

德州首府新聞

July, 2020
2020年7月刊

TEXAS CAPITAL NEWS™

Since 1991
(第352期)

奧斯汀唯一華裔報刊 感恩相守二十九載

趣聞快訊

國會大道新自行車道

CultureMap Tastemaker大獎

菩薩滿月儀式

派拉蒙電影院經典電影

日本Daiso連鎖店入駐

奧斯汀取消獨立日煙火

讀者來稿

一個業餘殺手的告白 (二十三)

上不上教堂

2020 考察古巴之五

房產雜談第四期

主編推薦

中餐廳鼻祖Chinatown

源於愛與責任，永不止步應對挑戰

專訪創始人Ronald Cheng

望各位讀者平安

渡過特殊時期

2020年七月刊

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

目录

TABLE OF CONTENT

趣聞快訊

六則 3

主編推薦

中餐廳鼻祖 Chinatown:
源於愛與責任, 永不止步應對挑戰 7

讀者來稿

上不上教堂 13

房產雜談第四期 16

一個業餘殺手的告白 (二十二) 18

2020 考察古巴之五 21



掃一掃訂閱電子期刊
每月送達您的郵箱



歡迎關注我們的微信公眾平台!



國會大道新自行車道

6月22日，美國交通部宣布，奧斯汀交通局將在國會大道推出新的專用自行車道，新車道將從 Riverside Drive 延伸至 11th Street。

這些自行車道將先被交通錐封鎖，但停車場、商業區域或住宅通道不受到影響。國會大道的專用新車道將於6月30日安裝，雖然只是臨時的車道，但這是改善大道上每個人的安全邁出的重要一步。

國會大道城市設計倡議是2012年通過的壹項提案“Imagine Austin”的一部分，該提案旨在使城市核心區成為一個更適合所有人步行、更具包容性的空間。今年5月，超過1000名居民簽署了一份請願書，要求國會增加自行車道。在6月11日的會議上，奧斯汀市議會正式通過了這項措施。

COVID-19的出現，讓居民即使到戶外，也需要遵守社會距離規定。像這樣的項目和健康街道的倡議也在增加，除了國會外，位於南第壹街和 Lee Barton Drive 之間的 Longhorn 水壩到河邊的 Pleasant Valley 公路上也增加了專用自行車道。



CultureMap Tastemaker 大獎

7月23日，我們將以全新的方式——在線品嚐奧斯汀和聖安東尼奧的頂級餐廳和酒吧美食。除了我們的現場品嚐活動，客人還將收到壹個獨家品嚐包，包括甜點、免費飲料包、禮物和遊戲，供您整夜享用。當然，您還可以訪問“明星秀”：我們的頒獎典禮由 Bun B 主持，7月23日晚上7點在 CultureMap 上播出。

有兩種門票可供選擇：普通門票和 VIP 門票，以及活動當天送上門的高級食品和飲料。如果您已經購買了現場活動的門票，它將被轉移到在線體驗中。如果你還沒買票的話，現在可購買折扣普通票 60 美元，貴賓票 105 美元。（活動開始前價格會上漲。）

<https://austin.culturemapastemakers.com/>

參加者和更多的細節將很快公布，現在抓住你的機會，品嚐一個不同於任何其他美食的體驗。



奧斯汀禪宗中心舉行菩薩滿月儀式

奧斯汀禪宗中心社區將舉行古代菩薩圓月戒律儀式，活動包括獻燈、香、花，以及鞠躬和誦經。不需要有儀式經驗，這是非常直接的跟隨其他會眾一起進行的活動。這一儀式標誌著公眾對被稱為 16 菩薩戒律的道德實踐承諾的敬仰。本次活動免費。

時間：2020年7月1日下午7:30

地點：

Austin Zen Center 3014 Washington Square, Austin, TX 78705

網站：

<https://austinzencenter.org/bodhisattva-full-moon-ceremony/>

電話：512-452-5777



派拉蒙電影院夏季經典電影系列

派拉蒙劇院將推出第45屆年度夏季經典電影系列，在夏季期間將放映100多部經典電影。

時間：7月3日 Casablanca (7 pm) and Cabaret (9:10 pm)

