

德州首府新聞

April, 2020
2020年4月刊

TEXAS CAPITAL NEWS™

Since 1991
(第349期)

奧斯汀唯一華裔報刊 感恩相守二十九載

主編推薦

趣聞快訊

奧斯汀西北公園落成

50年歷史漢堡店倒閉

東部“小”Target開始營業

不打折扣的人生

——專訪華奧地產創始人袁琳

讀者來稿

一個業餘殺手的告白 (十九)

以己度人

情繫武漢，詩歌十六首

房產雜談

四月特別欄目
疫情下的溫情

德州首府新聞編輯部寄語

2020年四月刊

华奥地产 地产投资 Investment

Management Portfolio

17

投资项目总数

Gross Asset Value

\$50 Million

投资项目总资产

Estimated Annual Yield

10~18%

预计平均年回报

Real International Investment Division has managed a real estate investment portfolio of **17 projects with 50 million US dollars**. The **estimated annual return range is 10%~18%**. With our **extensive experience and relationships** within the real estate investment community, Real International brings our clients the best possible real estate investment opportunities that only **institutional investors (minimum investment of \$ 1-5 million)** can participate in. **Rigorous due diligence** in the early stage of **project investment, service and investment report** in the mid-term of the project, bring **value and risk aversion** to investors.

华奥地产投资部门共管理**17个投资地产项目**，总投资额超过**5000万美元**，预计**年投资收益为10%~18%**。利用我们**独有的投资渠道和投资网络**，华奥地产为个人投资者提供了**机构型投资者（投资总额在100-500万美元）**才能参与的商业地产投资机会。通过项目投资前期严谨的**分析调查**，项目**中期的服务和投资报告**，为投资者带来价值并规避风险。

投资策略 Investment Strategy

市场选择
Market Selection

抗风险能力强
Strong Risk Resistance Capacity
增值潜力大
Potential for Value Added

投资类别
Investment Categories

“资产保值型”
Asset Preservation
“现金流型”
Cash Flows
“资产增值型”
Capital Appreciation

风险把控
Risk Resistance

项目方资质
Project Sponsor's Qualifications
项目标的物
Project Objectives
项目法律文件等
Legal and Financial Structure

收益评估
Profit Evaluation

根据现有资料
分析子市场的
类似物业的运营情况
专业的市场预估
Make Comprehensive
Evaluation of the
Projects Expected Profits

共同投资
Co-Investment

增强投资人信心
与投资人保持利益一致
20%-30%的自有资金
Co-Invest with Investors
(20-30%)

投资服务 Investment Service

Thorough Due Diligence



项目筛选

Investment Modeling



搭建投资模型

Expected Return Valuation



投资回报分析

Project Launch



项目启动

Proactive Management



全权管理

Profits Sharing



项目获利

德州首府新聞編輯部寄語

親愛的讀者你們好：

德州首府新聞自 1991 年成立以來一直秉承著一個理念，那就是希望能為大家帶來奧斯汀最具價值，最具影響力以及最具豐富性內容的雜誌。成立至今，每期雜誌都會在奧斯汀不同的超市，教會，餐廳等進行免費分發。

如今疫情來襲，很多和我們一起合作的商家也已經暫時關閉。在這個特殊時期病毒傳播逐漸迅猛，為了所有工作人員的健康考慮以及減少病毒的傳播，德州首府新聞在 3 月做出了一個非常艱難的決定——我們將停印 2020 年 4 月刊，當然我們還將印刷一些留作庫存。大家可以關注我們的微信公眾號以及網站。電子刊照舊會按時發放在網站以及微信平臺。詳細地址請見 24 頁內容。

德州首府新聞編輯部向您承諾，我們將持續關注奧斯汀以及德州的疫情情況，為大家帶來第一時間的報道。同時，我們也會持續為大家帶來奧斯汀當地的新聞以及投稿人的文章。我們的微信將在工作日每天 4 點，為您帶來疫情的最新更新。

在疫情期間，我們感受到了太多太多的溫暖，各個華人組織以及亞裔組織在此時不停歇的組織捐款，募捐口罩等等。奧斯汀餐廳也還在努力為大家提供外賣以及提供免費餐食給醫院的工作人員。在此我們呼籲大家，歡迎向我們投稿，希望我們共同分享奧斯汀那些溫暖的事情。我們希望傳遞奧斯汀的愛與希望給每一位讀者。我們也將整理所有的故事，分享給奧斯汀其他的主流媒體，希望將我們華人和亞裔組織所做的努力，能被奧斯汀以及德州的所有人看見。

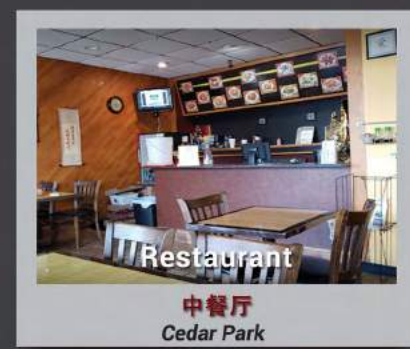
在此我們向所有讀者對我們的支持表示感謝，我們將在疫情期間為所有廣告商免費提供網站以及微信平臺的宣傳。在此也感謝德州首府新聞的所有工作人員，將德州首府新聞全面電子化一直是我們的待辦事項，此次疫情大大促進了它的進程。德州首府新聞的宣傳語為：Connect, Outreach, Influence。如今，正是我們站出來為大家服務的時候，希望我們聯結（Connect）所有奧斯汀當地的資源，外聯（Outreach）更多的美國主流資源以及將華人和亞裔的影響力（Influence）擴大。

我們和你在一起！
德州首府編輯部

聯繫我們

電話：512-688-6606
電子郵件：tcn@realholdingsllc.com
地址：11770 Jollyville Rd, Austin, TX, 78759





華奧地產作為全球華人投資美國德州地產市場的第一選擇，將永不停歇地追求更精準的投資分析和更全面的資產管理服務。
——Lynn Yuan, Founder

CALL NOW: (512)-298-1899

華奧地產最近出售房產

若您有賣房需求，歡迎聯繫我們！
512-298-1899 或微信 yuanlynnlin2



10000 Brightling LN, Austin, 78750
\$899,900



4501 Westlake DR #28, Austin, 78746
\$885,000



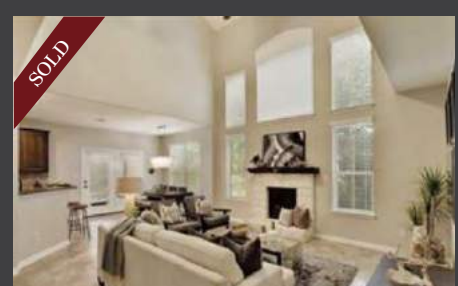
9910 SPICEWOOD MESA, Austin, 78759
\$724,900



5502 Joe Sayers Ave, Austin, 78756
\$560,000



10825 Wiregrass WAY, Austin, 78717
\$525,000



10412 Foxglove CT, Austin, 78739
\$512,000

目錄

TABL T OF CONTENT

特別欄目

四月特別欄目 5

趣聞快訊

四則 13

主編推薦

不打折扣的人生——專訪華奧地產創始人袁琳 15

活動實錄

奧斯汀華裔聯盟——承上啓下的一年 25

同舟共濟 27

ACAN Star 29

讀者來稿

31 以己度人

33 情繫武漢，詩十六首合集

36 一個業餘殺手的告白（十九）

39 2020 考察古巴之二

41 房產雜談

43 我的三月江南



歡迎關注我們的微信公眾平台！

四月特別欄目一 疫情下的溫情

很多德州首府新聞的讀者們都告訴我，他們最喜歡的板塊之一就是我們的每月精彩活動。目前奧斯汀屬於半封城狀態，所以這一個板塊不得不停下來。作為現場音樂之都的奧斯汀，每個月精彩的活動數不出來，不同的音樂節，戶外活動，美食節等等。這些活動和商家為我們帶來了非常多的快樂與幸福。家庭可以一起分享快樂與幸福，情侶可以一起體驗甜蜜，朋友可以一起擁抱很多的美好的記憶。

我們知道我們的一部分工作是告訴大家奧斯汀可以做的那些精彩的事情。

但是我們也知道，現在我們的工作是告訴您如何以最安全和健康的方式享受奧斯汀。而現在，您將盡可能多地呆在家裡。在奧斯汀 SXSW 活動取消後，奧斯汀市長站出來自發組織了 StandwithAustin 的活動，主旨是幫助當地企業渡過難關。疫情讓許多商家失去了資金來源。但我們知道這些藝術家，音樂家，服務行業的工作人員，酒吧，場所，飯店——我們城市中的許多人不得不停下他們賴以生存的工作來幫助社會。

所以，我們如何能夠幫助到奧斯汀？

從您最喜歡的當地餐廳訂餐（支持取走或送餐服務）

儘管我們在奧斯汀很多最喜歡的餐廳，都關閉餐廳以進行社交疏離，但仍有很多人仍在提供送貨服務（某些服務現在免費！）以及外賣選項。即使是以前未提供此服務的餐館，也正在提高他們的能力，以在這段時間內為奧斯汀供餐。考慮從您存儲的那些拉麵中過夜，然後從您最喜歡的 Austin 餐廳訂購（衛生）送達。MezzeMe, Old Thousand 和 Blenders & Bowls, 是一些免收送貨費的餐廳。

在線觀看瑜伽課，私人教練課程，音樂表演等等

雖然我們在隔離期間都待在家裡，但是有多種方法可以保持活躍，同時支持當地的健身老師，樂隊，DJ 和其他藝術家。目前，許多人正在將其服務轉移到直播中。無論您是想通過觀看自己喜歡的瑜伽課老師來在家出汗，還是想通過家庭起居室的舞會感到與眾不同，都有許多現場直播選擇。



你的線上博物館

雖然市長下令封城，但奧斯汀人民的互相加油卻讓我們覺得無比的溫暖。

在疫情這個特殊的時間裏雖然六街的酒吧已經關門，我們也聽不到現場音樂。可奧斯汀獨特的藝術氣質卻不會停，Hope Gallery 的塗鴉藝術家們紛紛走上六街街頭。他們用美的方式鼓勵大家雖然我們滿城風雨，但雨過天晴總會迎來彩虹。

當然不止奧斯汀，疫情之下各大博物館也紛紛為大家開始了網絡展示。多個博物館的線上展廳是和 Google Arts & Culture 合作的，Google Arts & Culture 這裏有超過 70 國 1200 間博物館和美術館線上展覽作品。在此和大家分享一下最喜歡的博物館，足不出戶就可以體驗藝術氛圍。

MoMA The Museum of Modern Art
紐約當代藝術博物館
New York, United States
<https://g.co/arts/rNw23Qpe8iZA5gB29>

The J. Paul Getty Museum
洛杉磯蓋蒂博物館
Los Angeles, United States
<https://artsandculture.google.com/partner/the-j-paul-getty-museum?hl=en>

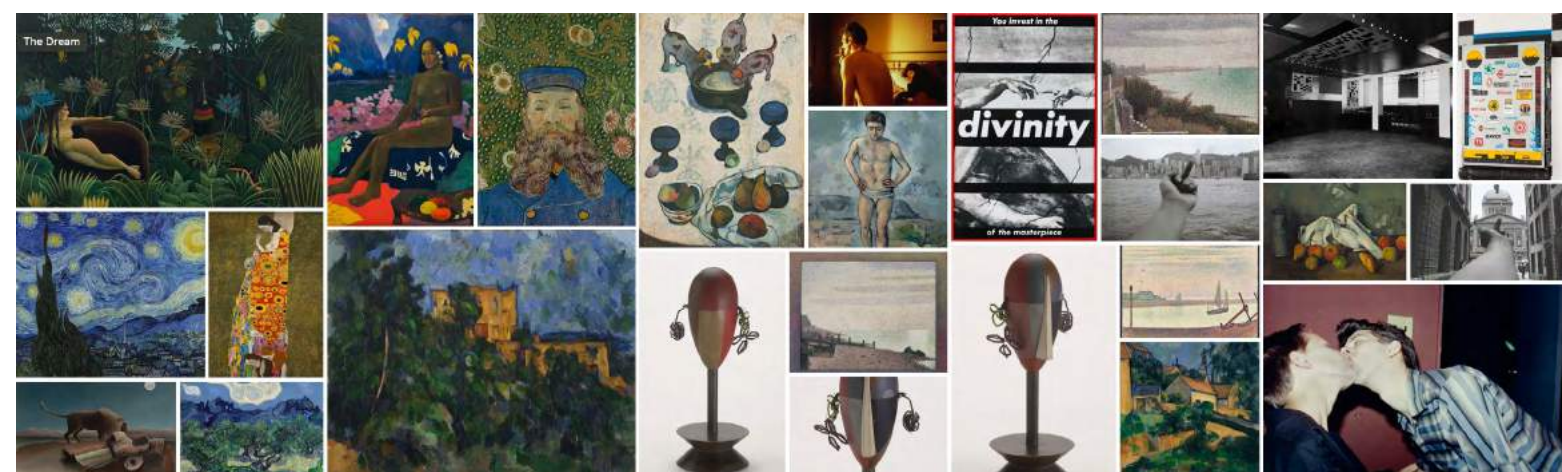
British Museum
大英博物館
London, British
<https://artsandculture.google.com/partner/the-british-museum>

