、大壮不服提出上诉。近日，滨州市中级法院作出终审裁定，驳回上诉，维持原判。

文杰初中毕业后不想读书，父母看他念书勉强，也没再催他继续读下去，同意他去外面闯荡闯荡。步入社会后，文杰发现没有学历找不到好工作，他在工地搬过砖，在餐馆做过临时工，辛苦干完一天，他喜欢去网吧打游戏来放松自己，在网络世界里，没人在乎他是什么学历、干的什么工作、能挣多少钱。偶然的一次机会，文杰接触到了赌博，从此便沉溺在赌博的世界里不能自拔。

网络赌博有输有赢，文杰的小日子也随着输赢变化起伏：赢钱了，就吃顿好的挥霍掉；输钱了，就找别人借钱。时间一长，文杰发现了不少“同道中人”，其中一位就是他的初中同学李新（另案处理）。和文杰的小打小闹不同，李新的线下赌博玩得“风生水起”。因为二人是初中同学，文杰和李新的关系格外“要好”，每隔几个月便要小聚一次。

文杰也因此认识了更多的“同道中人”，他们和文杰互加好友后，把文杰拉进各种微信群。闲下来看微信群聊天信息时，文杰发现群中有不少人有套现需求。

文杰在群里了解到，帮人套现能拿到套现金额13%左右的手续费。他觉得这是个赚钱的好机会，如果把对方要套现的钱充到赌博网站里，赌一把后再提现出来，这样不仅神不知鬼不觉，自己还能赚点钱，唯一的问题就是那些要套现的人资金量太大，而且要现金，自己根本没那么多钱，思来想去，觉得李新是最好的合作人选。于是，他找到李新，二人一拍即合，等待时机付诸实施。

2019年5月，文杰发现某个群里有人找可以帮忙套现的人，他觉得机会来了。他加了对方为好友，对方表示手续费是16%，但指定要在河南某地交易，让文杰一方带现金，并且要带20万元现金做保证金。

文杰找到李新，两人觉得这个事情可以做，便开始着手准备。因对方要求文杰必须提供工行、农行、建行的银行卡，且不能是他们自己的银行卡，必须保证转到这些银行卡里的钱能转出去或者提现，而且这些卡用一次就不能再用，为此，文杰和李新分头行动，在QQ群里找卖卡的人。

没过多久，有一个叫张元的人和文杰联系，说自己和同学陈林可以提供6套银行卡，价格是每套2000元，表示可以先提供银行卡，套现成功了再收卖卡费用。

当时，文杰正和小舅子武东在安徽某地了解套现的具体细节，就让张元和陈林把银行卡拿到安徽。三人见面后，通过聊天文杰发现，张元和陈林并不是真的卖卡，而是想通过卖卡黑钱，于是文杰给了他们每人300元的路费，没有用他们提供的银行卡。

过了几天，文杰和武东回到老家，联系张元让他们再送6套银行卡。这次，为了保证买到的银行卡能够顺利套现，李新派人监视张元和陈林。

一切准备妥当后，李新让哥哥李海和嫂子吴真到河南和对方对接。文杰和李新商定，只要开始套现，每天给武东、李海、吴真开500元的工资，套现成功，每天再多给1000元。

对方非常谨慎，要求每次只能一个人和他们接头，经商量，由李海负责和对方的人接头。李海开车接上接头的男子，并按对方的要求开车到处转，其间按指示把文杰准备好的银行卡有关信息提供给对方。

待对方打完钱，武东就把这些钱转到赌博网站，等文杰赌上几把后，再把钱提现到李新提供的银行卡里。扣掉手续费，文杰让李海把相应数额的现金给付对方，如果钱不够，就让吴真取钱给李海送过去。

由于参与套现要求太多，时间成本太高，再加上有工作，李海干了一个月就退出了。吴真熟悉了整个套现流程后，决定代替李海继续去和对方接头。

对方的接头人员大壮看吴真是个女人，且两人在一个车里待了两天，就慢慢解除了防备。他跟吴真说，自己是干电信网络诈骗的，他们村里做这事的人都发了财，买了房、买了车，干电信网络诈骗的都是亲戚。

吴真听着不由得害怕，原想着自己能多赚点钱补贴家用，没想到竟和诈骗分子待了两天。她想跟大壮分开，又害怕大壮有所察觉，不敢明目张胆逃跑。左思右想，她借口车里太脏，要求大壮跟她去洗车。没想到，车还没洗完，他们就被便衣警察抓了个正着。

据文杰、李海、吴真、武东等人交代，短短两个月，他们共参与套现155万余元，成功套现145万余元。李海中途退出，一个月内套现117万余元。张元和陈林在明知文杰等人实施违法行为的情况下，仍向文杰等人提供资金账户，涉案金额分别为41万余元和21万余元。

黄金大盗“悔悟”记

2020年5月26日凌晨2点多，如皋某金店老板王某半夜醒来，习惯性查看店内监控，却怎么也连不上，他想去店里看看，却发现放在鞋柜上的钥匙不见了。

王某妻子也说：“找来找去找不到。”

王某匆忙赶到店里，发现原来是跳闸了，他将电闸推上去后，重新查看监控，感觉一切正常，就放心回家了。

可回到家中，王某发现丢失的钥匙莫名其妙又出现在鞋柜上，地面还多出一串脚印，王某感到大事不妙，再次赶去店里，打开保险柜后发现800多件价值200多万元的黄金首饰不翼而飞，吓得连忙报警。

“一件都没有了，当时人都晕了，腿都软掉了。”王某说。

现场勘查、视频追踪……经过10天周密侦查，公安机关终于将李某抓获归案，并在他身边查获到电子开锁器和少量失窃现金。

李某前科累累，才37岁的年纪就在监狱里待了17年。这次他事先多次踩点，趁雨夜入户窃取钥匙，乔装打扮进入金店行窃，得手后又偷偷归还钥匙，想神不知鬼不觉，不成想弄巧成拙，被被害人及时发现。在接下来指定居所监视居住的一个多月里，面对29次审讯，李某一直拒不供述，甚至放出狠话：“别说关我六个月，就是关我一年也别想让我交代。”

侦查陷入困境，被盗黄金下落不明。如皋市检察院认罪认罚办案团队得知情况后，主动介入侦查。我们发现，李某的作案手法隐秘，反侦查能力极强，现有证据只能证明他去过现场，实施了盗窃，但由于黄金下落不明，盗窃的数额无法精准认定，被害人的损失也无法挽回。

通过进一步了解，我们发现李某上次出狱后，刚刚组建了一个小家庭，儿子刚六个月大。我们判断李某应该是想走捷径发财致富，让家里人过上好日子，并非无可救药，要想打开案件突破口，需要走进他的内心。

办案组经过讨论，决定先适用认罪认罚从宽制度来感召李某。

当时，认罪认罚从宽制度刚施行不久，我们建议公安机关向李某播放最高检发布的认罪认罚从宽制度法治宣传片，让他了解最新制度。

几天后，我们突然接到民警电话：“李某提出想见见检察官。”案件出现转机，我们立即赶往监视居住点会见李某，从家庭聊到孩子，再聊到打工生活，李某有了情感宣泄的出口，也渐渐放下内心的戒备，主动问起了认罪认罚从宽制度的细节，比如“之前的‘零口供’对认罪认罚有没有影响？检察院会不会建议从轻量刑？法院会不会采纳检察院的建议？”等等。