地點：

Paramount Theatre 713 Congress Ave, Austin, TX 78701

網站：

<https://www.austintheatre.org/film/classic-film-series/>

電話：512-472-5470

票務：11 美元 / 次



日本 Daiso 連鎖店開設奧斯汀地區的首家分店

日本 Daiso 連鎖店在全球擁有數千家分店，它在 Brentwood 和 Crestwood 社區附近的一個購物中心開設了奧斯汀地區的首家分店。

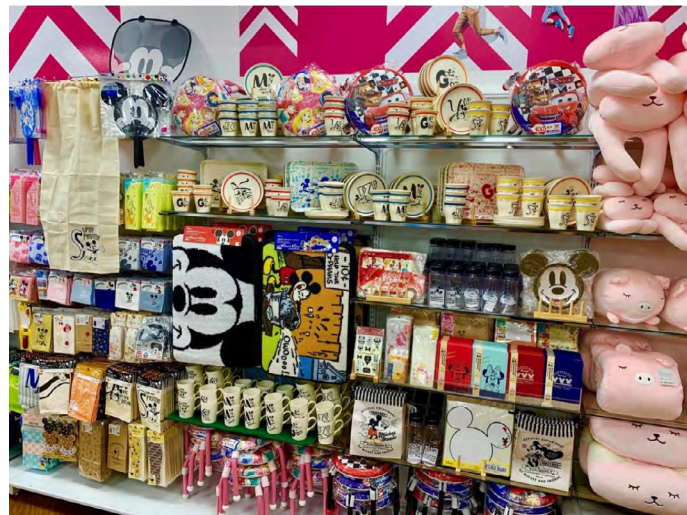
Daiso Japan 在 Crescent 租賃了 6820 平方英尺的空間，Crescent 是位於 6929 Airport Blvd 的零售中心，在奧斯汀北部。Crescent 還是美國臺商雜貨連鎖店 99 Ranch Market、臺灣麵包連鎖店 85 C 和日本書店連鎖店 Kinokuniya 在奧斯汀的第一家分店所在地。

Daiso 在日本經營 3400 家商店，在全球有 5000 多家。Misuma 的合夥人 Dean Davidov 說，“這家店的開業日期還沒有確定。由於 COVID-19 危機造成的混亂，很難準確預測 Daiso 何時開業。但我們希望在 10 月或 11 月開業。” Misuma 的另壹位合夥人 Allan Davidov 在 6 月 2 日發布的壹份報告中說：“Daiso 是壹家完美的租戶，可以補充 Crescent 獨特的餐飲、零售和服務組合。他們從壹開始就是我們發展願景的關鍵部分，我們很高興將他們加入到我們的租戶中。”

在得克薩斯州，Daiso 已經在達拉斯沃思堡和休斯頓地區經營商店。2015 年，該公司公布了在全州開設數十家分店的計劃，包括奧斯汀、DFW、休斯頓和聖安東尼奧。在美國，Daiso 的壹系列產品平均售價高達 1.99 美元。貨架上的商品包括假日裝飾、組織產品、廚房用具、美容用品、文具、

賀卡、電子配件和零食。

該零售商在 2019 年的新聞發布會上說：“Daiso 產品是數百個流量視頻的主題，這些視頻以合理的價格展示優質日本產品。粉絲們在網上充斥著如何使用 Daiso 產品的視頻和教程。商店盛大的周末開業慶典往往人潮湧動。”



奧斯汀取消 7 月 4 日煙火慶祝

隨著 COVID-19 病例的增多，奧斯汀 7 月 4 日的慶祝活動已經取消。6 月 12 日，奧斯汀交響樂團宣布，由於 COVID-19 危機，它將正式取消 7 月 4 日在 Vic Mathias Shores 舉行的 H-E-B 奧斯汀交響樂團音樂會和焰火活動。