The Art Institute of Chicago
芝加哥藝術學院
Chicago, United States
<https://artsandculture.google.com/partner/the-art-institute-of-chicago?hl=en>

Musée d'Orsay, Paris
巴黎奧賽美術館
Paris, France
<https://artsandculture.google.com/partner/musee-dorsay-paris?hl=en>



atateofkoko Dirty 6th has been transformed into a positive art installation! Bars on 6th Street have been boarded up because of the #COVID19 crisis... more



城市溫情

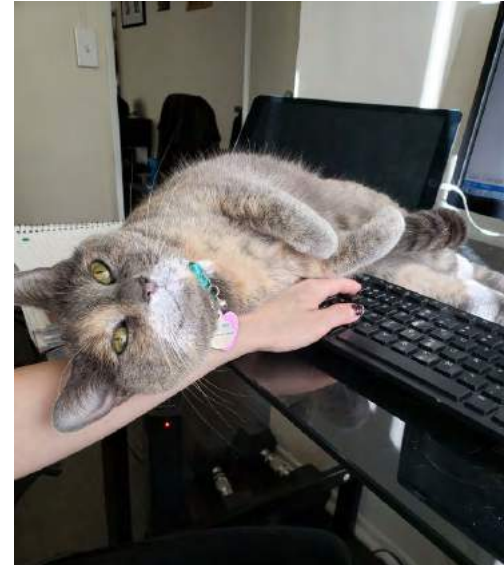
奧斯汀市中心也在呈現著慢慢的暖意，讓我們欣賞一下奧斯汀的美麗照片，一起感受這個城市最美的風景線。



寵物是我們的好夥伴

在家工作的大家，也是慢慢的暖意，多了更多的時間陪伴家人，孩子以及寵物。雖然，自己專注工作的節奏經常被孩子打亂，但一回頭看到那個溫暖的笑容還是會被融化。一不注意可能電腦上都是不同的字母，那可能是貓貓已經開始在上面不停遊走和撒嬌。一直不停求抱抱，求關注的狗狗，也會讓你在開會的時候哭笑不得。

新冠疫情下的狗狗們也宅家“工作”了。寵物是我們的好夥伴，隔離期間它們陪伴我們度過一個一個漫長而孤獨的日夜。請照顧好我們的好夥伴！



看看地上有沒有正能量防疫標語吧

近日，大家響應“Symbols of Hope”號召，在地上寫出感謝防疫人員的正能量標語。有些居民重新開啟聖誕節的彩燈，希望給世界帶來更多光芒和色彩。



暖心的標語

關愛我們身邊的老年人

由於隔離期間購買生活物資和進行其他生活服務不便，社區呼籲給老年人提供幫助。此號召一出，得到了社區居民的響應，大家紛紛贊同為老人購買物資，接送老人就醫，幫助老人打掃衛生等請求。老年人和免疫力低下的人最容易感染 COVID-19。在我們通過與社會保持距離並幫助制止這種傳染病的迅速傳播而發揮自己的作用時，請考慮積極幫助有需要的人。在您周圍社區，詢問看看附近是否有人需要超市送貨，接藥，寵物護理等。如果您對此感到不舒服，可以考慮向提供相同服務的食品銀行或非營利組織捐款。

KING Supermarkets Senior Only Time Monday, Wednesday & Friday 7am-8am	Walmart* Senior Only Time Tuesday 6am-7am
Target Senior Only Time Wednesday 8am-9am	Walgreens Senior Only Time Tuesday 8am-9am
SAFEWAY Senior Only Time Tuesday & Thursday 7am-9am	WHOLE FOODS Senior Only Time Each day 7am-8am
Sams Senior Only Time Tuesday & Thursday 8am-9am	COSTCO WHOLESALE Senior Only Time Tuesday & Thursday 8am-9am
ALDI Senior Only Time Tuesday & Thursday 8:30am-9:30am	DOLLAR GENERAL Senior Only Time First hour of each day 8am-9am
TRADER JOE'S® Senior Only Time Each day 9am-10am	BIG LOTS! Senior Only Time Each Day 9am-10am



超市的特殊營業時間 & HEB Favor 服務

奧斯汀西北公園落成 (Northwest Austin park)

奧斯汀西北社區居民的一個夢想已經成為現實。3月12日星期四，鄰居們、捐贈者和官員們為默奇森游泳池旁的一個新的兒童遊樂場舉行了剪彩儀式。

Loewy 家庭操場是西北社區第一個與奧斯汀獨立學區無關的操場。奧斯汀西北市民協會主導了這項 32.5 萬美元的項目，150 多名當地捐贈者捐款。當地的慈善家和鄰裏居民菲爾和亞當·洛維湊了 6 萬美元。市民協會一共募集了 14 萬美元。其他資金來源包括奧斯汀公園基金會的 ACL 音樂節贈款計劃，奧斯汀公共工程部的鄰裏合作計劃，以及奧斯汀公園和娛樂部。

這場籌款活動於 2017 年啟動，2018 年結束。遊樂場於 2019 年 10 月動工。“這是一個缺乏公園設施但有可用空間的地方。因此，在 Murchison Pool 公園增加一個遊樂場，使公園土地全年可用，並為社區增添了急需的便利設施，”公

經營了 50 多年的北奧斯汀漢堡店關閉

Burger Tex 於 1973 年在機場大道開業。幾十年來，顧客們一直稱贊 Burger Tex 的 bulgogi 漢堡。Burger Tex 是北環路社區一家以 Bulgogi 漢堡聞名的近 50 年連鎖店，Bulgogi 是一道韓國菜，由腌制的牛肉薄片經烤制而成。這家店於 3 月 6 日關門。

老板基博雲最近在退休前關閉了位於機場大道 5420 號的 Burger Tex。餐廳前門貼著一張告示，感謝顧客“愛”這家餐廳近半個世紀。

這家餐廳本應在 3 月 16 日和 17 日上午 11 點至下午 2 點 30 分營業，提供

最後的漢堡。然而，2000 年買下這家公司基博雲說，冠狀病毒的大流行迫使為期兩天的活動取消。雲和他的兒子和女兒會在一起說再見。“照顧好自己，保持健康，”他取消通知並說道。

雖然 Burger Tex 不再銷售漢堡，但它在銷售設備和裝飾品。根據停業通知，待售的商品包括微波爐、冰箱、兩臺冰櫃、一臺冰淇淋機和一臺制冰機，以及盤子、器皿、平底鍋和托盤。

“如果你從事面包店或餐館的生意，一切都是為了你！”通知說。

園和娛樂部高級公共信息專家 Rachel Matvy 說。

馬特維說，“這個遊樂場今年 2 月開放，現在是社區的聚集地。”她說：“這個洛維家庭遊樂場將幫助西北山社區的居民在身體和精神上享受更健康的生活。”“步行距離內的遊樂場是幫助幼兒在早期變得活躍的一個重要部分。遊戲是有價值的，它使社區更加強大。”

參加剪彩活動的有亞當·洛維、公民協會公園委員會成員斯蒂芬妮·貝倫斯、市議會成員艾莉森·奧爾特、公園和娛樂部主任金伯利·麥克尼利、市公共工程主任理查德·門多薩和科林·沃利斯，奧斯汀公園基金會首席執行官。



奧斯汀東部開了一家 Target 零售店

奧斯汀東部的 Saltillo 廣場最大的零售商之一 Target 現已開業。在冠狀病毒的喧囂中，Target 於 3 月 15 日在東聖路易斯第五大街 901 號開設了一家“小型商店”，人們親切地稱之為“Small Target”。

這家占地 2.5 萬平方英尺的“微型”零售商精心挑選了 Target 的常見商品，包括服裝和配件；家居裝飾和必需品；健康、個人護理和美容產品；熱門雜貨和新鮮農產品。這家商店僱傭了大約 40 名新員工，一份聲明指出。

除了零售，Plaza Saltillo Target 還提供訂單提貨服務，這項服務允許客人在線訂購商品，並在一小時內到店提貨。

Target 表示：“Target 致力於開設小型商店，重新規劃現有商店，融合最好的數字和實體購物體驗，通過即時的物品選項提供輕鬆和便利的購物，並引入新的獨家品牌。”

這座城市在 2017 年首次開放小規模 Target，這是奧斯汀的

第二個小規模 Target。總的來說，這是奧斯汀地區的第 17 個 Target。

東區的新 Target 每周開放 7 天，周一至周五，上午 7 點至晚上 10 點；周六，上午 8 點至晚上 11 點；周日，上午 8 點至晚上 10 點。



北德克薩斯州豪華汽車經銷商首次“駛入”奧斯汀

總部位於歐文的 Park Place 經銷商已經在奧斯汀地區首次建成——北奧斯汀捷豹路虎經銷商（位於奧斯汀西北部的 FM 620 North 和 West Parmer Lane）。

位於 13910 FM 620 North，占地 70000 平方英尺的北奧斯汀捷豹路虎經銷商擁有一個能容納 12 輛車的展廳、42 間維修店和一個 2000 平方英尺的洗車場，以及一個 5 層的車庫。便利設施包括支持 WiFi 的工作站、飲料和小吃區、兒童遊戲區以及配備平板電視的客戶休息室。

經銷商於 3 月 2 日開業。它將於 4 月 28 日盛大開幕。

經銷商總經理馬特·伍爾西 (Matt Woolsey) 在一份發布會上說：“Park Place 為客戶提供完善的汽車體驗所需的設施。”“從客戶走進我們經銷商的那一刻起，我們就希望他們有賓至如歸的感覺。我們將一如既往地為每一位客戶提供誠信和注重細節的服務。”

伍爾西去年搬到奧斯汀管理新的經銷商。他曾是帕克廣

場捷豹路虎的總經理。

通過 Park Place Cares 計劃，Austin 經銷商已經在 Round Rock ISD、Leander ISD 和 Austin 的兒童保護中心支持各項舉措。

Park Place 成立於 1987 年，在德克薩斯州擁有並經營 17 家豪華汽車經銷商。2019 年 12 月，帕克廣場 (Park Place) 創始人兼董事長肯施尼策 (Ken Schnitzer) 表示，他將把自己的 14 家經銷商出售給位於佐治亞州的阿斯伯裏汽車集團 (Asbury Automotive Group)。包括奧斯汀經銷商在內的 10 億美元全現金交易預計將於 3 月 23 日完成。

Asbury 總裁兼首席執行官 David Hult 在 12 月 12 日的發布會上說：“Park Place 被認為是業內最優秀、最高效的奢侈品商店運營商之一。”

作為交易的一部分，阿斯伯裏正在收購帕克廣場品牌。因此，阿斯伯裏收購的所有經銷商將保留公園的地名。

不打折扣的人生—— 專訪華奧地產創始人袁琳



袁琳一家

撰稿：德州首府新聞編輯部 Cici Zhu、谷沁
校對：德州首府新聞編輯部 廖之萱、谷沁

前言

此次專訪我邀請到了一位老朋友——德克薩斯州奧斯汀華奧地產的創始人袁琳女士。我認識她已經將近六年了，在六年的時光裡，她見證了我的成長，我也見證了她公司的發展歷程。大學畢業以來，我一直保留著最初來美國的電話號碼。記得有一次打電話給她，她看我號碼時發現了我的電話號碼顯示地，問起來才發現我們竟然是一個大學的校友。那時候就覺得緣分這件事情真的很奇妙，默默地將人們彼此牽引在一起。

在採訪中我與她產生了很多的共鳴。在我人生迷茫時，我都會選擇和她傾訴，她總是會幫我撥開迷霧，指引方向。本次採訪的時間點，正值全球新冠肺炎疫情嚴重的時期，那時候美國還沒有被封鎖，確診病例持續地飆升著。這個特殊的時候讓我覺得此次採訪彌足珍貴，感謝在這個特殊的時期裡她可以和我見面，接受我的採訪。

在採訪後不到一周的時間裡，美國宣布整個國家進入了緊急戒備狀態。這突如其來的禁令，讓我不知所措，可以說很多人的生活和工作的節奏都被打亂了。但這次採訪像一顆“定心丸”，因為在採訪的過程中，我感受到她明確的目標，她已提前做好好所有的一切。她也總是將所有人的顧慮和憂思放在心上，並且付諸行動為之解決，可以說是運籌帷幄和成竹在胸。我在此次採訪裏面收穫最多的是感動和反躬自省。

我們編輯部在採訪前把演講稿發給了她。在咖啡廳見面的時候，我發現她帶了兩張紙。仔細一看，才發現上面密密麻麻寫的是她為了採訪做的筆記。我笑著說：“你實在是太可愛了。”因為如此認真的受訪者我真的是第一次遇見。當然這也讓我非常欽佩，連我這個小小的採訪，她都如此認真地對待，又何況她的生活和工作呢。

一場改變命運的探險

袁琳出生於1967年，18歲時高分考入名校上海交大。1991年的時候，她的同學在酒店工作，她看到酒店裏有空調，羨慕萬分。80年代末至90年代初的中國改革開放不久，還沒有什麼大發展，於是她就決定出國去看看。據她所說，那時的她加上整個寢室的女生一共8個人，出國的有5個。