从言谈中，我们发现李某在试探认罪与不认罪的后果，便顺势调整谈话方案，耐心向他讲解认罪认罚从宽制度的法律保障，向他释放制度的善意，明确告诉他“只要真心认罪悔罪，积极挽回被害人损失，一定会得到从宽处理。而且越早认罪，从宽的幅度越大”。

经过一个多小时的劝解，李某最终放下了思想包袱，全盘交代了盗窃黄金的事实，并主动提出要带警察去“找金子”。

原来李某把全部黄金都埋在了一条道路绿化带内，842件，一件不少！赃物发还仪式上，王某一家喜极而泣，这对夫妻二十多年打拼的财富终于完璧归赵。

李某的罪行本身是很严重的，盗窃数额200余万元，又是累犯，本应受到法律的严惩。但他最后选择了相信法律，相信认罪认罚从宽制度，以实际行动挽回了被害人的损失，我们觉得要让认罪认罚从宽制度在这个案件中得到充分贯彻，要让李某通过积极行为换取积极回馈，更快回归社会、回归家庭。

2020年8月10日，案件移送审查起诉后，我们充分保障李某的诉讼权利，鉴于他经济困难，为他申请了法律援助律师，充分保障律师的阅卷权、会见权。

2020年8月，案件被提起公诉。同年9月8日，法院公开审理并当庭宣判，检察机关指控的犯罪事实和量刑建议被全部采纳。

美国房产知识之HOA及物业费到底是什么？上

美国房价上涨，由于美联储升息，抵押贷款利率上涨，最新发现，美国屋主月月缴的物业管理费也在上涨。据《财政时报》报道，一般美国房主平均每月交的物业管理费为331美元，在过去十年中增长了32%，涨幅高过房价或通货膨胀。这意味著，每位房主每年支付的物业费接近4,000美元。

一、HOA的概念？

在美国有一个业主协会(HOA)，全称是Homeowner Association，就是通常所说的物业管理，由住户（业主）们组成并强制性参加。

HOA在美国是非盈利性的法人组织，具有独立的法律地位，可以作为法律主体，通过业主委员会同物业服务公司订立物业服务合同。美国的业主委员会是业主协会的管辖实体和执行机构，能够做为HOA的法律代表与其他各方订立合同，处理各种诉讼事务。它仿佛是一个住宅物业的“政府”，管辖著这个物业的共有利益部分。

HOA的具体特点：

对于所有该开发项目的业主，参加HOA并成为会员是強制性的；

所有会员都必须缴纳HOA的会费；

除了所有市政部门的法规，HOA有权力制定和执行物业维护以及装饰设计方面的标准；

HOA是法人组织，拥有自己的内部规章制度，通常HOA会由一个董事会（即业主委员会）来雇佣一个物业管理公司来负责维护和物业制度执行；

很多业主协会定期发布自己的通讯简报。

经研究发现，之所以管理费用不涨过快，部分原因是很多住房正在老化，维护的成本增加。另外，房屋面积大，住房密度低的地区屋主支付的物业费用也会上涨很多。

二、什么样的房子需要交纳物业费？

美国的房屋类型主要有三种：独栋别墅(Single Family House)、联排别墅(Town House)和公寓(Condo)。

一般独栋别墅是不需要交物业费（有的高档小区也需要交）。

独栋别墅的好处就是屋主可以享有比较大的居住空间和很高的独立自主性，但缺点就是一切都要自己打理，像是除草铲雪等，东西坏了也是自己找人修理，加上美国的人工成本可观，所以single family的管理及维修通常是屋主的一大梦魇。

联排别墅和公寓需要交物业费。

联排别墅和公寓局限性在于有物业管理(HOA)。HOA不仅有你很难控制的物业管理费用，而且有的HOA经常还有一些让人难受的规定。例如有的HOA规定不容许出租你的房子，有的HOA要求统一的外观，有的还不容许安装室外的卫星天线。

所以你如果打算给一个联排别墅或公寓下单(Offer)前，一定要联系HOA，并仔细阅读HOA的条款。

公寓通常是由住户组成的大楼理事会(Condo Association)和第三者委托管理机构共同管理。通常每半年或一年有一次所有住户、大楼理事会和管理机构的会议，大家会针对大楼营运上、财务上、及管理上等事项进行讨论，住户有任何问题和意见也可以立刻在当场反应。

在美国购买公寓虽然便利性高，但有些事项必须注意：

1. 大楼管理费：

公寓一般都会收取管理费，大部份是采取月付的方式，至于付多少就要看区域和服务，也要看你住的地方多大，通常住的坪数越大，付担的费用也越高。旧一点的大楼费用也会比新大楼高，因为东西旧可能需要维修的频率比较高。一般的管理费会包括水费，清洁费，铲雪等，但这笔费用不包括在每月的贷款里，所以是另一笔额外开销。

2. 特殊费用分摊：

当大楼的设备有问题需要修理，通常是由所有住户分摊该笔费用。跟管理费一样，住的坪数越大，付担的费用也越高，费用的支付跟管理费一样是采取分期月付的方式，也可以选择一次付清。通常这样的费用比较难去预测，所以在购买公寓时，最好要了解该公寓有多少可挪用的储备金，同时询问之前有无发生过类似的经验及其费用和原因，作为心理上的参考。

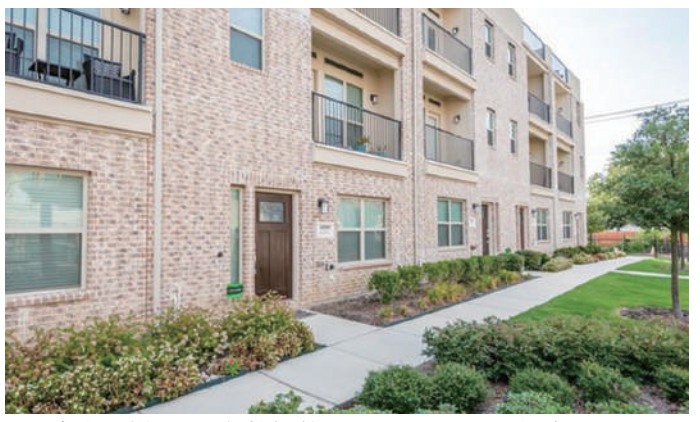
3. 大楼理事会规定：

和独栋别墅最大的不同，就是住户必须要遵守大楼理事会订定的所有规定，像是很多公寓都规定不能随意跟换住所的外观像是门和窗户等，很多想要进行室内装修之前也必须通报理事会得到获准才行施工。若是装修涉及到房子结构上的改变（像是线路，水管等），需要得到建筑师和City Hall的审核，手续比较麻烦。另外有些公寓规定不能出租，只能出售，以便提升相当的房屋自有率，也有些是规定不能养宠物。