這項一年一度的活動是奧斯汀 40 多年來的傳統，通常每年吸引約 10 萬人參加。奧斯汀交響樂團表示，由於活動距離很近，因此不能保證與會者、音樂家、誌願者或工作人員的安全。

執行董事安東尼·科魯瓦在壹份聲明中說：“我們的音樂家和社區的健康更令人關注，奧斯汀交響樂團將於明年 7 月 4 日返回，屆時將舉辦壹場適合德克薩斯州的精彩音樂會和焰火表演。”科魯瓦還指出，這是 40 多年來第二次被迫取消壹活動。奧斯汀交響樂團 7 月 4 日的音樂會和焰火的取消讓交響樂迷們失望。



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



中餐廳鼻祖 Chinatown： 源於愛與責任，永不止步應對挑戰 ——訪“龍門客棧”創始人 Ronald Cheng

撰稿：德州首府新聞編輯部 Cici Zhu

Ronald Cheng



前言

如果問你奧斯汀最老牌的中餐廳是哪家，你能答上來嗎？許多奧斯汀的中餐廳都有些年頭了，大部分食客也不會去深究“誰是中餐鼻祖”這樣的問題。我來到奧斯汀這個城市的年數也不算太多，在這期間卻見證了許多餐廳的興衰。在我看來不管在哪裡餐飲業都是一個充滿變數以及競爭的行業。

機緣巧合下，我有機會採訪到了奧斯汀中餐行業的鼻祖——Chinatown 餐廳創始人 Ronald Cheng，在我看來他算是真正見證了奧斯汀中餐業的整體發展，並且他的餐廳與奧斯汀這個城市共同見證著時代的變遷。

這次的採訪對象是龍門客棧（Chinatown）的老板 Ronald Cheng。他在奧斯汀擁有三家店，分別位於 Far West, Westlake 以及市中心。Chinatown 的經營理念為以傳統中餐融合高級精緻的用餐體驗，也就是美國的 Fine Dining 概念。此次的採訪是在位於 Far West 的 Chinatown 裡進行的。

雖然本次採訪是在 Ronald 的店裡進行的，他的周到招待卻給了我家一樣的感覺——採訪的全程都被他細心關照，從上菜到喝茶都照顧得非常周全，讓人感覺非常熨帖、溫暖。我想或許這是從事餐飲行業的職業病，由於總是接待顧客而對人照顧有加。直到採訪結束，我才發現原來“體貼”是 Ronald 的性格，這也算是他從事餐飲業並一直堅持下去的原動力。Chinatown 餐廳蘊含著 Ronald 人生中最在意的東西：家人的愛，與朋友相聚的快樂，與食客的聯結，還有對工作人員的責任。

來自母親的深遠影響

Ronald 從事餐飲行業可以說是順其自然的，這一切都要源於他母親對他的潛移默化。

為了孩子的教育，Ronald 的母親 Linda Cheng 決定帶著三個孩子來到美國，他們一家人於 1969 年 9 月 28 日降落在了奧斯汀的 Mueller 老機場（現在這個機場已經被改成了奧斯汀一個新興區域）。當時的 Ronald 才 11 歲，只認識英文字母。初到美國，他的母親 Linda Cheng 開了一家禮品店和小型百貨店。兩個月後，他們的錢就用光了。當初在臺灣他們聽到的是美國遍地都是金子，只要走在路上就可以撿到，然而真正來了以後才了解真實的美國是什麼樣子，以及感受到語言文化差異造成的不便。



原 Mueller 機場

初期經營禮品店以及小型百貨店並不太順暢，母親 Linda 為了生計不得不開始在店裡拓展業務，開設了一家小小的餐館，其實也不能完全叫餐館，因為當時這個禮品店是由一個住宅改造的。由於母親 Linda 將這個房子的主臥改造成了一個小餐館，於是一家人從大的臥室搬進了更小的臥室，這家小餐館只有 5 張桌子。據 Ronald 回憶，他住的房間很小，只有半個洗手間那麼大，小到他的妹妹只能住在衣櫥裡。