左：袁琳在上海交通大學
右：袁琳的大學寢室室友

現如今，美國留學成為熱潮。但那個年代究竟是什麼帶動了留學潮，我自己做了一些研究，了解了留學潮究竟是怎麼萌動的。楊瀾訪談錄中記載：官方的赴美留學浪潮始於1978年7月某個夜裏的一次跨國通話，鄧小平與時任美國總統顧問弗蘭克·普雷斯博士會面，鄧小平問他能否派5000人去美國留學。由於弗蘭克無法自己做決定，所以只能在半夜撥通了總統吉米·卡特的電話詢問其回復。那時一窮二白的中國和愈漸發達的美國差距懸殊。或許是總統吉米·卡特還在睡夢中，或許是他意識到留學是中美文化交流的契機，他直接回復弗蘭克同意10萬中國人赴美留學。這個電話直接或間接地改變了很多美國學子的人生經歷，包括在美的我們也或多或少受其影響。

我又搜索到了一篇文章《40年，中國人赴美留學歷史》，我想引用文章中讓我覺得可以完全形容那個時代的描寫——“龍門陡開，江鯽飛躍。積壓了十多年的人才狂潮再次噴湧，中國留學生帶著那個年代特有的激情，勇氣和夢想去往世界各地。他們看起來有點‘狂’，但‘狂’得很有底氣。他們用一種非常艱苦的過程證明了自己的堅韌。”

袁琳告訴我她當時報了個班，每周都去淮海路的輔導課學英語。整個過程都沒有和她爸爸商量，直到學校錄取通知書下來，一切都準備就緒後，她才知會了父親一聲。直到在機場離別時，她一步一回頭地看著自己的家人，才知道這次是要一個人去闖一闖了。彼時的她只帶了行李箱和一個學期的學費，她也不知道自己將會面對什麼，但她內心卻無比堅定和勇敢。

擁抱“美國留學夢”

她美國留學的第一站是繁華的紐約，她當時住在一個美國老太太的家裡，老太太人很好。紐約這個繁華的都市讓人眼花繚亂，舉目是豪宅，那時的袁琳會自己掙零花錢，有時照看小孩子，有時在餐廳打工。她心裏的落差非常大，自顧不暇的生活，讓她開始為未來擔憂。她開始申請別的學校，目標是一定要拿到獎學金，後來她終於申請到了堪薩斯州立大學的帶獎學金的研究生項目。這讓她從繁華的大都市紐約，搬到了美國的大農村堪薩斯州。

值得一提的是堪薩斯州立大學所在的城市和紐約一樣也叫做曼哈頓，只不過所屬的州是堪薩斯州。這兩個天差地別的曼哈頓，讓她體會到了完全不同的美國。當她開始來到堪薩斯曼哈頓的時候，她知道她真正在美國的生活才剛剛開始。她開始有美國室友，她們一起看電影和一起學習。當時的她對自己未來的生活進行了規劃，心裡一直想著研究生畢業以後就要讀博士去。



袁琳的大學時期——堪薩斯州立大學，和一直認為袁琳要讀博士再當教授的袁琳父女倆

可生活總是充滿了驚喜，在堪薩斯州立大學，她遇到了現在的先生 Ray。在那個小城市充滿了他們的愛情故事，熱愛生活的 Ray 讓袁琳沉浸在幸福之中。畢業的時候，Ray 跟她說結婚吧，別讀 Phd 了，這個時候袁琳已經認定了 Ray，當然這也徹底改變了袁琳自己的生活軌跡。

她在給爸爸的信中寫道：“Ray 這個人很懂生活，愛好非常廣泛，又會唱歌又會打球，我和他很合拍。”那時她的爸爸感嘆道：“我都不知道自己的女兒喜歡這樣的人。”Ray 在袁琳的人生裡扮演著重要的角色，他是這個走向前臺的女人背後默默支持她的基石，也是牽扯她回家的風箏線，更是袁琳忙碌工作中時刻提醒她發覺生活美好的，最重要的人生伴侶。



袁琳和 Ray，校園裡郎才女貌的一對



90 年代
袁琳和 Ray 在奧斯汀議會大廈前

畢業後她和 Ray 面臨的首要問題就是何去何從，那時，所有的信息只能通過翻看雜誌獲得。他們倆看到奧斯汀這個城市不錯，於是就這麼草率地開著當時的破車，一路漏著油，來到奧斯汀這個城市。但就是這個看似草率的決定，讓奧斯汀這個城市成了他們的家，自 1993 年他們來到這裏，到現在已經是 27 年了。

逆境中“打拚”出自己的一片天地

到了奧斯汀以後，大多數人都是選擇去中餐館打工。袁琳也一樣，她選擇了在 Burnet 的中餐廳打工。她自己打工期間，一直不停地遞簡歷，三個月後，在一個大公司開始了工作。1994 年，她在奧斯汀貸款購買了第一棟房子，我問她還記不記得第一棟房子多少錢。她清楚地記得第一棟房子是 15 萬，做了貸款付了 20% 的首付。

袁琳和她老公瀟灑地在奧斯汀享受了 5 年二人世界，1998 年孩子的出生讓她徹底穩定了下來，她說：“有孩子了，得想想怎麼好好投資了。”2000 年袁琳在做股票投資，可能是天生有一些投資的頭腦，憑借她對半導體行業的了解，使得當時的她成為了紙上的百萬富翁。

然而好景不長，根據《回顧 2000 年的科技泡沫，今天的互聯網公司“物有所值”嗎？》一文，2000 年 3 月 10 日，美國納斯達克指數達到了當時的歷史新高 5,048 點，整個世界為互聯網帶來的科技革命感到瘋狂。但是納斯達克指數在 5,000 點之上只是稍微停留了一小段時間，科技泡沫就發生破裂。在接下來的一年中，納斯達克指數狂瀉 66%，下跌到 2,000 點以下。有不少名頭很大的科技企業，其公司股票幾乎在一夜之間變成廢紙。

那時候的袁琳，也受到了非常大的打擊，她覺得股票風險太大，也算是這個契機讓她正視金融行業的不穩定性以及合理資產配置的重要性。雖然袁琳的老公認為股票投資非常有潛力，袁琳還是決定將重心轉移到地產投資，所以家裡的資產配置從那個時候開始走向了股票和地產兩個部分，她開始真正紮進了地產這個領域裡。

我之前提到她為採訪做了很多的功課，她一絲不苟的品質也體現在她投資地產的過程中。她開始深挖整個奧斯汀的地產投資市場，如什麼地方適合做投資。她開始一步一步地投資並進行總結。在這個過程中，袁琳一邊投資一邊分析市場，整理出了一套奧斯汀當地投資地產的策略。很多朋友看到袁琳地產投資方面做得有模有樣，就開始諮詢她關於投資房的購買，她也非常樂於分享給朋友。自那以後，越來越多的朋友開始向她諮詢，由於諮詢話題類似，於是她開始做小型的投資俱樂部，她把大家聚集在一起，分享奧斯汀地產投資的經驗。



00 年代
剛入地產行業的袁琳
和她的家庭

喬布斯在自己的自傳裡寫道：“You can't connect the dots looking forward; you can only connect them looking backward. So you have to trust that the dots will somehow connect in your future.”意譯過來便是，過去的點點滴滴都終將在未來串聯成一條線，人生的不同經驗造就未來。袁琳從事地產投資便是這樣一個非常自然的過程，對她來說最開心的就是給周圍的朋友們建議，大家按照她的建議開始進行投資。她認為買房投資和買自主房，都是人生中非常重要的決定，象征著人生的轉變，所以當她分享了這些策略，帮助大家解決在買房和投資方面的困擾時，她感到前所未有的成就感，這種成就感伴隨她至今，她從未丟棄過。

紮根地產，參與人們生命中重要的里程碑

在她積攢了大量的投資經驗後，她周圍的朋友們開始告訴她，她應該通過這些年對奧斯汀地產市場的钻研來幫助更多的人。根據百度百科美國金融危機一文：“早在 2007 年 4 月，美國第二大次級房貸公司——新世紀金融公司的破產就暴露了次級抵押債券的風險；從 2007 年 8 月開始，美聯儲作出反應，向金融體系注入流動性以增加市場信心，美國股市也得以在高位維持，形勢看來似乎不是很壞。然而，2008 年 8 月，美國房貸兩大巨頭——房利美和房地美股價暴跌，持有‘兩房’債券的金融機構大面積虧損。”

07 和 08 年對於袁琳來說是巨大的轉折點，看到周遭很多朋友因為投資遇到問題，她感到非常揪心。她開始在市場進行抄底買房圈地，由於袁琳對市場有深刻的理解和豐富的經驗，所以即使在金融危機的時候她都能做出很準確的判斷。那時她在地產投資的收入已經遠遠地超過了她穩定的工作。曾有一份時薪 100 美元的工作機會放在她面前，袁琳嘗試了三個月以後義無反顧地出來了。我問她為什麼要走呢，不開心嗎？她露出了一個一言難盡的表情說：“不快樂，工資再高感覺自己也是麻木的。”我能想象那時候的她，做得不快樂，於是便知道了自己真正喜歡什麼，所以就幹脆全身心地投入了地產行業，這樣一走，便再也沒有回頭。

剛開始，工作的轉換會讓她有點迷茫。在大公司所有的工作都是非常流程化的，可是真正從事地產行業以後，是直接和客戶打交道。和客戶打交道，細節的東西很多，所有事情都需要自己親力親為。但對袁琳來說最重要的其實是通過投資地產參與到很多人生活的過程，並且通過自己的專業知識幫助到他們。

很多客戶對袁琳來說都是從零開始帶出來的，她幫他們規劃資產，越是棘手的案例反而讓她更有動力。袁琳記憶最深刻的客戶是一位工程師，非常聰明，初識時，她跑去南邊的咖啡店和袁琳見面，袁琳幫她買了第一個房子。袁琳清楚地記得當時加價了 500 塊錢購得了此處房產。後來客戶懷孕，包括生了二胎的時候都還是隨時向袁琳諮詢房產購買相關的信息，到現在為止這位女士已經累積了 15 棟房產。對袁琳來說，她伴隨著許多客戶走過了人生中他們重要的時刻，她非常珍惜這些回憶。大部分的客戶也都成了她的朋友。

她印象深刻的客戶不勝枚舉，她告訴我，很多客戶對她的相信都是一點一滴建立起來的。她幫助了很多客戶在奧斯汀購買第一套房產，從而在這個城市紮根、安家。後來又找到她來投資房地產，這個過程裡她也參與了很多奧斯汀華人的生，為他們的決策起到了至關重要的作用。

小溪終將匯成河流

在購置房產領域達到了奧斯汀頂尖級別後，她的夢想並沒有在此終結。她是一個愛钻研，並且所有事情希望做到 100% 的人。當時她參加了奧斯汀很多私人投資俱樂部，想學習美國人的投資策略。這種投資俱樂部，按照美國人的俗話說都是：Good old boy club。這些投資俱樂部的人，尤其是奧斯汀本地的，基本都是非常有地位的美國白人男性。他們聽到袁琳是房產經紀人，就嘲笑華人只懂買投資房。

在那一刻，袁琳突然意識到她應該為華人投資人提供更多的機會。首先她需要在專業上做到最好，她考取了 CCIM 國際註冊商業房地產投資師，這樣她就可以給投資人地產投資最專業的指導。並且她意識到自己對行業知識的匱乏，所以她就去和地產大牛學習，從最基礎的工作著手。她自己先參與了一些地產的投資，在這個過程中從地產土地開發建造到出售持有，她摸清楚了整個地產的產業鏈。她這才清楚地知道哪個地方該怎麼做，做哪裏是她最擅長的。

這些年她算是真正地將地產產業鏈都做完了，從民用到商用，從小小的房屋改造到河邊的酒店開發，她訂了一個又一個五年目標，並穩步向前邁進實現它們。她和我描述這種對奧斯汀地產的了解：“每天和這些地產業內人士交流，信息就像流動的水，慢慢的在裡面你也能摸清水的流向了。”



袁琳（右二）



袁琳 在項目破土動工儀式上

同時，學習對她來說是非常重要的事情，在她 20 年的地產投資過程中，她一直在不斷地學習和進步。這種钻研和學習的精神和從容的態度是我非常敬佩的。袁琳告訴我，有很多大投資人走遍了美國，來到奧斯汀見到她才覺得與她相見恨晚。這些投資人大部分也在國內或者美國其他城市做地產投資，原來全世界的地產投資模式都是一模一樣的。

不過，袁琳也不是地產投資的神，她的決策有時也要經歷反復折騰的煎熬。楊瀾曾提到：“成功的企業家應該具備高度的理想主義和現實主義的結合。高度的理想就是需要一個很深的想法去做，但是在具體做事情的時候一定需要具有現實主義。尤其是看到殘酷的現實，在做決策的時候一定不要有任何的幻想。”

袁琳告訴我，她曾遇到過很多艱難的困境。最讓她記憶猶新的是一個奧斯汀的項目，那個項目讓她學到了太多的東西。在開始的時候她覺得項目非常好，過程非常順利。最後進行競調的時候她得知了關於項目的一些負面情況。一開始她非常掙紮，但是與其坐以待斃不如立即行動起來，她馬上去項目附近實地考察，用雙腳走遍了那一邊地區。之後，結合各種信息和自己的判斷，她知道這個項目絕對不能做。她立馬和項目方聯系，要把這個錢拿出來，不投這個項目了。雖然談判的過程鬧了些不愉快，但袁琳的堅持讓他們沒有辦法。項目方非常生氣，畢竟馬上就要開始動工。但袁琳用自己的專業知識判斷出這個問題，於是她選擇第一時間撤資，所有的損失她自己全擔。