此外，几乎所有的公寓都有所谓的“First Right of Refusal"，也就是屋主在卖房前必须将卖价告知大楼理事会，让理事会有先买下该公寓的权利。

三、HOA有些什么限制？

业主在享受HOA带来的各种好处时，同时也会有一些限制：



每月要缴纳一定数额的HOA Fee，还不便宜；

很多规定必须按照HOA的来；

房屋的装修（甚至是内部改动）都要提交HOA批准；

租赁、买卖时需要和HOA交流，HOA的涉及程度视相关规定为准。

买房的时候就发现，HOA Fee还真是一个影响因素。JHU附近的HOA费用真不低，每个月要700美元甚至更多，不低好不好！后来只能选择离学校远点的另外一个区，大概费用就是300美元左右，勉強可以接受。

这个HOA费用不固定，我见过最高能到1000美元以上的，也见过只要200美元以内的，这个要具体看HOA是怎么规定的。比如有的HOA Fee里面还包括税、各种气、水的费用。而有的HOA Fee包括的很少，总而言之就是要Case by case。不过大体上横向比较的话，有游泳池的、大草坪的HOA费会更贵。

一般情况，这个小区是否可以养宠物、前后院能否改动、外墙的颜色、是否可以加装天线插旗竿、庭院如何布置、汽车停放在哪里、屋外悬挂的物品、花草品种等等一切可能都会有规定。(续下页)

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

可到您喜歡的代理分銷商處購買
Available at Your Favorite Distributor
Riviana®
Contact: Cesar Vazquez
Phone: 713-535-8215
E-mail: cvazquez@riviana.com
F05_AMERICAN RICE苗米246B_48

CHIRO 1ST REHABILITATION, P.A.
脊椎神經物理治療科
脊椎骨神經病患者之福音

人工[手]按摩 效果特佳
舒展各部肌肉及關節和全身按摩

以上治療 醫療保險 有給付~
改革性設計，最先進之技術不用手術，有效解除由脊椎引起的手腳麻痺，頸腰間壓迫感及疼痛可達86%以上的效果。
設 備 齊 全
X光、Ultra Sound、電療機、復健機、牽引、矯正、推拿按摩
王建森 醫生
主治 車禍、工傷、意外、運動傷害、手術後復健 老人風濕及各種全身痛症
車禍及工傷
如非需要，可不經律師代辦一切手續
接受各種保險、老人醫療卡、沒保險有折扣
7814 Bellaire Blvd, Houston TX 77036 | Tel:(713)771-8110 預約：通英、國、粵、西班牙語
D03CH-Chiro王建森1356B_16

腳專科
李岳樺 醫學博士
Dr. Bryan Lee, D.P.M., FACFAS
Specializing in Medicine and Surgery of the Foot and Ankle
Board Certified by the American Board Podiatric Surgery
Houston 診所：
11100 S.W. Freeway, Houston TX77031
SUGAR LAND 診所：
56 Sugar Creek Center Blvd,Suite 250 Sugar Land, Texas 77478
※榮獲2005 H-Texas雜誌評為最佳腳專科醫生※
治療項目
★顯微手術 ★腳跟痛 ★糖尿病腳疾
★平板足 ★雞眼 ★腳部矯正
★趾趾囊腫 ★運動受傷 ★嵌甲痛
★香港腳 ★骨折 ★灰指甲
新推出雷射治療『灰指甲』
不需吃藥、不痛、不必打麻藥
沒有副作用
特價優惠 $100.00 OFF
設有X-RAY復健設備
www.advancedfootdocs.com
電話：713-772-3338(FEET)通曉普通話 • 收各種保險卡及政府醫藥卡
D03PO_FOOT李岳樺1234567B_8

醫生本人通國、粵、英語
潘先樣腳科醫學博士
Simon Pan, DPM, Foot Specialist and Surgeon
專治 甲溝炎、拇趾囊種、腳跟痛、灰趾甲、香港腳、腳皮膚病、長年雞眼、糖尿病腳疾、腳科手術、各種腳創傷、骨折運動受傷、成人及小兒平板足、各種發炎痛症及兒童腳病
即時X光檢驗
專精量身定做腳墊，甲溝炎根除手術
中國城 9896H Bellaire Blvd Houston TX 77036
六號公路 14403 Bellaire @ Hwy 6 (Fiesta Center) 百利大道近6號公路
接受政府及各種醫療保險 電話：713-270-8682
D03PO_PAN潘先樣567B_8

美南新聞日報 休士頓黃页
以时代做见证！用文字写历史。
电话：281-498-4310 | 传真：281-498-2728 | E-mail: ad@scdaily.com | www.scdaily.com

美国房产知识之HOA及物业费到底是什么？

下

四、HOA既有好处也有麻烦

HOA的好处：

很多打理维护工作都不需要屋主亲力亲为，包括：公共设施维修管理，如有网球场、游泳池、健身房、电梯等。景观环境维护，包括庭院草坪修剪除草、洒水灌溉打理、走道打扫、垃圾清理等。

不同地区的HOA规定各不相同，但大致上美国HOA会处理以下全部或者部分事物：

收取维持社区运行的必要费用
维护社区的景观
维护社区的休闲娱乐设施
为社区活动提供必要的场所
提供安全保障
安排维护道路状况

HOA的麻烦：

HOA有的限制则会让你很头痛，如限制出租，限制宠物，限制装木地板，等等。例如：帮家人买了个公寓做投资房，准备装Laminate地板，可是HOA说必须请Contractor装，不能自己装。Contractor必须是有保险的，还必须把HOA保成附加被保险人。

执行行为规范：比如，单体住宅外部的装饰，单元的商业使用，垃圾和其他不雅环境的控制，街道停车的要求，庭院植物的树种和种植要求，庭院围栏的设计要求，宠物的种类和数量，以及其他在“契约，条件和限制(CC&R)”中的要求等等。

五、不交物业费会怎样?

如果不理会HOA的规定，HOA会寄发违规通知，说明违规事项并限期改善；如果持续不予以理会的话，就会进一步收到罚款通知、催缴通知。

无论是不缴交HOA管理月费，还是对于违规通知、罚款不予以理会，HOA有权利放置留置权(Lien)在该屋的产权纪录上，在屋主改善/还清债务之前是不会被撤销的。未来屋主若要变卖此屋，依照法律规定HOA有优先受偿的权利。而如果欠款事态严重到了HOA要诉诸法律行动之时，HOA甚至可以拍卖房子(Foreclose)。

在美国，收费是由业主协会的执行机构管委会进行的，相对于中国的物业管理公司收费，管委会的权力是非常之大的，拖欠物业管理费业主的违法成本也非常之高。

为了保障业主交纳管理费的义务，美国各州法律一般都规定，如某一业主欠缴管理费，从到期之日开始，便构成业主协会对欠费业主房屋单元设定的不动产留置权。

业主协会所享有的留置权，就像贷款银行所享有的抵押权一样，如果欠费业主经过一再催缴，仍拒绝缴纳欠费，业主协会有权取消被留置房屋的回赎权，并可按法律规定的程序，強制拍卖欠费业主的房屋单元，并从售房款中优先受偿。

在美国有这样一个案例，得克萨斯阿西里诉班克期物业小区协会案。案情是这样的，因业主长期不交管理费，业主协会将其房屋強制拍卖，以补交欠费。业主不服业主协会的处理，而将业主协会诉至法院，其理由是业主协会没有事先通过一定的法律程序，对其房屋单元设定不动产留置权，因而无权拍卖其房屋。法院驳回了该业主的诉讼请求。