1970 年 1 月，Linda Cheng 在奧斯汀的 Burnet 街道的小小中餐館正式開始運營。值得一提的是，當時這家中餐廳是奧斯汀當地的第三家中餐廳，也是第一家由移民開設的中餐廳。這家中餐廳的食物都來自 Linda 自己家裡的爐竈，雖然小卻維持了整個家的生計。Linda 每天步行到商店為餐廳和家人採購食品。直到今天，這一路的艱辛以及決心都深深影響著 Ronald Cheng。

在採訪裡，Ronald 說道：“每天看著母親（Linda）日以繼夜的為餐廳忙碌，日復一日提著裝滿食材的袋子為生活奔波著。不僅要忙碌店裡的事情，還要回家照顧三個孩子。這些堅持教會了我努力一定會有回報。”說到這裡的時候 Ronald 的聲音是柔和並且顫抖著的。他還說道：“上一代的日子都非常艱辛，在成長的過程中受到的教育都是以吃苦耐勞為主，但也強調註重家庭以及對社會的責任感。”這是他的母親在他成長過程中教會他最重要的一課。

Ronald 在 12 歲的時候就開始給母親幫忙，先是洗碗，後來變成了服務員，最後又成為了油炸師傅。在年少時，他一直跟著師傅們在餐廳裡幫忙。19 歲的時候，他就能和母親一起炒菜。他和我提到，他大學的專業是國際貿易，在上學的最後兩年，他每天放學後就回到家裡給店裡幫忙。對家人的責任感驅使著他在那兩年的時間裡，完全沒有休息過一天。在我看來，母親對他的影響非常深遠，採訪期間他提到最多的就是他的家人們，這讓我感受到了 Ronald 對家人深深的愛與責任。

在家庭的影響下，從事餐飲業對 Ronald 來說是非常順其自然的一件事情。

龍門客棧的舊事與前身

Chinatown 這個英文名字由來很簡單，Ronald 覺得西方只要想到中國人，首先就會想到 Chinatown，所以他非常直接地用了 Chinatown 命名自己的餐廳。至於中文名字，由於當時《龍門客棧》這部電影風靡一時，Ronald 就直接引用了“龍門客棧”作為他餐廳的中文名。讓我記憶猶新的是，每家 Chinatown 裡都有一塊牌匾，“龍門客棧”這四個大字仿佛讓我置身於電影中那個俠客往來的客棧，而 Ronald 身上也傳達了深深的俠義之氣。採訪時 Ronald 穿著中式的衣服，加上店裡的環境，仿佛讓我穿越回了香港老電影的年代裡。



左：龍門客棧 Chinatown 招牌和牌匾
右：《龍門客棧》電影劇照

從德克薩斯大學奧斯汀分校畢業後，Ronald 知道僅僅靠家裡的手藝是無法抵達他心中的餐飲理想之地的。於是他前往了休斯頓向知名主廚彭長貴學藝，彭主廚是美國中餐的鼻祖，他創造了美國人最愛的左宗雞等相關菜系。

(註：彭長貴 (英語：Peng Chang-kuei, 1918 年 - 2016 年 11 月 30 日)，師從譚廚名家曹蓋臣。後居臺灣，人稱“湘菜廚神”。他是美國彭園餐廳創辦人、美國彭園湘菜館創辦人、彭園湘菜餐廳 (今彭園餐飲集團) 的創辦人兼首任董事長。)

從休斯頓學藝歸來後，1983 年 6 月，Ronald 開設了第一家位於 Westlake 的 Chinatown。在確定餐廳理念的時候，他做了很多研究。他前往 Santa Monica，在 Wolfgang's Puck 嘗試了那邊的餐飲。他非常喜歡 Wolfgang's Puck 的高端餐飲體驗，所以 Chinatown Grill 就借鑒了同樣的理念。