撤資後，她要與每一個投資人交代事情的經過，但她從沒有後悔，畢竟投資人給她的不僅是錢，而且也托付了他們的信任。果不其然，這個項目最後的收益並不太好。出人意料的是，過了一段時間，那個項目方竟然寄給了她一個紅色的名牌手提包作為對之前不愉快的賠禮道歉，和對她專業的感謝。

她一直收藏著這個紅色手提包，對她來說是一個提醒——投資人給的每一分錢，都是托付，都是她的責任。

回饋奧斯汀

這麼多年過來，袁琳在奧斯汀經營著自己的家以及事業。她對我說道：“奧斯汀最吸引她的就是整個城市的魅力。在奧斯汀，人們對這座城市充滿了熱愛和希望，所有人的面貌都是欣欣向榮的，並且大家都在自己的行業裡推動整個城市的發展。地產這個行業，讓她看到了更多不同層面城市的發展和規劃。對於整個城市的發展，她保持著非常向往的心態。袁琳告訴我，她的合作方和客戶都充滿了正能量。她也覺得這個城市能夠吸引更多的年輕人，這讓奧斯汀人的整體素質普遍都非常高。

我想這也是奧斯汀吸引我的原因之一——積極蓬勃的城市面貌，這座屬於我們的城市更是蟬聯了最宜居城市榜首多年。這座城市是我們的家，給我們力量，我們能回饋這個城市什麼呢？袁琳參與了很多當地華人組織的活動，並且作為贊助商給予支持。她也活躍在奧斯汀各個亞裔組織裏，此次疫情來襲，她參與並協助奧斯汀亞商會募捐口罩給奧斯汀的醫院。

所以當我問她，有沒有想過離開奧斯汀去大城市發展的時候，她特別肯定地說：“沒有，為什麼要去呢？”奧斯汀這個城市是她的家，她也在這個城市的發展中盡了自己一份舉足輕重的力量。



活躍在各種場合的袁琳

對年輕人的建議——過不打折扣的人生

袁琳告訴我，她人生中對她影響最深的人就是她的父親。在她爸爸身上，她學到最重要的就是“過不打折扣的人生”。袁琳的父親是國內有名的大學教授，他是袁琳從小學習生活的榜樣。袁父在退休以後，讓校方給他留了一間辦公室，每天自己在辦公室裏埋頭苦寫，給自己寫了一本自傳。一共印了厚厚三本，袁琳手上就珍藏著其中一本。她帶到了採訪現場，給我翻閱展示了父親的自傳，並對我說：“做教授也是我曾經的夢想，以後退休了我也會給自己寫一本這樣的自傳。”

其實，最開始袁琳選擇做地產時，她的父親雖沒有直接反對，但他心目中女兒本應該成為教授，他決定順其發展，但是卻也告誡袁琳不要在飯桌上和朋友說自己是做房地產的。後來，袁琳的事業慢慢做起來了，她父親看著女兒慢慢成為這個行業的佼佼者，便說：“袁琳啊，你公司的名字就叫‘華奧’吧。華，中華，奧，奧斯汀，你在奧斯汀為華人搭建了一個房地產平臺。”華奧地產的名字便是這麼來的。

袁琳還從父親身上學到了，工作永遠是第三位，第一是健康，第二是家人，但是事業上和生活上永遠要折不折扣地過好。她也過著這樣的人生，再忙也要陪伴家人，再工作也不會舍棄健康——在人生的每一個階段都不留余力地做到最好。我想她已經做到了，她不打折扣的人生給了她自信，讓她的眼睛熠熠生光，讓我感慨著堅持的力量。這是我所需要學習的，也是她希望傳遞給每一個人的精神。



袁琳和父親

其實看下來，袁琳經歷和現在的留學生如此相似——畢業後換工作簽證，後來再轉美國綠卡。她也感嘆道，她那個時代的互聯網沒有現在這麼發達，信息量沒有現在這麼大。她說現在的年輕人如果想成功，其實比她那時候容易很多，她那個年代沒有錢，沒有信息，沒有社交圈子；然而現在大家有平臺，也更加公平，想獲得信息怎麼樣都能得到，這個環境裡想成功應該很容易。這也引起了我的思考，是否信息發達，對我們這代人來說發展會更簡單呢？凡事有利有弊，過多的信息讓我們眼花繚亂，不同的信息使得年輕人更焦慮，更急於求成，在一個行業裡的钻研也變得艱難。第一代留學生和現在的年輕人想法竟然大相逕庭，這也十分有趣。

辛苦和堅持是人生的 A 面，放棄和輕鬆是人生的 B 面。在袁琳做地產的這些年中，她經歷了許多不同程度的困難，在理想主義遭受市場打擊的時候，她選擇面對，並且迎難直上。

相信在這次專訪之後，她與她的團隊也將一如既往把地產做到極致，她也將過著她不打折扣的人生，有一天也將實現她的教授夢吧。



高爾夫是袁琳最喜愛的運動



跟上時代， 在屏幕上閱讀德州首府新聞



歡迎關注我們的微信公眾平台！
重要信息，第一時間播報！



* 微信使用簡體中文，每期文後也將刊載廣告商廣告



掃一掃訂閱電子期刊
每月送達您的郵箱



* 逐步推出奧斯汀一周新聞回顧

● www.texascapitalnews.com 在官網一網打盡我們所有的雜誌內容



Reference:
<https://bbs.wenxuecity.com/memory/1308966.html> 40年，中國人赴美留學史 (ZT)
<https://36kr.com/p/5079384> 回顧 2000 年的科技泡沫，今天的互聯網公司“物有所值”嗎？

奧斯汀華裔聯盟 —— 承上啓下的一年

撰稿：華盟會長趙俊達

從到達這個國家時的年輕的學子，到遇到今生的伴侶，到成了家、有了兩個孩子陪著他們長大。這是一段幸福的人生。在孩子成長的過程中，我們領略到了這個社會的民主，自由，包容，各種美好。也體會到不同程度的第一代移民發展空間的局限性。從華人的第一代移民的生活轉變中逐漸瞭解了我們的下一代所擁有的機會和包袱。我們渴望見到下一代可以延續更多的文化傳承，以身為華裔為榮。也看到了在這個多民族聚集的國家裡，並不是每個族裔都享有相同的社會地位。我們把孩子們帶來這個世界，是我們的責任許他們一個更好的未來。

這也是成立奧斯汀華裔聯盟的初心- 盡我的努力，許我的孩子們有一個更好的未來。

華盟的宗旨是「服務社會，傳承文化」。只有我們真心的付出，回饋我們生活的社區，才能贏得社區的接納；只有我們尊重自己的文化，並把華人文化的美好介紹給大家，才能夠得到更多的理解。我們有幾十年的時間窗口能夠有眾多華人一代移民同時來到這個社會，唯有我們團結一起，才有機會提昇華人形像和社會影響力，並讓我們的下一代可以見到他們父輩的努力和堅持，願意接受華裔身份的認同並持續我們文化的認同，以身為華裔為榮。

有幸可以在華盟的大家庭裡認識這麼多有志一同的夥伴和同工，一起秉持良善的心，共同體驗更好的明天。我感受到了華盟的同工們都有一個奉獻和回饋的特質，感恩我們在成長的過程中領受到了許多眷顧，我們可以一起在有能力時候發揮每個人的光和熱，來幫助我們的社區和引導更多愛心的付出，滿足我們人生的使命。

傳承和議事規章制度化是華盟 Bylaws 的一口重點。華盟成立三年以來的所有運行一直尊行 Bylaws 的規定，是華盟得以持續發展的重要憑藉。今年是華盟重要的一年，我們將會有十名新任理事加入理事會，並將迎來領導層的換屆。



華盟的「提名委員會」今年正式開始運行，可以持續的發掘認同華盟理念的工作夥伴，並且和所有亞裔和主流的正向社團增強關聯，互相幫助來推動社區的進步。如果你有一顆服務奉獻的心，如果你想為你的孩子樹立一個好榜樣，請考慮加入我們的義工領導團隊。

華盟今年新成立「青少年委員會」負責加強對青少年的領導力培訓、發展互助互信的團隊精神及服務社區理念的實踐，也是在文化傳承上頭可以做到可持續發展的基礎。

華盟現有的「教育委員會」，「文化委員會」，「宣傳委員會」，「藝術委員會」，「社區服務暨對外交流委員會」，「會員關係委員會」都將加入新理事成員，並且開始規劃 2020-2021 年度計劃，一如繼往的推動各項有益於眾人事務的服務，為奧斯汀這個美麗的城市，為我們安居樂業的社區盡己之力。

「華盟是我家，發展靠大家」，衷心祝願華盟精神傳承光大。



同舟共濟

撰稿：一修



第二屆奧城中華文化節如期於二月十五日在西木高中成功舉行。本次文化節圍繞著由高中生擔任主角的文藝展示，為奧斯汀各族裔民眾提供了一次全方位品嚐中華美食，浸潤中華文化，並了解奧斯汀當地社區文化的機會。整個下午，絡繹不絕的人群或拖家帶口，或呼朋喚友，徜徉在充滿農曆新年氣氛和中國元素的大廳、長廊之中。

本次文化節安排了 4 個小時的文藝表演，主要由本地高中和幾個聲樂學校的學生參演，中間穿插舞龍，舞獅，同時邀請了 17 家本地中餐和東南亞餐館，11 家包括書法、國畫、中醫等國粹的文化展臺，14 家本地社區組織，以及 7 處頗具中國特色的遊戲點和 4 處小商品點。來賓們在欣賞文藝表演的同時，可以品嚐豐富多彩的各式美食，也可以體驗典雅傳統的藝術、服飾，甚至可以全家穿上旗袍、馬褂，拍攝一組新鮮、難忘的中式新年全家福，然後全家參與，玩一通老少鹹宜的遊戲，再在小商品展臺把玩、購買一些充滿中華文化元素的紀念品。在歡慶、新鮮、熱鬧的氣氛中，幾千來賓們在不知不覺中就逛了一個中國新年廟會。過去的一個月對我來說是非常奇怪的一個月：

首先，一向低調的我發現自己不得不在微信群裏為華盟辯護，因為華盟理事會前一周末做出決定，於 2 月 15 日在西木高中舉行的中華文化節照常舉行，而當時正值冠狀病毒疫情在中國慘烈爆發，可想而知，華人社區出現了強烈反對的聲音；

然後，我就陷入了當地的軒然大波，眾多奧斯汀人士指責 Round Rock 學區在 2 月 14 號發出一封允許文化節照常舉行的電子郵件有針對華人群體的種族歧視嫌疑。第二天，在文化節上，我發現自己站在了至少 2 臺電視攝像機和更多的麥克風的前面，試圖解釋華盟在種族歧視這一棘手問題上的觀點，以及在千山萬水之外的中國舉國抗疫的背景下，我們在奧斯汀舉辦中華文化節的意義；

然後，隨著美國國內確診的病例每日激增，我仍然暗自期望著奧斯汀能幸免於難。3 月 6 日當天，從前不敢想象的事還是來了：奧斯汀地標性的文化節南偏西南（SXSW）在其 34 年連續不斷的歷史中首次被取消，這

對許多本地小型企業和藝人們將是巨大的打擊。震驚和難過之余，我不禁開始思考自己關於僅僅三周前舉辦的中華文化節的立場，各種假設，各種如果；

沒時間多想，雪崩就轟然而至：周三，世衛組織宣布 COVID-19 是全球流行疾病；周四晚，奧斯汀宣布了頭兩例確診病例；周五一早，德大校長宣布他的妻子被感染，當天的學校取消；周五下午，總統宣布國家進入緊急狀態；民眾恐慌 - 洗手液和廁紙全部售罄；政府的社交疏遠建議生效。

奧斯汀為期一周的春假從昨天開始了；但是，就像《權力的遊戲》中的劇情一樣，預言已久的嚴冬終於還是來到了奧斯汀。

我目瞪口呆，有種溺水的感覺。

上周四晚上，大女兒哭得梨花帶雨。她高中即將畢業，期待著參觀大學校園，並且最後一次與朋友們一起去德州農工大學參加德州的科技競賽（science fair），以及參加將在南加州舉行的國際高中生科技競賽（ISEF）。她在高中最後一年，以令我佩服的毅力和堅持，在奧斯汀本地的 science fair 中再一次獲得晉升州際和國際比賽的資格。然而，這些都因疫情被取消了。悲傷籠罩著我們兩個，我緊緊摟住她，卻半晌找不出一句安慰她的話。此時此刻，這個曾經肆虐遙遠的中國的病毒竟是在眼前，真實如斯，刻骨如斯。

狄更斯說過：這是最糟糕的時代。

社交疏遠對我和其他許多人來說都是一個新的嘗試。我們從小就知道，經過數百萬年的進化和天競物擇，人類從基因上是種天然喜歡社交的動物。作為個體，人跑不過鹿，獵殺不了野豬，也無法與獅子搏鬥，但是作為群體，我們可以圍獵上述一切。為此，我們甚至發明了語言和文字，並建立了村莊，社區，城市和國家。然而，我們面臨的這個殘酷而龐大的流行病毒卻似乎將社交疏遠變得不僅是必要的，而且對於我們共同的福祉，甚至我們中間許多人的生存至關重要。這確實很奇怪。