法院认为：“为设立物业小区而在当地不动产登记机关进行产权登记，并将设立物业小区总协议书送当地不动产登记机关备案的行为，就是对小区房屋单元设定不动产留置权的公示行为，业主协会对房屋单元设立不动产留置权，无须再到当地的不动产登记机关进行登记。

按照美国的司法判例，用于拍卖房屋的所得，除了支付欠费外，还要支付利息、滞纳金及小区业主协会因追讨欠费所支付的诉讼费及合理的律师费用。这里需要说明的是，美国拖欠物业管理费的现象绝对没有国内普遍，所有通过拍卖或诉讼方式追讨也很少。

执行行为规范：比如，单体住宅外部的装饰，单元的商业使用，垃圾和其他不雅环境的控制，街道停车的要求，庭院植物的树种和种植要求，庭院围栏的设计要求，宠物的种类和数量，以及其他在“契约，条件和限制(CC&R)”中的要求等等。（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

如何选择适合您的卖方经纪人

有时总会听到卖家抱怨怎么房子放了一年都没卖掉，隔壁邻居一上市不到一星期就进Escrow，很多时候是因为卖家没有选对卖方经纪人。

选择卖房经纪人是一个重要的决定。与买房经纪人不同，卖房经纪人会与你签订固期协议，并且由对方单方面负责将你的房屋在最短的时间内以最高的金额售出。

下面是为大家选择卖房经纪人提供的一些建议，同时也为第一次卖房的房主指出一些要慎重考虑的地方。

最好选择本地经纪人

专业的本地卖房经纪人深谙各个市场的复杂性及其运作规则。这也意味著他们了解其他经纪人，并且可以利用这些资源来帮助你。卖房经纪人的本地经验如何极大地影响了你的房屋能否快速出售，或是交易失败，甚至拖沓数月。

经验

经验十分重要。那些在你的城镇或你房屋临近地区售卖出更多房产的经纪人是很容易查到的。而且，相比缺乏经验的经纪人，这些资深经纪人显然更适合售卖你的房屋。

为什么？他们了解许多近期交易的内幕。他们知道哪些经纪人在与真正的买家合作，哪些经纪人应该避开。

根据经验，资深经纪人可以知道市场上最抢手的房屋有哪些的特点，采用什么样的装潢。他们知道哪种房屋会大受欢迎，而哪种无人问津。他们的这些知识储备将为你带来额外增值。

脾气相投

你需要找一个诚实可信、有职业操守且易于沟通的经纪人。有时，交易业绩最好的经纪人不一定是最适合你的。

你要花大量的时间与这个人“并肩作战”，可能是6个月，甚至长达1年。你必须信任你的经纪人，而他们对外也要能够赢得他人的信任。这个经纪人将代表你和你的利益去面对其他人，而你要对经纪人能有效地为你服务这一点深信不疑。

需注意：

有时房屋卖家需要和经纪人确认诸如“看房时你会到场吗？”或是“我平时是随时跟你联系，还是你的助理？”之类的问题。如果你想或需要经纪人亲力亲为，请立即告知对方，并将此纳入挑选经纪人的选择条件。

有些情况下，业务繁忙的经纪人不会亲自处理一些看房的事宜或是随时给卖家反馈。他们有自己的系统和相关人员来运作业务。而不太忙的经纪人可能是同一时间只选择与几位客户合作。相比前者，这一类的经纪人在售房过程中参与地更多，也能够和客户有更多即时的沟通。你需要明确自己需求和期待，不要在这些问题上退而求其次。（文章来源：美房吧，meifang8kefu）

如此回复你微信的人，请深爱一辈子

在感情的世界中，你觉得一个人如何才是真的爱你呢？

有人说，对自己很用心，有人说，很在乎自己的感受，有人说，能给自己唯一的爱。

但其实，一个人是不是爱你，不是看对方说什么，而是看一个人做了什么，也就是在相处的时候，对方做了什么事情，让我们知道对方是不是真的爱我们。

正如一句话说的：小事见人品，细节见人心。

是啊！现在的社会，不管是工作，或者是恋爱，都能从微信中看出蛛丝马迹，而一个人回你微信的样子里，就藏着这个人爱你的程度。

一般如此回复你的人，都是很爱你的人，也值得你用心爱一辈子

1、看到你的微信，及时回复的人

你发信息的时候，最怕的是什么呢？

我想很多人最怕的自然是自己发了信息，对方不回复。

其实，对很多人来说，都是如此的，自己发了信息之后，对方不回复，我们就会一直等，一直拿着手机看，时间久了，我们就会很难受，很痛苦，想不通为何对方不回复呢？

心中总在想，对方是没看见，还是不愿意回复呢？

可是有些人却不是这样的，一看见我们的消息，就会及时地回复，从不会让我们等待，除非他们没有看见，只要看见了，都会第一时间来回复。

这样的人很重视你，在众多的消息中，先回复你的消息，而他们为了不漏掉你的消息，总是没事就会看一眼手机，就怕漏掉你的消息。

一旦一个人如此做了，能够及时回复你的消息，那么这个人一定很爱你，而你一旦遇见了，就要深爱一辈子。

2、回复你微信时，很用心的人

不知道你有没有这样的一种感觉，你给一个人发了信息之后，对方回复你的时候很敷衍，不是说“嗯”，就是说“哦”！

好像在对方看来，你的消息是一种累赘，而他们并不是很愿意回复，但是你发了，又不得不回复，就象征性地回复了。

当我们看到一个人是这样回复我们的信息，我们自然是不愿意的，也是感受不到爱的。

但若是我们给一个人发了信息之后，对方很用心的回复我们，对我们的问题，很认真的解答，也很用心的和我们聊天，这样的人，必然是很爱我们的。

因为他们很爱，所以不愿意我们伤心，不愿意我们难受，于是在任何时候，只要是看见了我们的信息，就会用心去回复，就会耐心的回复我们。

当我们和这样的人聊天的时候，我们能感受到对方的用心，能感受到对方的在乎，更能感受到对方的爱。

一旦遇见了这样的人，请深爱一辈子。

3、回复你微信时，带着爱的人

当一个人回复你微信的时候，很冷漠，你是什么感觉呢？会不会在心中想，对方是不是爱我的，是不是在乎我的感受的？

一旦这种时候，我们就会觉得很难受，会觉得很心碎。这样的人，会让我们患得患失，有一种不安稳的感觉。

但若是一个人在和我们聊天的时候，回复我们的微信的时候，总是带着爱的，也就是在任何时候都能让我们感受到暖暖的爱意，那么我们就会觉得很温暖，就会觉得很幸福。

我们从中感受到了爱，感受到了对方的在乎。

比如我们问你在干嘛的时候，对方回复说，我准备去吃饭，你吃了吗？之后你回复还没有的时候，对方告诉你：“你要早点去吃饭，不要过了饭点，你的胃不好。”