(註：沃爾夫岡·約翰尼斯·帕克 (Wolfgang Johannes Puck) 是一位奧地利裔美國廚師，餐館老板和演員。帕克 (Puck) 生於奧地利，24 歲移居美國。1973 年，帕克 (Puck) 移居洛杉磯，並於 1982 年開設了他的第一家餐廳 Spago。)

1990 年，China Grill 改成了 El Chino's，一家融合了中餐以及墨西哥餐的餐廳，現在在拉斯維加斯很多的亞洲墨西哥餐飲非常的火爆。可是在當時這個理念非常新，所以 Ronald 也算是餐飲屆的開山鼻祖了，他緊跟著餐飲業的趨勢創造了一些特別的菜系。

Ronald 在奧斯汀開了很多餐廳，包括 Chinatown, Chinatown Grill, El Chino's, 一家酒吧，市中心的 Chinatown, 以及 Chinatown Cafe, 所有店加起來可容納 1000 人。相比於他母親用臥室改造的，小小的只能容納五桌人的餐廳，這可謂是今非昔比，令人感慨。

後來 Ronald 與前妻離婚的時候，Chinatown Westlake 就給了前妻，Ronald 主要負責的是位於 Far West 的這家餐廳。直到 2012 年，他的前妻決定不再做餐飲業，Ronald 才拿回了 Westlake 的第一家店，讓 Chinatown 的老店開始重新營業。

Ronald 認為，高端的餐飲業在 Westlake 區域是比較難經營的。因為住在這裡的人已經習慣驅車去別處就餐。然而 Ronald 覺得，在 1983 年既然有過成功的例子，那可以再次嘗試，他一定會再次成功。開業以後，很多來到店裡的老客戶都是從孩童時期跟著 Chinatown 一路走來的老主顧了，來到店裡的客人經常感慨說：“我曾經在這裡過過生日。”還有人說：“我以前在這裡參加畢業舞會”。

當下很多新的餐廳都在做融合的菜系，對於 Ronald 而言卻回到了傳統菜系。為什麼會有這樣的一個改變呢？



Chinatown 內部裝潢

人生軌跡的改變

Ronald 告訴我，他對自己的要求一直是追求最好的自己。餐飲行業是一個充滿競爭對手，並且高壓的行業。他對我說：“對於一個商人來說，既要敢冒險，也要敢輸，並且永遠擁有重新開始的勇氣。”

1983 年，25 歲的 Ronald Cheng 擁有了屬於自己的第一家餐廳。時隔兩年，在他 27 歲時，就擁有了四家中餐廳。當時他被評為奧斯汀的最佳創業者，甚至比 Michale Dell 都要早。他告訴我，在巔峰時期，他在奧斯汀擁有五家中餐廳以及四家酒吧。

在那個時代，Ronald 在奧斯汀的餐飲業可以說是叱咤風雲的人物了。餐廳慢慢上了軌道後，他從廚師變為了餐廳的管理者。每家店面都有專職的經理進行管理。隨著時間的推移，Ronald 告訴我，他一度喪失了他對餐飲行業的熱情，他沒有激情去制定新的目標。後來他一度連餐廳的經營也完全不參與了，甚至連每家餐廳賬戶有多少錢都不知道。他變成了一個綑綁子弟，揮霍著時間與金錢。

Ronald 喝酒變成了尋常的事情，他在餐廳裡最開心的時光就是和朋友們一起喝酒聊天。和朋友們聚會變成了每天的慣例，與客人們維持關係的他也和客人慢慢變成了朋友。Ronald 喝酒的時間已經長達 30 年，身體也亮起了紅燈，在采訪期間，Ronald 一度也捂著肚子走出去站了許久，讓人看了非常揪心。他調整了一會兒，重新回來接受採訪的時候告訴我，他是曾經和死神賽跑過的人。