可是，除了努力嘗試，我們好像也沒有其他辦法。畢竟，我們處在網絡時代，有 iPhone，微信，臉書，Twitter 和許多其他社交平臺，所有這些讓我們可以保持隨時聯絡。我們還有家人，朋友和我們的社區。我們還有華盟。

在宣布南偏西南取消之後，華盟馬上意識到許多本地企業和獨立藝人們會承受巨大的經濟損失，立刻在其臉書頁面上發布了以下帖子：

“正如華盟的核心使命：“服務社區”，現在正是我們作為這個城市的公民，作為其社區的一員，向奧斯汀這個我們共同的家園表示聲援的時候。華盟在此呼籲並鼓勵我們的會員努力支持奧斯汀的本地商戶，對弱勢的人群表示同情，並以任何可能和合適的方式幫助我們的社區。

這次瘟疫對我們所有人都是一個現實的、迫在眉睫的威脅 - 我們別無選擇，只能同舟共濟，共克時艱！讓我們一起期待 2021 年的南偏西南！”

發布此消息後不久，華盟又呼籲其會員積極參與奧斯汀市組織的全市範圍內的義捐活動，以幫助那些受取消影響最大的個人和小型企業：

<https://www.austincf.org/Stand-with-Austin>

許多華盟成員參加了義捐，並行動起來，前往本地的商店、飯店慷慨解囊。

然而，這次瘟疫實在來的太快，太猛烈了，正常的恐懼心理，加上政府對實行社交疏遠的建議讓這些個人努力猶如驚濤駭浪中的一葉孤帆。在這種形勢下，華盟轉而尋找其他有效、可行的方式來幫助我們的會員和社區。

在華盟會員委員會主席鐘斌先生的領導下，華盟迅速成立了一個誌願者小組，其目的是為華盟成員提供支持，包括提供系統、實時的關於 COVID-19 的相關信息和諮詢，以及生活上力所能及的幫助，例如在自我隔離等狀況下的交通，購物和特殊情況下的老幼照顧。雖然在不斷快速變化的形勢下，具體的幫助細節仍在確定和完善中，但是義工小組的熱情和他們堅定的決心卻是有目共睹。

過了許久，我告訴女兒，我們只能風雨同舟。想想那些為今年的奧運會訓練和競爭了 4 年之久的運動員們吧，他們面臨著奧運會可能取消的危險，那會是多麼大的痛苦；想想中國和世界上許多在這次疫情中失去親人的家庭吧，還有那些隨處可見的勇氣，犧牲和隨意的善舉。她慢慢冷靜下來，說：好吧，我想我會沒事的。

我想，我們大家都會熬過去，都會好起來，因為盡管我們要面對社交疏遠，面對恐懼，面對嚴冬裏個人利益和群體利益的激烈沖突，這個世間仍然充滿著關愛，憐憫，和溫情。

也許這也是最好的時代。

但是，今年的“廟會”又註定不同往年。一場突如其來，席卷全中國，波及世界各地的新型肺炎疫情恰恰發生在春節期間，即使是遠隔重洋的奧斯汀華裔社區也受到影響。華盟考慮到華人社區的不同聲音，和華盟“服務社區，傳承文化”的宗旨，在文化節期間也公布了面向疫情的捐助計劃，並在文化節場地設置了幾處募捐點，鼓勵大家為武漢、為中國捐款。正如本次文化節節目單上的致謝詞：各位來賓在體驗豐富多彩的中華文化的同時，一定也會體驗到中華文化頑強、勇敢的內涵，在此艱難時刻，這種文化內涵尤為可貴，尤為可倚。

再一次祝各位讀者鼠年快樂，身體健康，事業順遂，闔家幸福，萬事如意！



ACAN Star – 奧斯汀華裔聯盟第一屆高中生社區服務獎

撰稿：Angela Qian, 朱凱琳
攝影：華盟義工

華盟為 Austin 地區高中生們準備的社區服務獎學金 (Scholarship) 開始接受申請了，第一屆的社區服務獎學金會獎勵給參加 ACAN STAR-ACCF2020 (華盟之星-2020 年奧斯汀中華文化節) 的優秀表現者，ACAN STAR-ACCF2020 是結合文化節的主題內容，專門為高中生們量身打造的各種服務項目。

ACAN STAR 的設想是幫助高中生們找到他們有熱情並願意長期投入時間精力的項目，通過自己的努力，在包括領導力，團隊合作精神，與他人溝通能力及服務社區能力等多方面得到鍛煉。華盟會為參與這些項目的學生配備指導者，並提供力所能及的人力物力方面的支持。

ACAN STAR-ACCF2020 是 ACAN STAR 的第一個大項目，其中包括了七個服務項目，結合華盟每年面向整個 Austin 地區舉辦的中華文華節，開放給十一所合作的高中學校，於去年九月公開招募這些項目的學生領導和參與者，隨後由華盟參與該項目的義工理事和導師們到學校對申請的學生們進行面試溝通，組建了十八個團隊。

在各高中安排書法，國畫課並舉辦書法、國畫比賽是文化節傳播中華文化的重要內容。負責文化傳播項目的學生領導們積極與中文老師配合，聯系華盟邀請的專家及義工們到學校上課，他們通過多種宣傳渠道，在校園中努力向自己的同學推廣中文課及中文俱樂部，使文化活動的參與度大為提高，受到了老師和學生的好評。

Showcase 是文化節的重要一環，我們積極鼓勵學生領導發揮創造力和想象力，設計結合傳統文化和年輕時尚元素的節目，並與華盟負責 showcase 的導師溝通，得到反饋，繼續修改和排練，經過四個月左右的時間，學生們自編自導自演的原創節目在文化節的表演讓人耳目一新，比如三國故事“草船借箭”，春節故事“年”，時裝秀“十二生肖”，音樂劇“公子向北走”，短劇“中餐烹飪比賽”等，當然傳統的保留表演項目“舞龍”，“彩帶舞”，“太極扇”等依然大放異彩。

後臺管理團隊是非常鍛煉孩子們團隊奉獻精神的。他們來自不同的學校，在李導師的帶領下學習後臺管理知識，制作 Showcase 表演的道具，不僅在前期投入了大量準備工作，更是在文化節現場馬不停蹄地與表演者溝通，保證整臺演出順利進行。他們是真正的幕後英雄們，值得我們給他們和他們的導師點個大大的贊。

“文化節組織義工們”項目，參加的高中生認真負責，在自己繁忙的高中活動中，擠出時間，和導師開會討論，推演活動當天幾百人的義工需求及時間段安排，設計 Signup Genius，其間還趕上高中生 ACT 考試，可是考前考後都積極參與，並在學校中帶動其他同學 sign up 義工。每次和這些學生們在一起工作，義工導師們覺得所有的辛苦付出都太值得。

ACCF 服務項目中還包括遊戲的事前準備及當天組織。這樣一個希望吸引 Austin 幾千人前來的大型活動如何宣傳及市場推廣也是一個極大挑戰。為此，華盟教育委員會還專門邀請兩位 Dell MBA 專業人士，義務為孩子們提供基本知識傳授，學習市場推廣的基礎知識並馬上學以致用。而 ACCF 海報設計及視頻制作，整個文化節五個小時 showcase 的編排及和各團隊的溝通等等，都是從各方面非常鍛煉孩子們的。其實做這樣大的 project，別說孩子們，就是很多成年人大概也是需要學習很多東西的。

今年 ACAN STAR -ACCF 2020 獎勵，設有團隊或個人：金獎一個 (\$800)，銀獎二個 (每個 \$400)，銅獎四個 (每個 \$200)，榮譽獎若幹 (每個 \$50)。我們也非常感謝熱心的華盟會員，獎學金申請消息剛一宣布，就積極捐款。

華盟這個 100% 的義工組織，除了歡迎大家參加到這個溫暖的大家庭中，更歡迎願意為社區服務做點貢獻，讓咱們下一代 ABC 能更認同咱們的中華文化，並以他們華裔美國人的身份為傲，以他們的父母為傲的義工，參加到我們的團隊中來，以身作則，當咱們孩子的良師益友，和他們一起努力。



最近在中國網上視頻看了一個節目，內容是有個十歲女孩要求爸爸不要離開她。這個爸爸其實不是女孩的親生父親，她是被遺棄在路旁的嬰兒，好心的男人把她帶回撫養，他的女友甚至因此而離開他。有次他因工作意外而失明，但兩人還是相依為命。後來，爸爸被診斷出患不治之病，為了讓女兒有個好人家照顧她，雖然他萬分不捨，他登報請人收養女兒。有人家願意收養，但女兒不願離開父親，然而為了女兒好，爸爸還是要求女兒離開。

這讓我想起兩則我多年前在報紙上看到的故事。故事中的兩對夫妻也都是中國人。一對夫妻，先生重病在醫院，太太在旁照顧，這對夫妻其實是對很恩愛的夫妻，但在醫院裡，先生常給她臉色看，惡言惡語，連護士都看不下去了，認為太太不需要受這種委屈，但太太流淚說著：「我知道他為什麼這麼做，他是故意這樣，要讓我在他離開後，不會還想著他。」

另一對夫妻是太太生重病，她要求先生煮麵疙瘩給她吃，但每回她都嫌先生煮的麵難吃而把麵倒了，然而先生無怨無悔，仍繼續煮給太太吃。終於有一天，太太吃了後，說：「你終於把麵疙瘩煮得好吃了，我可以放心了。麵疙瘩是你最愛吃的，我走後，你可以自己煮給自己吃了。」

為什麼我對這兩則故事記憶猶深呢？因為當時我一位美國朋友和我提起他的父親對他母親的態度很不好。他的父親有很多病痛，所以我跟他分享這兩個故事，認為他父親是故意的，態度不好有可能就像前面故事裡的先生或太太的用意。他起初不以為然，但被我一再重複有這個可能性，因而問他的兄弟、嫂嫂與弟媳的意見；結果是每個人都搖頭，不贊同他們父親的態度不好，其用意是讓他們的媽媽不會在他過世後有所懷念。我不清楚是否在美國有發生類似上述所提到的中國事件，雖然沒有朋友父親的直接回覆，但從朋友及其親人的反應，可看出這樣做在美國文化是不尋常的。

我卻是非常容易地接受類似事件的發生。記得當時國中分班，為了讓自己以前的學生能早點適應新老師，我對學生說，「你們就像嫁出去的女兒，不能有事沒事就回娘家。」言下之意，就是有事不要動不動就來找我，而要找新老師；我當時的想法是如此做，學生的適應期就會縮短。然而事隔數年，就像前面的三個例子，我覺得這種處理方式不是很妥當。

與其在生離死別前，讓你所關懷的人覺得你無情，何不告訴他／她你之所以這麼做或這麼說的原因，讓對方表達其想法，共同決定如何讓這種情況下，雙方記得的是相處時的美好時光，而不是於人於己心理受到傷害的感受。想想如果在前面提到太太生病的例子裡，在先生還無法煮出好吃的麵疙瘩前，她就撒手人寰了，情何以堪？或許在先生的心裡，共同與心愛的妻子度過餘生，比花時間想煮出好吃的麵疙瘩還重要。然而妻子卻認為自己走後，先生自己會煮好吃的麵疙瘩非常重要。同樣地，在先生重病的例子裡，太太很了解先生為什麼對自己態度惡劣，但她或許渴求先生就像沒生病以前一般地對待自己，而不是故意地惡言相待，希望她會在他死後忘記他。麵疙瘩雖是先生喜歡吃的，但不是唯一的食物；無限懷念死者到無法自控確實不好，睹物思人卻是難免的。但是把自己的想法投射 (projection) 在對方，而沒有真正考慮到對方的需要，表面看起來是非常關愛對方，在自己死前，已考量到死後對對方的照顧，但卻可能忽略了對方的真正需求。

爸爸為了讓女兒有個好人家照顧她是考量到女兒的未來，但女兒不要與父親分離的要求也是不容忽視的。或許爸爸、女兒與要收養女兒的家庭可以商量出一個方式，能考慮到所有涉事者的需要。如果時光倒流，我會和學生說：「以

以己度人

文 / 小曾



後你們主要是和新老師互動，有事時找新老師可以讓你們早點適應新老師處理人事的方式；然而你們若有問題，隨時可以來找我。」人是很能適應環境的，但每個人所需要的適應時間長短不一。有人馬上就可以適應與調整新環境，有人卻需要一段時間。如果在這段時間，一個人無法適應新環境，又無法向他人求助，對這個人來說，是不是求助無門，雪上加霜？

想一想，你是不是遇到過熱情的長輩或朋友在餐桌上挾他／她認為是好吃的菜給你？若剛好是你喜歡吃的，沒問題；若是你不喜歡的，你是不是不知如何是好？在日常生活中，我們是否錯誤地把自己的想法和意願投射到別人身上，來替別人做事或出主意？如果說剛好是對方需要的，當然不錯；如果不是呢？是不是可能造成對方的不知所措？若我們先問一問對方，是不是就可以避免這些類似的情況發生呢？