当对方如此回复我们的时候，我们就知道对方是在乎我们的，是爱我们的，很关心我们很在乎我们，此时的我们就会觉得很温暖，就会觉得很幸福。

一旦遇见了这样回复你信息的人，那么就请深爱一辈子吧！因为对方也很爱你。

4、永远是最后一个结束的人

有这样一种人，他们和你聊天的时候，说了一半句不回复了，或者是你正在说话，对方却说自己要去忙了，匆匆结束了对话。

而你还在对话框打字，对方却早已结束了对话，这样的人总给你一种被抛弃的感觉。

也就是你被抛弃了，一次又一次，你会怀疑对方是不是爱你的，是不是在乎你的，为何总是这样的。

其实，这是因为一个人不够爱你，而那些真正足够爱你的人，就不是这样的，他们很在乎你的感受，也很爱你，从不会让你成为那个最后一个说话的人，他们怕你会觉得自己被抛弃，自己会觉得受冷落。

所以不管是什么时候，只要是和你说话，他们都是最后结束的，只要你说，他们就一直陪着，直到你说有事要去忙的时候，他们会结束对话，但是最后说话的，永远是他们。

这样的人，真的很爱你，对你也很用心，而当你遇见了，就要好好爱你。

一个人是不是爱你，对你爱的程度是什么样的，其实很明显，特别是在一段感情中，一旦对方很用心地对你，一旦对方很在乎你的感受，你在微信聊天的时候，是能够感受到的，一旦遇见了这样的人，就要好好去爱，好好去在乎。

文明中国

人民日报 海外版

387件(套)文物亮相山西“十三五”考古成果展

带你感受考古的温度

付明丽 闫雨婷

一群考古人，一年精心筹备，用一个大展，讲述山西“十三五”期间的考古成果。

由山西考古博物馆主办的“考古的温度——山西‘十三五’考古成果展”，精选387件（套）文物，分为“延伸了历史轴线”“增强了历史信度”“丰富了历史内涵”“活化了历史场景”4个单元。每一件展品背后，都有考古人青灯黄卷、跋山涉水的故事。

左图：北魏石灯（局部）。 动脉影摄
右上：新石器时代石雕蚕蛹。 山西考古博物馆供图
右下：春秋时期铜鼓座。 山西考古博物馆供图

探索人类起源奥秘

步入序厅，蓝色背景板上星光点点，每颗星都代表一项考古成果。星空之下，考古工作者开展田野发掘的剪影令人动容。

“十三五”期间，山西共实施228项田野发掘工作，揭露面积达21.4万余平方米，完成3000余件青铜器、牙骨角器、玉石器、陶瓷器的保护修复。

背景板前，静立着大同平城北魏墓出土的石灯，灯上雕刻莲花、忍冬、伎乐人物、龙纹，是平城艺术的精湛之作。“点亮我，温暖你，这件展品与展览主题完美契合。”山西省考古研究院副院长刘岩说，“不同于一般的文物精品展，这次展览将考古人与他们的工作成果链接在一起，展现了一幅考古工作者的自画像，让观众看到文物背后考古人的热情与坚守，感受到考古的温度。”

展厅前有一孔古老的窑洞，这是从吕梁离石信义遗址搬迁回来的，距今已有4500年历史。走进窑洞，便开启了一场探索历史之旅。

“十三五”期间，山西旧石器时代考古工作重点围绕早期人类起源、人类行为及其适应方式和现代人起源等问题展开。展览第一单元“延伸了历史轴线”，主要展示了西侯度遗址、丁村遗址、大同李汪涧遗址等最新研究成果。

在襄汾丁村人牙齿化石展柜前，不少观众细细端详。这颗铲形的牙齿为左侧中门齿，齿根从齿颈线到根尖逐渐变细，整体形态特征与现代人的牙齿相近，是考古人员在距今12万年的砂砾层中发现的。

“丁村遗址出土的人类顶骨和牙齿化石一共只有5件，非常珍贵。”山西省考古研究院古人类研究所副所长石晓润介绍，化石反映了古人类演化、迁徙等方面的信息，也可作为旧石器考古学判断年代的依据。

10余万年前，远古丁村人生活在汾河两岸，以角页岩砾石为毛坯生产石器，用三棱大尖状器、刮削器、石球等猎取野生动物为食。展厅里的石器拼合组揭示了丁村人制作石器的工序。“这些石片出土于同一地点，可以拼合成一个相对完整的整体，可能是打制三棱大尖状器剩下的残片。”石晓润介绍。

兽骨、三角尺、游标卡尺……大同李汪涧遗址考古成果展柜呈现了考古人的工作台：电子秤上放置着需要称重的石器，便利贴上写着未完成的工作事项，笔记本上密密麻麻地记录着信息。

“考古工作者一年近300天都在野外，要是没有强烈的热爱和坚定的学术信念，真的坚持不下来。”石晓润说。

展示灿烂仰韶文化

第二单元“增强了历史信度”，重点展示夏县师村、临汾桃园、偏关天峰坪、绛县西吴壁、夏县东下冯、闻喜千金耙等地的最新考古发现和研究成果，反映了距今7000-3300年黄河中游地区的璀璨文明。

放大镜下，夏县师村出土的石雕蚕蛹栩栩如生，这是中国目前发现的最早石雕蚕蛹之一。

“晋南地区是仰韶文化发源地之一，在山西夏县师村和西阴等地发现的石雕蚕蛹和桑蚕茧，不仅表明晋南先民很可能在6000多年前的仰韶文化早期就已掌握养蚕缫丝技术，也表明晋南是中国丝绸的发源地之一。”山西省考古研究院华夏文明研究所所长张光辉说。

一个小朋友站在电子屏幕前体验文物修复，用手指拖动碎片，拼合成一件新石器时代的彩陶瓮，再根据个人喜好选择陶瓮的花纹、颜色。

据介绍，这件彩陶瓮的原型出土于临汾桃园遗址。这是位于山西南部的一处新石器时代遗址，以仰韶文化遗存最为丰富和典型。仰韶文化彩陶广泛使用连续和对称的图案，流行红黑反衬的表现手法，题材多样。晋陕豫交汇地区盛行的花瓣纹彩陶，绘有成组的花、蕾、叶等，被称为“华夏之花”。

生活在黄土高原的先民，创造了土构和石构两种建筑形式。展厅中展示了临汾桃园发现的大型五边形土构房址模型，有专家认为这种房屋可能是公共活动场所。“以前推测五边形房屋的大小可能与聚落大小有关，但近来发现同一个遗址中存在大小不同的五边形房址。这类房址的功能和意义是什么，还需要继续探索。”张光辉说。

考古人员还在临汾桃园、离石德岗发现大量炭化粟、黍种子和石斧、陶刀等农业工具，表明距今5500年左右，山西已形成以粟作为主的成熟农业形态。

阐释山西中原化历程

商周秦汉时期是中国早期国家向大一统帝国发展的关键阶段。山西经历了晚商方国对峙、晋国称霸春秋，再到秦汉的天下一统。展览第三单元展出了闻喜酒务头、翼城大河口、襄汾陶寺北墓地等出土的文物，这些考古发现，阐释了山西地区中原化历程，深化了对中国古代国家发展的认知。

展厅里，襄汾陶寺北墓地出土的3组春秋时期青铜器引人注目。“铜豆的捉手纹路细密，铜壶的花纹繁而不乱，铜鉴体积很大器壁却很薄，这些都反映出当时工匠的高超技艺。”山西考古研究院晋文化研究所所长武俊华介绍。

春秋中期，晋文公败楚师、盟诸侯，开创了晋国长达百年的霸业。晋国政治经济实力雄厚，青铜铸造业十分发达。襄汾陶寺北出土的铜鼓座、镂孔铜豆等，代表了当时青铜器铸造技术的最高水平。

展厅里的触屏互动设备带领观众“亲临”考古现场，重温襄汾陶寺北墓地一座贵族墓葬的发掘过程。跟随指引深入墓室，一件件文物铺陈在眼前。“这是春秋时期的铜鼓座，点击屏幕放大，可以很清楚地看到蟠龙上的蟠螭纹。”武俊华在互动设备上为记者演示。通过热点按钮，还可以对比观看文物出土时的原始形态和修复后的完整面貌。

一个展柜的上下两排，分别放置着朔州后寨墓地出土的两组器物。上排的5件陶罐体积小，底部“三足鼎立”，具有典型的北方游牧文化特征。下排的4件陶壶体积较大，底部平坦，属于中原农耕文化代表性器物。

“朔州是汉王朝抵御匈奴南下的战略要塞。后寨墓地里不同风格的文物并存，反映了北方边境地区的文化交融。”武俊华说。

呈现鲜活地方史画卷

北朝至明清时期，中国经历了两次民族融合高潮，最终形成统一的多民族国家。

山西是北朝核心统治区域、大唐龙兴之地，也是宋元时期北方经济文化重心、明清晋商大放异彩的舞台。展览第四单元汇聚了北魏平城、新绛窑头、河津固镇等地出土的文物，展示了一幅幅鲜活的历史画卷。

北朝考古的重要发现集中于大同北魏平城遗址。北魏定都平城前后，为填补京畿户缺，多次进行移民，平城逐渐成为4-6世纪中国北方的政治和文化中心。

展厅里的文物再现了北魏平城多元文化交融的图景：大同云波路出土的金下颌托，具有浓厚的萨满教色彩；天泰街出土的陶俑，身着鲜卑风格服饰；贾宝墓出土的四神图像、魏碑书法，体现了中原汉文化。

唐代至元代，山西制瓷业空前发展，在陶瓷史上占有重要地位。

兴县西磁窑沟北宋窑址出土的瓷器，让人眼前一亮。刘岩介绍，这类釉下赭彩装饰的“柿色彩”瓷器，在外观上明显区别于北方地区同类产品，颜色浓艳鲜亮，纹饰自由洒脱，表现出鲜明的地域风格。

宋金时期，河津因靠近政治中心开封，经济繁荣，瓷器生产达到鼎盛。

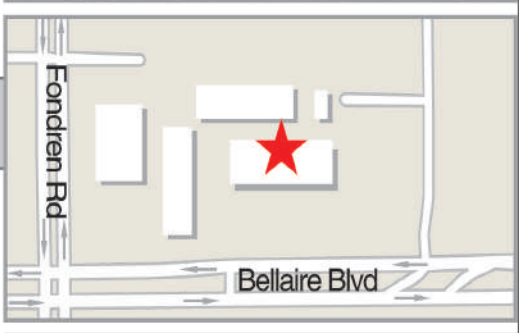
河津固镇瓷窑址的发掘是中国陶瓷考古的一次重要发现，入选2016年“全国十大考古新发现”。展柜里陈列着河津固镇出土的金代瓷枕，以剔花填黑技法饰花卉纹，黑白相映，气韵生动。

明代实行封藩制，始封山西的有晋王朱棡、代王朱桂、沈王朱模。

长治史家庄墓地出土的琉璃仪仗俑，墓主人是沈王家族云和郡国的奉国将军朱恬鰞。这组琉璃仪仗俑由门神、武士、伎乐等人组成，再现了明代王族出行的盛大场景。

刘岩介绍，“十四五”期间，山西考古将继续围绕“考古中国”“中华文明起源研究”“晋南在中华文明进程中的地位与作用研究”等重大课题深入开展工作，加大田野考证力度，深化多学科合作，强化成果转化和价值阐释传播，讲好山西故事，讲好中国故事。

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）



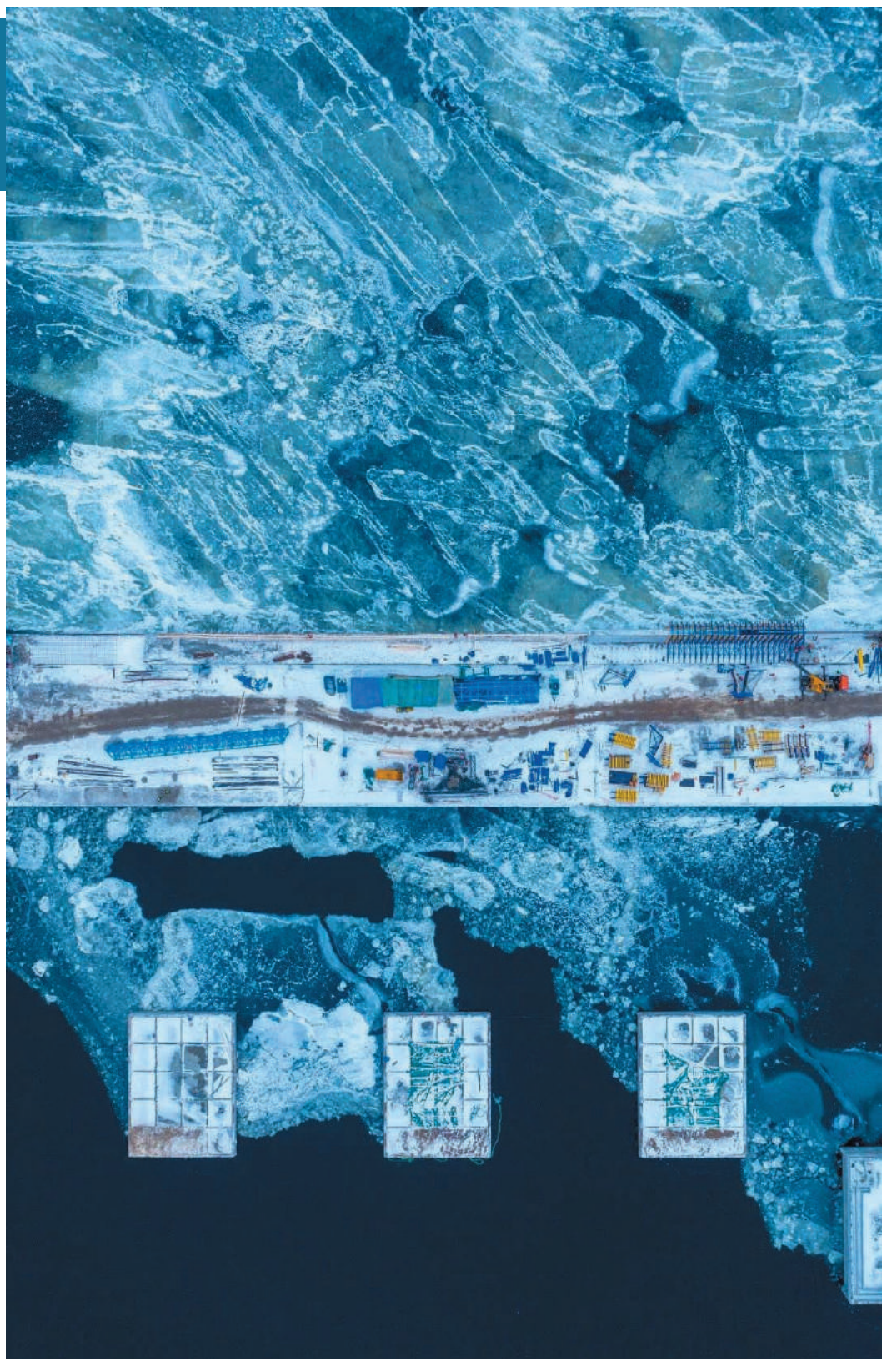
營業時間：
星期一至星期六
9:00AM–6:00PM
電話:713-484-7777
A14–BELLAIRE COLLISION INC 萬利車行B_40