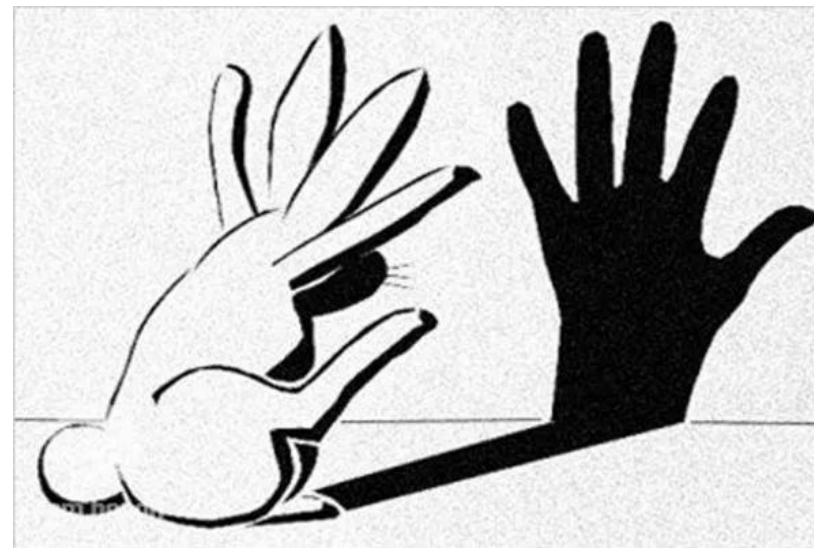
根據一篇在全球專業中文經管百科網站談到「投射效應」的文章（全球專業中文經管百科，是由 121,994 位網友共同編寫而成），「投射效應」是指將自己的特點歸因到其他人身上的傾向。是指「以己度人」，認為自己具有某種特性，他人也一定會有與自己相同的特性，把自己的感情、意志、特性投射到他人身上並強加於人的一種認知障礙。比如，一個心地善良的人會以為別人都是善良的；一個經常算計別人的人就會覺得別人也在算計他等等。

該文中，提到「投射效應」的表現形式主要有兩種：

一是「感情投射」，即認為別人的好惡與自己相同，把他人的特性硬納入自己既定的框框中，按照自己的思維方式加以理解。比如，自己喜歡某一事物，跟他人談論的話題總是離不開這件事，不管別人是不是感興趣或能不能聽進去。若引不起別人共鳴，就認為是別人不給面子或不理解自己。

二是「認知缺乏客觀性」，比如，有的人對自己喜歡的人或事越來越喜歡，越看優點越多；對自己不喜歡的人或事越來越討厭，越看缺點越多。因而表現出過分地贊揚和吹捧自己喜歡的人或事；過分地指責甚至中傷自己所厭惡的人或事。這種認為自己喜歡的人或事是美好的，自己討厭的人或事是醜惡的，並且把自己的感情投射到這些人或事上進行美化或醜化的心理傾向，失去了人際溝通中認知的客觀性，從而導致主觀臆斷而陷入了偏見的泥淖中。

的確，人是有相同的慾望和要求的，也就是有共同性，所以我們對別人做出的推測，在很多情況下可能是正確的，但人與人之間畢竟還是有個別差異，以己度人（投射），不免會有偏差。例如，以為別人也喜歡自己所喜歡的人事或是父母把自己的喜好強加到子女身上，為子女選擇學校或職業，卻沒有考慮到孩子的興趣。人與人之間有共同性，但每個人也有其個性，如果我們太過於投射，總是以己度人，那麼要想真正瞭解別人就會有困難了。要知己知彼，須雙向溝通了解彼此的想法與需求，這應該是我們可以嘗試的第一步，你同意嗎？



投射效應

情繫武漢，詩十六首合集 為武漢新冠狀病毒疫災而作

文 / 明清

(一)

【七律】《此情無處安放》2020-01-24
- 庚子春節武漢突來疫災。猶添思鄉之情

江天迷瘴興難溫，疾患臨城苦有痕。
盞裏酒光孤夢影，窗前燈火遠鄉門。
常期山復思相守，更念雲茫義共存。
多事新春知況味，關情父老總同根。

(二)

【七絕】《一城夜歌》2020-01-30
- 詠武漢全城共星窗臺合歌

圍城疾患見無多，空巷形單寞落和。
由得夜寒風語浸，窗開懷感萬樓歌。

(三)

【七律】《華夏新觀》2020-01-31
- 記中國合力抵抗武漢疫災

對空獨倚寄華佗，無奈新春世事磨。
顧盼山前留只影，徘徊月下看孤波。
災如野馬情攜手，命系危時誌操戈。
不屑中天雲蔽日，風流輩出又黃河。

(四)

《武漢，我與你同在》2020-02-01
- 武漢新春抗疫隨感

在你一線救災的時候
我雖無法致謝握手
願共鳴心跳的節奏

交融人間暖流

在你隔離抗病的時候
我雖無法伴隨左右
願遠方文字的问候
逐去你的孤獨

在你返鄉無途的時候
我雖無法秉力幫助
願龍人信念的勇敢
忘卻短暫苦楚

武漢啊，四方在贈援
中國啊，愛心在行動

(五)

【七絕】《堯舜神工》2020-02-02
- 有感中國速建三家醫院：火神山，雷神山，大別山

晨暮無眠遠近邀，鄂鄉數日惑清寥。
火雷大別添三院，情逐神工又舜堯。

(六)

【七絕】《花燈何在》2020-02-08
- 傷感武漢元宵節

正月黯雲疫疾煎，清歡卻步早春前。
映寒十五蒼生苦，家國悲涼動九天。

(七)

《共月還關情》2020-02-13
- 思鄉武漢心切有記

你入圍城 我困遠方
遙遙隔海難及
同痍疫災之傷

你負重創 我已血滴
深深切膚之痛
只教愴心一往

你正呻吟 我猶抓狂
累累黃泉無辜
惘然裂肝斷腸

你在堅持 我也期盼
濃濃骨血關情
註定共勝危難

(八)

《今日，你們會在哪裏？》2020-02-21
- 我曾 12/23-1/08 在鄂探親。擔憂家鄉同胞

2020 年元旦前夕
我終於喜悅重歸
帶著闊別四年的思念
我用心貼近你的胸膛
武漢，我的家鄉

在這裏
漢陽梧桐樹的枝葉
是父母溫暖的懷抱
武昌糧道街的早餐
是往事百味的匯集

在這裏
大智路口鐵鳥照相館
是我兒時長大的記錄
蘭陵路小桃園的雞湯
是我朦朧歲月的甜蜜

在這裏
中山公園的橋下流水
是我家人歡聚的笑聲
磨山梅園的寒香枝紅
是我家國情懷的風景

在這裏
我少年錦華的幻想
還回旋在同興裏外婆家門邊
我青春澎湃的激情
還隨江漢關的宏鐘日夜奏鳴

在這裏
我細數過花樓街凹凸石板的塊數
在這裏
我比肩過四明銀行大樓高聳倒影

當年的理想
是從這裏走向遠地
如今的願望
是祈求平安早來臨

我與你道別的手
沒能替你擋住疫疾
我曾擦肩而過父老鄉親們 你們又在哪裏？
宅居 前線 病房 還是已然白骨灰燼？

(九)

【七律】《空流九派獨自芳》2020-02-22
- 記武漢庚子年東湖磨山梅園空余寒香

小橋望斷清然下，香染空煙獨掛霞。
還照故人扶只影，唯留秀氣守孤華。
碧光難泄初春水，錦色相違歇語茶。
絮意陳情難自已，一山悲絕數枝桠。

(十)

【七律】《武漢封城初月有記》2020-02-25
- 紀念武漢禁足一月有余

風落高樓四顧涼，圍城一月數年長。
日前青史無情老，劫裏浮雲空自茫。
濟世杏林天下手，求生病榻眼中霜。
塵心消磨人寰瘦，漢水千波苦作航。

(十一)

【七律】《魂斷隔窗》2020-02-26
- 感懷武漢父老鄉親的心靈創傷

戴月湖山隔對窗，釋懷每況弄潮江。
由來風物相望獨，難得柔情執手雙。
人共心思生萬字，弦同離曲感千椿。
今春遍野遲飛絮，燕子回時泣掩腔。



(十二)

【七律】《煙花時節多消磨》2020-02-28
- 哀嘆武漢新春疫災大劫

抱恙龜蛇舉世驚，漢江辜負早枝瓊。
春歸空巷人離索，歲別孤樓嘆送行。
此日東風相向遠，無端西月亦難盈。
晴川多少悲歡事，再旅高山徹瑟情。

(十三)

【七律】《何將史話擺渡人》2020-03-06
- 有感順豐小哥汪勇替武漢醫生救急生活必備

大任天降夜枕愁，布衣無記問吳鉤。
寒中籌措多糧草，月下奔波少宿憂。
只為蒼生同食苦，更來卓識自成謀。
燃眉竟是真君解，史話余年也帶羞。

(十四)

【七律】《最是無情失人性》2020-03-08
- 為湖北老鄉外地遭遇鳴不平

炎涼總入紅塵事，莫笑湖山太過癡。
尚若天心無手足，何來草木托花枝。
同舟怎可相煎急，追恨終將和睦遲。
不棄蕙根留作本，暖回荊楚再春池。

(十五)

【七律】《武漢庚年惜春》2020-03-10
- 春色河山美，更添悲涼情

蒼涼無意對新紅，半卷春簾不解中。
啼鳥徘徊銜碎影，孤橋盼望憾長空。
一城別柳殘心折，三鎮愁雲素願融。
入甕花鋤人已去，淚潺欲向舊湖東。

(十六)

【七律】《十八相送難辭情》2020-03-17
- 送別部分援鄂醫療隊

疫狂終不抵人威，安命方舟十六圍。
飄忽憂愁如葉落，浮沈感慨似花飛。
東山物帶風塵雨，西地情攜意氣暉。
且去悲涼天際色，今時惜別也望歸。

林玲會有這樣的反應，我不能說是非常的詫異！雖然到台北才那麼幾天，發現我所接觸到的幾位女人，個個都是女中豪傑！

林玲——本來以為，她不過是一名歡樂場上的撈女。但是從她口中，發現她真有些看法，想法。這是我始末料及的。大概是林大少對她很好。依我看這段時間，小妹——林太太也不是瞎子，聾子。眼中看了一些事，耳中也聽了不少！

事情到了今天的地步，我想這世界上，唯有金錢的引誘是萬惡之根。我不相信當年的小妹嫁到林家，就完全沒有對豪門的覬覦。結果所得，頓然覺得一無所有！

這段對話愈講愈深入。我面對這兩位女人，一位是本宮，一位是小三。二人心中向著對方隔了一座山，本來應該是情敵，老死不相往來，現在有了一位共同的敵人。本宮，小三敵愾同仇的站到了同一陣線上。

我看時間也差不多了，先對小妹說：“小妹，我明早連絡妳。最近妳公事忙不忙？美國那邊需要妳去幫忙打點嗎？”
“老師，我怎麼能不忙！為了這件事，再忙也得配合妳的行程。”

一個業餘 殺手的告白（十九）

文中人事地物純屬虛構，
若有雷同，純是讀者想像力豐富

文 / 大薄

“林玲，你幫我好好的招待老師，聽說妳推拿按摩的功夫一流，好好的伺候一下老師的這把老骨頭！改天也幫我按一按吧！”

“施姐，承蒙您看得起我，您隨 Call，我隨到！”

“林玲，不要這樣講，好像妳欠了我什麼東西。我們現在不正是難姐難妹嗎？”

這麼一說，林玲的眼淚都流下來了！

小妹站起身“老師，明早再聯絡，祝你一夜好眠！”

轉身離開的時候，我又聞到香奈兒五號。

我目送小妹走出門廊，林玲又在我耳邊悄悄地說：“她真漂亮。”

“林玲，妳也不要忘了自己，青春就是本錢，趁現在花開正盛，看看有沒有對像。”

“老師，打從看到你以後，就覺得您像是我心目中的白馬王子一樣！”

“林玲，我做妳爸爸都嫌老，不要胡思亂想了！”

“把妳自己的東西收收，給我一個清靜的夜晚，讓我睡個好覺！有話等明天太陽出來以後再說！”

有好多年不住在台北市，把台北的天氣都忘了！一覺醒來天空飄著小雨，沒有陽光。下樓門口的司閘很機靈。

“師先生！天下著雨，要不要叫計程車去永和吃早飯呀？”

“雨不大！我喜歡乘捷運，看看多年不見的台北人！”

在美國待久了，沖著這殷勤招呼的門房，我塞了一百元小鈔當小費。頓時發現，五十年前這百元新台幣剛剛上市可是大鈔，到如今千元才是大鈔了！

從四海豆漿店出來，我撥了小妹的電話，經過昨晚的一席話，我相信施小妹這一晚也不得好睡。透過視訊她是一臉惺忪。她大叫一聲：“老師，你要我的命了！一大早我怎能素顏見人！關機！關機！我馬上回你的話！”

歲月不饒人，這些中年以上的 OL（大概是 old lady）實在沒有很多本錢素顏出門。

過了好一陣子，我已過了小雨中的中正橋，過了廈門街 135 巷，走到同安街 72 巷。小妹來電了！只有聲音，沒有畫面！

“老師，我們到麥當勞吃早餐好嗎？”

“當然好！沒想到小妹跟我一樣是麥當勞的擁護者。



台式麥克老當早餐

這下我得叫計程車，往仁愛路帝寶附近的麥當勞（地點是小妹在電話中跟司機說的）。

如果你跟我說全世界的麥當勞都是一樣的，那我跟你說台灣的麥當勞跟美國的很不一樣！我不好意思說，我已經吃過了燒餅油條，所以再吃一頓台式麥克老當早餐，咖啡沒有變味，很不錯！

“老師，一大早吵醒我，什麼天大的事？”

小妹，我前思後想，希望能會會李文彬這號人物！”

“哎呦！老師，我一直以為你要來暗的！什麼原因？促使你要跟李某人面對面大幹一場？”

“這是什麼話！以這把年紀，我們能動槍動刀的大幹嗎？我只想等見了面，瞭解這個人優缺點！該從哪裡下手？”

“見個面！一點都不難！你知道目前你的台北行，他是蒙在鼓裡面。可是，可是，我真不敢保證公司內部會不會有他的眼線，而且已經打了報告。依我看，他想幹這趟壞事，絕不可能才一年半載之內起的意。他若苦心經營了多年，他佈置的人手絕不在少數！這麼大的一個生意又沒有股票上市，所有的錢都握在四個人的手裡。不對，現在是三個人。每次想到這裡，我都不寒而慄！所以就算是面對面！那你是什麼身份？”

“嘿！我不是你們兄妹的老同學，老朋友嗎？阿肥把我藏在閣樓中，來台這些天，除了施家兄妹，小貞，就只有船上那幫人見過我了！如果他有什麼眼線，還可以誤解一下。我來會文君新寡的舊情人，所以我才頻頻地跟你進進出出。不過有點擔心，我們這位施老大，他到底站在那一邊？”

“我老哥，你知道！他就是一個混混的生意人，那邊有利，他往那邊靠！至少目前，據我瞭解，他不可能站在李文彬那一邊，畢竟還有舊恨。是李文彬把阿肥從美國踢回台灣的！不過老師，我真沒想到你還真會演戲！這齣戲還演得不假！你曉得，你可真是我的初戀情人耶！”

她那含情脈脈的眼神，愈靠愈近……台灣真是變了！不遠的卡座有對男女，大概是高中生吧！正黏在一起接吻。

“小妹，大庭廣眾之下怎麼能這樣子，我們又不是小男生，小女生！”


“哎呦！老師，我只是想把這齣戲演的逼真一點。弄不好，如你所云，真有人在監視我們！”

“老師，過了這條巷子就到我家了。我們上樓再從長計議。”

這話是貼著我的耳朵上說的，香奈兒五號又飄入我的嗅覺範圍了！

（待續）

2020 考察古巴之二 到達哈瓦那

文 / 沈中平 

從美國休斯敦飛往古巴首都哈瓦那的是架小飛機，飛機上有一半的空位，大多數乘客都是上了年齡的古巴人。憑什麼我能憑眼睛就斷定他們是古巴人而不是非洲人呢？因為在我的中學年代，報紙電影天天歌頌古巴人民，古巴人的臉部特征印象深刻。不過，飛機上的乘客很可能是當年從古巴逃到美國的有錢古巴人，現在作為“愛國”古僑回國探親訪友。

古巴機場很小很落後，不像網上介紹說的被反復查問，一分鐘就過關了，出海關後先換錢。一塊加拿大元只能換 0.74 元的古巴兌換券，一路換錢一路給剝削，但你看我下篇文章的介紹，就知道以後你去古巴時應該怎麼換錢了。我想拍一張兌換外幣的照片，一位工作人員馬上向我揮手制止，不許拍照，請看我已經拍到的照片。



抵達哈瓦那機場



不許拍照

叫出租車從機場去老城區是 30 兌換券，相當於 30 美元。一路看到的古巴和墨西哥差不多，但古董汽車滿街都是，那是因為當年古巴是美國的後花園，大批老美在古巴享受加勒比海的熱帶風情。之後，古巴被美國經濟制裁，幾乎沒有進口過汽車，古巴的工業還停留在制造塑料面盆的水平。

我觀察到古巴老百姓的出行，大多用公交車，小摩托車和人力三輪車，街頭的人力三輪車很多。



哈瓦那的交通工具



哈瓦那的交通工具

到了老城區了，我訂的民宿（Casa）是二房一廳。地段是絕對的好：緊靠中國城的美食街，走下樓就可以吃到中餐。離市中心的國會大廈或觀光車站只有十分鐘的步行路程，離菜市場也只有十分鐘的路程。

讀者可能要問，去古巴為什麼要去菜市場呢？下一篇文章就會回答你的疑問。

這套公寓還有幾個特點，二房一廳居然有四個陽臺，每個陽臺都是一個景。客廳和廚房都很寬敞，更重要的是，這套公寓有免費上網。這可重要了，隨時可以看電子郵件，也可以看微信，還省了時間去買上網卡。

所以，雖然我不需要二個睡房，還是訂了這套公寓。急性的讀者要問，這套公寓多少錢一天呢？回答是三十美元一天。我有房東的私人電話號碼，朋友需要的話，我可以幫助聯繫。

在哈瓦那開了 20 年中餐館的老鄉陶先生來，聊起古巴的情況，說古巴人沒有攻擊性，所以古巴相當安全。又告訴我們古巴的物質很缺乏，餐廳的雞蛋要去黑市中的黑市購買。



公寓的客廳和廚房

當天晚上在陶先生的中餐館晚餐，他雇了十幾個古巴員工，其中一個古巴青年穿著中國的長袍站在餐廳外招呼遊客。一盤炒魚片是美元 7.80 元，一盤青菜是美元 6 元，古巴啤酒是美元 2 元，口味不錯。

前幾年，古巴對私營企業管得很緊，稅收根據飯店擁有多少把椅子，一年要交五萬美元的稅。這幾年鼓勵私營企業，每年只交六千美元的稅。我問，你們餐廳雇的服務員工資是多少呢？回答是，我們外資企業給的高，大概是月薪三十美元。

但是那些服務員每天上下班不是乘公交車，而是乘三輪車的，一個月就要花費六十美元。那收入怎麼夠呢？原來，餐館每賺一千美元，要給員工付二百美元的獎金。有個中國企業家來古巴投資，就是因為工會的福利談不攏，不投資了。

分手時，陶先生加了一句，古巴落後了整整 60 年！第二天清晨天蒙蒙亮時，聽到街上有人在呼叫，很像小時候上海街上叫賣“削刀磨剪刀”的拉長了調的聲音。推開窗一看，看到一個古巴男子，扛著一大把掃帚在叫賣。



陶先生開的天壇飯店
古巴啤酒很對華人口味



街上的雕像
穿著旗袍的女服務員
很高興地和我合影

房產雜談

第二期

撰稿簡歷：邢恩戈，出生於上海建築世家，父母都是建築師，父親邢同和是見證上海改革開放的第一線設計師。1999年畢業於俄勒岡（University of Oregon）大學建築系；畢業後定居加州，在聖地亞哥，洛杉磯，舊金山從事建築設計和建築項目管理，業餘時間研究房地產市場；2008年來到德州奧斯汀繼續從事建築師行業；2014年進入房產開發建設，在奧斯汀地區成功完成多個住宅及商業項目的運作，對房產投資，開發，建設等方面均有多年的經驗和認知。

這期我們來談談獨棟住宅房的投資。獨棟住宅房 Single Family House，也稱別墅房。在國內因為人口眾多，能住上獨棟住宅的大多是事業有成的人士，所以我們對別墅情有獨鍾。在美國地大人稀，獨棟住宅是住宅房的主體，2019年全美總共住宅單元約為1.3億*，其中有超過1億*是獨棟住宅，2019年有接近六百五十萬*獨棟住宅換手。

投資人最熟悉的就是購買出租房了，買房出租，既有現金流，又能隨經濟大潮增值，真的是一個非常好的投資方式。那麼我們購買出租房要注意些什麼呢？

位置，Location, location, location。投資房最重要的三點都是位置，主要原因不外乎收租與增值。投資方好的位置就是看潛在租客的數量及質量，例如發達城市如紐約，西雅圖，舊金山，波士頓等，經濟結構領先的發展城市如奧斯汀，丹弗，鳳凰城，北卡的羅利等，大學附近，好學區，周邊有較多的工作機會等。位置好的房屋空房率低，現金流穩定，管理時間少，因為一有空房馬上會有租客感興趣，經常會是多個租客，那作為房東就可以對租客進行挑選（租客挑選後面會敘述）；位置好的房屋在經濟低迷的時候保值，在經濟增長的時候增值快，因為在經濟低迷的時候有買房的人願意搬到好區，在經濟增長的時候，買房的人更願意買好區。投資人在異地投資時由於對當地情況不熟悉要引起注意；在房屋現金流遠高於當地平均水平的時候更要引起注意。

現金流，現金流是一個考量投資的重要參考點。投資前投資人基本都會對現金流有估算，收租 - 所有開支 = 現金流。注意點一在收租計算是要計算空房率，一般以1年實收11個月來計算，有些比較難租的地方需要再保守一些；如果買入時沒有租客，那空房的租金建議用低於市場價\$50-100來計算，便於在入手後盡快找到租戶。注意點二是開支，開支主要有地產稅，物業費，保險，銀行還貸和房屋維護修理以及管理費用等。如入手是空房則還需加入翻新，廣告費用以及出租備金（買賣雙方各得月租金的30%，有些地區會有不同的市場價）。

租客的選擇，當我們買入出租房，翻新後怎樣來選擇合適的租客呢？租房申請，在網上就可以下載，幫你出租的房產經濟人也會有，租客需要提供名字，住址，電話，社會安全號，工作單位，收入，前房東信息等便於現在房東進行核實。我們要做的工作就是對租客的信用進行檢索，對工作進行核實，有必要時對前房東進行核實。目的是找到願意及能夠按時交租的租客。要注意如果我們不願意租給該租戶時，千萬小心給與不租的理由，一定要用經濟上的理由，比如信用分不夠，有被驅逐前科，收入不夠等，一定不能用如人種，家庭結構，工作性質，國籍，性別，性取向，年齡等理由，以免被以歧視而告上法庭。

租房管理，租房管理可以自己管理，也可以交給專業的管理公司進行管理。管理費用看各地市場，一般在租金的6%到10%。

驅逐租客，我們在購買房產，尋找租客，審核租客的各個過程就是要盡量避免這一個步驟，因為這是一個費時費錢的工序。當然有時候免不了會產生。驅逐租客是無法與租客達成協議的最後辦法，在租客無法付房租的情況下盡量與租客協商友好搬出，甚至倒付給租客搬家費用來取得和平解決比起驅逐的過程也要強很多。實在到了沒辦法的時候要驅逐，一定要按照當地的法律法規進行，每個州，每個城市都有自己的規範，可以到當地的法院進行諮詢，必須要按部就班，完整的實施作為房東的所有義務，不可斷電斷水換鎖等影響到房客正常生活的手段。有一部電影 Pacific Heights 描述的就是一對缺乏經驗的年輕夫婦在舊金山租給一個惡租客的故事，有興趣的讀者不妨找來看一下。這個電影描述的當然是一個極端的例子，但是也告誡房東們千萬要對租客小心審核，萬一有矛盾，千萬要依法行事。

總的來說，買獨棟住宅是一個相對簡單有效的投資方式，門檻低，陷阱和風險相對有限，適合新手到資深的各個階層的投資人。只要掌握好了節奏和要點，會使投資人獲益匪淺。



《房產雜談》是邢恩戈先生開設的一個專欄。主要將從各個方面介紹普及房地產背後的流程和建造知識，目前預計的主題將會涉及到美國開發商和政府機構介紹、土地規劃、地基、洪水區等多種專業硬核知識，也會涉及到各個類型房地產投資回報分析，舊房改造等有利於投資者的信息。

附上邢恩戈先生的郵箱，有問題有興趣的朋友可以聯絡他：

enge.xing@gmail.com

我的三月江南

宇軍



淅淅瀝瀝的小雨，
在紙傘上嗒嗒彈響。
檐下掛落的雨幕，
打在後街石板路上。
探過臨街的矮牆，
點點桃花，
對著雨巷張望。

早晨飄起的輕霧，
彌漫了漲滿的河塘。
柳絲綴滿了嫩芽，
麥苗隨風滾著波浪。
我從窗框裏遠望，
田園村舍，
裹著煙雨迷茫。

這是我的三月江南，
縈繞心懷，
永不能忘。

中餐館出售

cedar park. Tx.
連絡電話號碼
512-736-1288

我們店名叫 hot wok cafe.