北溪二号，凉了

2021年9月10日，自谋划之初就牵动了俄、欧、美多方利益的“北溪二号”天然气管道项目全面完成，同年年底进行了试运行，进入审批环节，离正常运营只剩下临门一脚。

然而，随着乌克兰危机逐渐发酵，2022年2月22日，俄罗斯承认乌克兰东部的两个“共和国”，德国宣布暂停该项目，美国则对该项目实施制裁。俄罗斯联邦安全议会副主席梅德韦杰夫则在社交媒体上奚落德国，即将迎来天然气价格翻番的美丽新世界。

一条简简单单的输气管，为何被卷入到地缘政治斗争中，又怎样成为地缘政治斗争的催化剂？



北溪二号是一条海底天然气管道，为原有管道线路北溪一号的平行线。从俄罗斯的乌斯季卢加出发，经由波罗的海到达德国的格赖夫斯瓦尔德市。

这条天然气管道的建设对俄、德两国都极具战略意义。对俄罗斯来说，北溪二号一旦建成，一方面会扩大本国的天然气出口份额，赚得更多外汇收入的同时，还能缓解美国制裁造成的经济压力。

另一方面，北溪二号的建设有利于增加西欧国家（主要是德国）对俄罗斯天然气等能源供应的依赖性，可以趁机扩大俄罗斯在这一地区的政治影响。

而最直接的好处是，可以绕过那些潜在的敌对俄罗斯的国家。俄欧陆上天然气管道需要经由乌克兰、斯洛伐克、捷克、白俄罗斯和波兰这几个国家，不仅要缴纳昂贵的过境费，而且说不定哪天翻脸的时候，就把输气管道给掐了。俄罗斯和德国都不想冒这个险。

这条输气线路对德国也非常重要。德国能源供应严重依赖从俄罗斯进口的天然气。2017年德国从俄罗斯进口了530亿立方米天然气，占德国天然气消费总量的40%。

这些天然气绝大多数都是通过北溪管道进入德国的，已经建成的北溪一号线路，每年能向沿线国家输出550亿立方米天然气。对于德国来说，这个数字还需要继续扩大。一旦北溪二号建成，俄罗斯向西输出的天然气不仅能比之前增加一倍的量，而且还大大增加了管道线路的安全性，使其拥有“双保险”。

基于上述原因，俄欧天然气管道的陆上沿线国家对此表示不满，尤其是历来与俄罗斯有龃龉的波兰和乌克兰。据乌克兰天然气运输系统运营商Ukrtransgaz称，仅乌克兰每年就将损失高达7.2亿美元的天然气运输收入。

同样反对北溪二号的国家，还有美国。作为西方制裁俄罗斯的始作俑者，美国不希望看到俄国有任何破局的可能，尤其是在能源供应这么重要的领域。

早在特朗普执政时期，就曾针对这条天然气管道大做文章。一度导致工程暂缓，原计划2019年建成的工程拖到了2021年。

到2021年3月，北溪二号的工程量已经完成了95%。眼看俄德天然气管道直通就要成为既定事实，北约终于要在这最后关头发力了。

美国国务卿布林肯在3月28日播出的采访中说，华盛顿反对俄罗斯向德国输送天然气的北溪二号工程。工程破坏了欧盟的能源安全和能源独立的原则，对波兰、乌克兰和其他美国关心的国家产生了威胁。

即便面对美国的压力，德国依旧在推进北溪2号项目。一度让外界看到了俄罗斯与欧洲核心国家加强经济联系，缓和政治上的分歧，欧盟在外交领域不再倒向美国，而是相对独立的希望。

基于德国缺气，俄罗斯缺钱的现实，这样的选择是非常理性的。这根管道对于德国，已经比德美关系更重要了。

在现代社会，能源对于任何国家都是命脉。对于德国这样，以第二产业为国民经济支柱的国家来说尤甚。

直到本世纪初，能源对于德国来说都不是问题。德国南方有丰富的煤矿资源可供火力发电，1969年，国内第一座商业化核电站上线，到2011年全德境内有17座核电站可为整个国家提供大量的电能。

但就在2011年，德国的能源供应出现了转折。这一年，日本大地震造成了震惊全世界的福岛核泄漏事件，所造成的严重后果至今仍然没有完全弥合。

对于德国来说，福岛核泄漏事件最大的影响在于，牵扯到了国内民众对于核电安全紧绷的神经。核电迅速从一个能源问题演变为政治问题，居民们担心，在家附近的那些核电站会不会污染了自己身边的空气、水和土壤。因此在2011年3月福岛第一核电站泄露事故发生后，几天之内德国境内出现了多起大规模的反核抗议活动。

其实德国的反核运动也有着悠久的历史，许多环保组织和民权运动家都曾拿反核做过有力的政治竞争武器，因此反对派在打这一张牌的时候显得驾轻就熟。

为了消除不利影响，2011年5月29日，默克尔政府宣布永久关闭国内17座核电站中的8座，并将在2022年之前关闭所有核电站。

关闭所有核电站，这句话说出口轻松，但实际操作起来却力重千钧。核电占据德国发电量的三分之一，核电发电量逐步削减，那就意味着德国必须向外进口能源。

好在2011年，俄德之间的北溪一号输气管道已经开通使用，通过天然气发电技术，德国暂时缓解了由于核电站关闭所引起的能源不足问题。

但一波未平一波又起，过度依赖煤炭发电的问题又被推向了风口浪尖。煤炭的大量开采和燃烧既加剧了环境的恶化，同时也让德国的碳排放量居高不下。作为京都议定书的签署国，德国又没有勇气像美国、加拿大那样直接退群。毕竟作为二战战败国，德国没有胆量直接说不。

为了削减碳排放量、安抚国内国民，也为了向国际环保组织及欧盟表态，德国总理默克尔宣布，境内的大多数火电站，也要关停！

根据德国前环境部长尤尔根·特里丁（Jürgen Trittin）的说法，到2020年，这将使二氧化碳排放量比1990年的水平减少40%。到2038年，德国的碳排放量将比1990年减少95%。