地 址 是 1420 cypress creek rd
#300 cedar park tx 78613

2020 暑期青少年英語夏令營



您的孩子需要提高英語能力嗎？
來我們的夏令營與全世界的孩子
一起寓教於樂，掌握英語交流技能，
鍛煉用英語思考的能力！

夏令營中課程教學時間為9點至
下午兩點，週一至週四。學生們將
被劃分為五個等級，在下午2-3
點他們還將參與又有趣的課外活
動，體驗奧斯汀經典戶外樂趣。
夏令營時間6月22日至8月15日，
面向14-18歲的青少年。

我們也提供面向成人的英語培訓
課程，歡迎郵件獲取詳情！

English@hft.edu

Hoft Institute.
2400 Pearl St.
512-472-6996.
Check out our web page here:
www.hoft.edu/esl/summer-teen-
programs/

我們期待您的來稿

我們接受讀者來稿并刊登在我們的雜誌和電子平台上，題材和體裁不限於

- 詩歌、散文、短篇小說
- 新聞、社區文章
- 攝影、藝術作品
- 奧斯汀資訊科普

請將作品發送至：TCN@REALholdingsllc.com
您的作品一旦被選中發佈，您將免費收到有您作品的月刊一份。

奧斯汀第一華人媒體助您一臂之力

我們刊登各個類型的廣告，包括 1/4，1/2，整頁和封底。

此外，如果您需要刊登分類廣告，德州首府新聞也是您最好的選擇。

聯繫方式 郵件 TCN@REALholdingsllc.com
電話 512-688-6066



掃一掃訂閱電子期刊
每月送達您的郵箱



4-12岁儿童开发脑力第一选择

(512) 775-0454
www.AbacusBrainGym.com
admin@abacusbraingym.com



奥斯汀珠心算学校

8650 Spicewood Spiring Rd, Suite #124, Austin, TX | 507 Denali Pass, Unit #205, Cedar Park, TX, 78613

其他小孩还在掰指头数数,
你的小孩数学作业全部心算!
阅读更专注, 学习更上心,
这就是珠心算的神奇力量!
奥斯汀珠心算学校,
服务奥斯汀超过15年!



贷款方案应有尽有

买房自住
投资房

不查报税贷款

固定或浮动利率 ARM

低头款 FHA & 零头款 VA loan

自住房 Home Equity Loan (up to 80% of value)

投资房 cash-out loan (up to 75% of value)

现金买房后立即 cash-out (只限投资房)

Jumbo loan 贷款 up to 4 million

新移民, H-1, L-1 visa holder, OPT

自雇、1099 收入、小时工收入, 适合餐馆、按摩

店、美容店老板或打工者、装修师傅、

超市出纳员等

新移民、外籍人士特别贷款



Mike Wang 832-599-1144 zxw8373@gmail.com MNLS#1724794
9600 Bellaire Blvd #230 Houston TX 77036



Agent Realty

自住, 投資, 商業
買賣, 租賃, 管理

專業團隊
全方位服務

Tel: (512) 743-3039

微信: samcwong

GroupLease@gmail.com

Sam C Wong
註冊會計師
房地產 Broker
全職專業

買/賣房 0.5-2% 現金回扣

專精投資, 每日拍賣房源更新
查看 www.sam-realty.com

Now Hiring Real Estate Agents

新開張

Skinsational Facials

LIN GAST

美容護理工作室

碧林
玉家

超自然手法
使妳容顏煥發

A Brilliant Touch
of Caring & Healing

全套著名護理產品



9828 Great Hills Trail #550
Salon Lofts, Room 11
Austin, TX 78759

敬請預約

(512) 699-0911
Wechat: Lin78717
lin.gast@salonlofts.com

www.salonlofts.com/Lin_Gast



新洲廣告

NEWSTATE ADVERTISING



Fiona: 512-952-9789 Office: 512-368-5089

newstateaustin@gmail.com

13376 N. Research Blvd, Ste 212 Austin TX 78750

www.newstatead.com

各類型招牌設計、製作、安裝、平面設計、印刷





FREE Sports Pass
Friday Teen Night 7-11pm

This entertainment business is fully staffed, operational, and ready for an investor/business owner to take this business to the next level. [Contact us to get details on this great opportunity.](#)

僅售 \$395,000 (前期投入約 100 萬美元!) **DO NOT CONTACT THE BUSINESS**

Lynn Yuan, CCIM
Owner, Founder
O 512-298-1899
lynn@realinternational.com

Robert Lloyd, CCIM
Commercial / Business Sales
O 512-298-1899
C 512-688-7549
robert@realinternational.com

REAL INTERNATIONAL

鼎盛税务 TOP TAX

- 营利及非营利公司注册
- 公司所得税申报及策划
- 个人所得税申报及策划
- 公司年度记账、审计
- 财务报表编制
- 代申报薪资税
- 财务信息中英文翻译



Aaron Lee
注册税务师

关于我们

致力于运用中英双语
为华人提供专业、
高品质、价格公道的
会计及税务服务

联系方式

Phone: (512)506-8718
Fax: (512)519-7677
Email: aaronleetoptax@gmail.com
Address: 8650 Spicewood Springs Rd
STE210 Austin, TX 78759

期待为您服务并珍视与您持久的客户关系



專業房地產貸款

王恬聲

Tien Sheng Wang (Grace Wang)
512-466-6034
NMLS: 1318511
grace@bartoncreeklending.com



Barton Creek Lending Group
6011 Cape Coral, Austin, TX 78746
NMLS #264320
www.bartoncreeklending.com

誠信效率 專業負責

葛明博士钢琴工作室 DR. MING GE PIANO STUDIO

亚利桑那大学 (UNIVERSITY OF ARIZONA) 音乐艺术博士、北京管乐交响乐团驻团钢琴独奏家、包括西安音乐学院在内的六所音乐专业院校客座教授、洛杉矶音乐中心“SPOT LIGHT”钢琴比赛和巴尔的摩“KNABE”钢琴比赛评委、西安“丝绸之路”国际钢琴艺术节和延安国际钢琴艺术节发起人及艺术总监。

葛明博士具有丰富的舞台表演和教学经验，多名学生获国际钢琴比赛大奖，中、美国内比赛大奖，以及德州范围内各种比赛的奖项。现招收各种程度、年龄，态度严肃认真之学生。

电话: 5122319459
5126591407
mingge45@yahoo.com



Tokyo Steak House 正宗日式鐵板燒



Opening Hours
Sun-Thu 11:00 am - 9:30 pm
Fri - Sat 11:00 am - 10:30pm
Please Call Us For Reservation

(512) 388-7896
201 Sundance Pkwy Ste D
Round Rock, TX 78681



陳玠伶 牙醫博士
Dr. Kyleen Chen



傅珍珍 牙醫博士
Dr. Jennifer Fu

KC Dental

五位多年經驗醫師
三位持照專業洗牙師
精通中、台、英語

齒列矯正
• 成人/兒童矯正
• 隱形/傳統矯正器



512-918-0888
info@kcdentalaustin.com

WWW.KCDENTALAUSTIN.COM



全新先進設備
特設無菌消毒師
受理多數保險



- 兒童/成人牙科
- 人工植牙/植骨
- 根管治療
- 無痛智齒手術
- 牙冠/牙橋
- 美容貼片/美白

Dr. Sid Gupta
植牙/牙周手術專科醫師
Dr. Steven Hansen
根管治療專科醫師
Dr. Court Wilson
綜合牙醫博士



6301 W. Parmer Ln. #606, Austin, 78729

THE KO LAW FIRM, PLLC

葛懷中律師事務所

移民業務:

- 職業和投資移民
- 各類親屬移民
- 就業和投資簽證

刑事及家庭法業務:

- 青少年案件
- 輕罪, 重罪上庭辯護
- 酒駕保釋
- 遺囑, 信託, 授權書
- 離婚, 領養

商業法業務:

- 辦理公司/財團法人登記
- 合同及租賃協議
- 商業保險理賠
- 債務糾紛
- 勞資糾紛

葛懷中
RAMEY KO



耶魯大學畢業
芝加哥大學法律博士
前奧斯汀市法官
(第一位雙語華法官)
曾任白宮亞太裔
顧問委員會委員

(O) 512.794.9200
(F) 512.419.9293

RAMEY@JWALEGAL.COM

WWW.FACEBOOK.COM/KOLAWFIRM

由於美國各種法律相當複雜, 不斷推陳佈新, 如果您有任何法律上的問題, 需要一位有經驗, 講誠信, 不吹噓的律師, 歡迎與我們聯絡

ZHEN ZHAO PIANO STUDIO

教授鋼琴 Presents



學位及學歷:

- 德克薩斯大學奧斯汀BUTLER音樂學院鋼琴碩士, 鋼琴學士
- 中央音樂學院附中鋼琴學科畢業生

全美, 德克薩斯, 奧斯汀音樂教師聯合會成員, 全美鋼琴教師協會成員。該班學生曾榮獲無數次不同形式及不同範圍(奧斯汀地區、德克薩斯州及更大範圍)的鋼琴獨奏比賽第一名及其他名次。

學生們在音樂教師聯合會舉辦的各種FESTIVAL及音樂理論測驗中成績優秀, 並以優異的成績通過了全美鋼琴教師協會的考試及英國皇家音樂學院的鋼琴考級。

詳情請電: 趙珍 512-323-6183

精通中文英文

服務範圍

- 自住房
- 學區房
- 投資房

全流程

- 買賣
- 諮詢
- 規劃
- 回報分析

- 出租
- 尋租

租賃物業管理



Roger Luo
駱杰

華奧地產經紀人

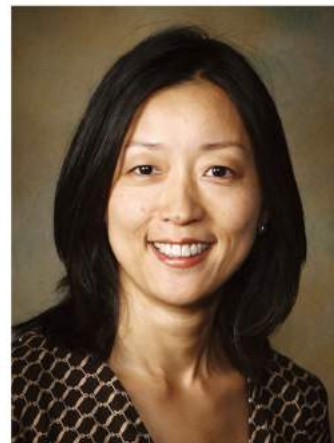
熟悉奧斯汀發展趨勢, 以誠信和誠意為客戶帶來最佳價值



手機: 512-318-6116
郵箱: Jie@austin360home.com
地址: 11770 Jollyville Rd, Austin, TX

掃描微信二維碼立即諮詢!

The Austin Diagnostic Clinic Ob/Gyn



ADC ADC
THE AUSTIN DIAGNOSTIC CLINIC
Obstetrics Gynecology

精通中文和英文
接受二十多个医疗保险

Wendy Cutler, M.D., OB/GYN
The Austin Diagnostic North Clinic
12221 MoPac Expwy. N., East Entrance
Appointments: 512-901-4013

- 妇产科专科医生
- 提供全部妇科和产科服务
- 科罗拉多州大学医学院毕业
- 德州大学妇产科毕业

512-901-4013 · ADClinic.com

SLI Mortgage

四利貸款

NMLS# 1599234 SLI Mortgage LLC

房屋/商業 貸款、再貸款

各類貸款產品 民用 商業

Conventional, FHA, JUMBO, Cash-out, Fix and Flip

外國人貸款, 不查收入貸款

經驗豐富, 專業服務, 快速低廉, 免費諮詢

誠徵: Loan Officer, Loan Processor

PH:512-731-8607 FAX:888-548-0527

www.slimortgage.com

Email: shawnli1688@gmail.com Wechat ID: slitrade guru



Shawn Li

NMLS# 309944

多家銀行代理 為您提供最好利率

Kimo PLLC

Kimo專業房地產

Kimo PLLC



奇摩專業房地產公司以經驗、誠實、誠信與承諾為基礎!

Kimo是大Austin地區唯一擁有以下三項執照的華人

- 房地產Broker執照 (Real Estate Broker)
- 房地產貸款執照 (Mortgage Originator)
- 專業房屋檢查執照 (Professional Inspector)

本公司主要提供服務項目, 歡迎洽詢:

- 房地產買賣
- 出租房管理
- 貸款
- 房屋汽車保險
- 稅務與會計

目前誠徵Agent
可提供量身培訓及客戶案子

(512)731-2985 通國、台、英語 kimopllc@gmail.com

8650 Spicewood Springs Rd, #211, Austin, TX 78759 (位於亞洲廣場內#211號)

出版方：德州首府新聞 Texas Capital News
主編：Cecilia G.Z
制作：首府新聞編輯部
廣告招商/Ad：512-688-6606, TCN@realholdingsllc.com
地址：11770 Jollyville Rd, Austin, TX 78759

FIRST STD
U.S. POSTAGE
PAID
ROUND ROCK, TX
PERMIT NO.902

華人保險代理 Pan Insurance Agency

經紀人
潘曉旭

512-453-9663 (辦公室)
512-453-9689 (傳真)

ppan@farmersagent.com

9800 N. Lamar Blvd., #201
Austin, TX 78753



華人經紀竭誠為各界華人服務!

歡迎電話諮詢，比較價格

100+ top commercial companies, etc.

Mon-Fri: 9am-6pm

Sat: 10am-2pm

Sun: closed

汽車 / 房屋 / 人壽 / 商業 / 傷殘 / 健康 / IRA

多種 健康, 人壽, 年金 計劃, 適應您的需要; 特別餐廳保險 計劃為您服務

商業責任險 保障您生意興隆; 我們還做 奧巴馬醫保



房子 + 車子 = 省了銀子

Yan Yan Tung, Agent
3410 Far West Blvd Suite 350
Austin, TX 78731
Bus: 512-372-8864
yan@MyAgentYanYan.com
Mon - Thurs: 9AM - 6PM
Fri: 9:00AM - 5:00PM
Sat and after hours by appt
我們精通中文

當您把汽車和房屋一起投保 State Farm® 開始，
就可平均節省 \$761 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!

statefarm.com/chinese

 State Farm™

*每戶平均年度節省金額是以2015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。
State Farm - Bloomington, IL

1205079