消息一出，许多来自德国内部的声音沸腾了，因为这几乎是不可能完成的任务。削减碳排放、关闭核电站和维护国家利益，这3个选项永远只能选2个。

当然，对于政客来说，在政治斗争面前，国家利益可以往后放一放。一系列的操作，导致德国成为世界上第一个同时宣布废除核电和煤电的国家，估计50年之内应该不会出现第二个。

日子还得过，没了这两项重要的电力来源之后，德国相关从业者和官员必须想办法维持住电力供应。摆在他们面前的只有一条路，开发可再生能源的同时进口能源。因此北溪二号，就成为了维系德国国运的生命线。

德国推进可再生能源的确取得了一定成效。

2011年上半年，风能、太阳能、生物质能和水能，这四项可再生能源发电提供了德国20.8%的电力。创下了德国可再生能源占比的纪录新高。同时，新能源产业也在德国蓬勃发展。

但随着核电站和火电厂的逐渐关闭，可再生能源对于电力供应就逐渐显得吃力了。首先是电能稳定与安全问题，可再生能源能源发电依旧处在靠天吃饭的阶段，需要好天气才能发挥效能。

德国地方公用事业协会VKU表示，现在的德国“基本上不存在”能源存储。电力供应甚至靠天吃饭。这是因为，风能和太阳能很不稳定，在天气条件不佳的情况下，会给电力供应的稳定带来极大的风险。

其次是发电量的问题，德国全境大部分地势平缓，高差小，因此水能资源较为匮乏。全国大部分地区属于温带海洋性气候，阴雨天多，太阳能资源也说不上丰富。

电能供应的问题忠实地反映在了德国电价上，从2018年开始，德国境内电费便持续走高。

德国不但需要从外部进口天然气，而且是急需。另一方面，当年受制裁的俄罗斯也非常希望北溪二号能建成通气，以缓解一下国内的经济压力。

达成这项交易，对于俄、德彼此来说，在这件事上体现了深度的战略互信。有了这条管线，就相当于俄罗斯掌握了德国的能源生命线，而德国也抓紧了俄罗斯的钱袋子。两国堪称一根绳上的蚂蚱。

在当年俄德互信的基调下，德国外长甚至直接在社交媒体上，公开批评美国的干涉：“欧洲的能源政策应该由欧洲决定，不是由美国来决定。”

假如按照既定的趋势走下去，这一项目必将改变欧洲的能源格局，俄罗斯透过德国，将掌握欧洲天然气分配的主导权，也意味着俄德两国的地缘政治、经济联系将得到大大加强。

如今随着战争爆发，北溪2号已命途难测，如果欧洲不得不减少与俄罗斯的能源合作，同时在外交关系上进一步与美国绑定。世界，又朝着极化迈进了一步。

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®
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！
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

9515 Bellaire Blvd #A,
Houston, TX 77036 (王朝對面)
SAM SHUM岑偉文
CPA, MBA, CPCU
I01_SAM'S岑氏保險135B_16

美南国际电视15.3的《JJ观点》
俄乌战争进入第三周 谁会是最后赢家？

（本報記者黃梅子）俄烏戰爭已經進入第三周，戰爭依然是膠著狀態，這場戰爭最後誰會是最大的贏家？

這裏先簡單的介紹一下各個國家的基本情況吧。

一、烏克蘭

1991年，蘇聯剛剛解體的時候，烏克蘭可是一個非常厲害的國家，那時候分家的時候，烏克蘭分到了包括航母、巡洋艦、驅逐艦在內的，共350多艘艦艇。而空軍更是“富得流油”，2000多架頂級戰機，各種轟炸機、運輸機，洲際導彈、核彈頭等先進裝備更是應有盡有。據當時各國軍事專家分析估算得出結論：

當時的烏克蘭，居然是世界第三軍事強國！

命運，給了烏克蘭一個“金飯碗”！只要他們端穩了，歐洲那些小國從此或將以它馬首是瞻！

遺憾的是，這個“金飯碗”對烏克蘭卻是很大的負擔，大量的裝備需要維護，人們需要休養生息，無奈之下，烏克蘭不得不自廢武功，大量的裝備，飛機被賣掉，放棄核武器換取貸款，等等等等，反正武器沒了，錢也沒見到。

二、俄羅斯

俄羅斯作爲蘇聯的嫡長子，分家的時候繼承了蘇聯的大部分衣缽，不管是常規武器或者是核武器在世界上絕對是數二的強國！特別是普京上臺以後，雖然也是處處被美國爲首的西方國家在經濟上圍堵打壓，但是人們的生活水平提高了太多太多，也是世界上目前爲止敢於和美國正面對抗的國家！

這次俄烏沖突，歐洲是不會容忍俄羅斯這樣的行爲的！如果大國的安全要建立在犧牲小國的基礎上，歐洲衆多小國是不會同意的。普京在試探美國和北約的底線，並引火燒身。

那麽戰爭會對世界造成什麽影響呢？

1、造成油價大漲，美國的高成本頁巖油也好賣了，產油國家能賺一筆！

2、歐洲內部產生動蕩，全球資本回流美國！

3、烏克蘭分裂，西歐國家與俄羅斯對立情緒上升

4、美國大批過期和快過期戰略武器傾銷

6、與戰爭相關的物資價格飛漲，全世界老百姓生活負擔加重！

7，已美國爲首的西方利益集團製裁俄羅斯，盧布暴跌，俄羅斯人賣油賺的錢全部虧給外匯貶值，俄羅斯經濟嚴重後退！

9、殺雞給猴看，震懾中國，讓其不敢武統臺灣。

美國利用挑起戰爭，來用全世界的錢換了新裝備，樹立了威信，增加了市值。俄羅斯徹底倒退20年，付出了被全球製裁的代價，徹底淪爲窮國。烏克蘭被焦土，需要二十年重建。

綜上所述，這次戰爭眞正的受益人是美國！

請看美南國際電視15.3《JJ觀點》，休斯頓新聞名人馬健采訪國際貿易中心名譽主席金路威，本期話題一俄烏戰爭進入第三週 ，誰會是最後贏家？

請收看美南國際電視15.3頻道的《JJ觀點》，美南國際電視已加入北美最大的中文電視平臺，您家如果安有iTalkBB，收看效果更好！也可以在美南新聞網站 scdaily.com， youtube 上搜索 Stv15.3 Houston, 訂閱美南新聞頻道，隨時收看美南國際電視的節目。美南國際電視多平臺覆蓋，您隨時隨地都可以收看到美南國際電視。

GMCC萬通貸款

Nmls# 254895 CA Dre 01509029

www.gmccloan.com

★ 房地美和房利美核準的直接賣家；
★ 可內部審核，直接放款；
★ 放款額度從10萬到500萬；
★ 專精大額、出租，1–4 units， 套現，低利率；
★ 出租屋現金流貸款計劃；
★ 一條龍服務，最快10個工作日完成；
★ 加州十個分公司, 全美26州提供租賃屋現金流貸款計劃；
★ 德州三個分公司休斯頓、達拉斯、奧斯丁拓展中

GMCC萬通貸款在12個州擁有執照，並開拓業務

EQUAL HOUSING LENDER

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

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