2012 年他因為肺炎進入醫院，身體檢查時專家發現他有一個動脈瘤。之後醫生在檢查過程中證實這是脾動脈瘤。Ronald 選擇了立即手術，本來三小時手術，後來變成了十三小時的“馬拉松”。這個手術被拆解成了 3 項單獨的手術，醫生最終將 Ronald 的脾臟切除，在手術過程中他失去了兩誇脫的血，他當時整整昏迷了 16 天。2013 年春季，Ronald 又因為胰腺並發癥回到了醫院，但 Ronald 經常鍛煉所以身體還是非常健碩，將本來六周的康復和恢復期縮短為五天。可他的母親 Linda，卻因為這兩次手術對他非常不放心，決定親自照顧她已經 55 歲的兒子。

療養期間，Ronald 重新在母親的烹飪中找到了安慰，並發現了尋求新挑戰的靈感。Ronald 提到：“我母親會讓我吃她烹調的食物。在康復期間，我開始想起傳統的烹飪方式，並看到了我母親使用的一些特殊的香料和烹飪技術。”

當 Ronald 看著母親準備他的日常飯菜，滿含愛意加入香料為他細心燉肉時，前所未有的事業熱情在他心中滋長。他開始構思新菜，並考慮重新回到廚房。當時正好他 Chinatown 的 Westlake 分店需要重振旗鼓，他知道是時候應對新的挑戰了。之後 Chinatown 的重新運營，讓他慢慢重回正軌。這正是家人帶給他的力量。



Ronald 與母親

寫在最後

龍門客棧 (Chinatown)，作為奧斯汀最老牌的中餐廳，既需要保持該有的水準但也要保持持續的更新。他的餐廳通常在 5-6 年左右就會作出一些改變，通常是用裝修來確保客人一直保持新鮮感。在飲食方面，除了有傳統的早茶，還經常會有一些適應美國主流人群的改變。他從小在美國長大，所以整體的思維是偏美式的。此次和 Ronald 的採訪也一直是中英文夾雜的採訪，由於他很小就來到美國，他的中文也是在餐廳幫廚過程裡和工作人員慢慢學的。

他對我說道：“每次身體最糟糕的時候，反而腦子是最清醒的時候。”他告訴我餐飲行業經常會面對很多臨時的事件，比如現在的疫情，這對奧斯汀的餐飲業打擊非常大。他非常感謝自己餐廳的工作人員們，在此刻，他們也都堅守著自己的崗位。現在餐廳的每一個工作人員都變成了 Chinatown 這個家庭的一員。疫情期間，Ronald 每天都會到店裡開門，並且陪著工作人員們一起開店，在店裡待到關店。他說：“我不能只讓大家來冒風險，我必須樹立一個榜樣。”那一刻，我的心裡掀起了一些漣漪，即使在生過一場幾乎摧毀了他免疫系統的大病，他卻依然堅持每天來到店裡，他的陪伴就是員工的一顆定心丸。



Ronald 與員工

Chinatown 在疫情期間堅持每周將 100-130 個菜捐獻給 Aisan Family Support 這個組織。Ronald 也一直在政治層面支持奧斯汀的發展。他保持著中國的傳統，每年過春節，他都會購置 12 萬的鞭炮，請來當地的舞獅團隊來進行表演。他希望為中國以及亞洲文化在奧斯汀本地的推廣獻出一份力量。

採訪期間正值疫情，可很多客人還是會到店就餐，這些客人與 Ronald 關係都非常親密。每進來一個客人，Ronald 都像和自家人打招呼的樣子，還親密問道：“今天還是老樣子嗎？”他還告訴我，疫情期間他會去其他餐廳吃飯，就是為了支持彼此的生意。餐飲業在此刻是非常艱難的，希望我們慢慢度過難關。

在我眼裡，這些餐廳並不是簡簡單單的一個餐廳，Chinatown 這家餐廳融入了奧斯汀人們的過去和現在。新舊的故事在這裡交替，匯聚著越來越多人和人之間的故事。希望這家老牌中餐店能一直承載著我們的故事，和奧斯汀這座城市一起發展下去。Ronald 和我說道，很多新的餐廳老板其實都曾在 Chinatown 工作過，他很欣慰看到大家一起將奧斯汀的中餐飲食業發揚光大，這也是他真正想看到的。

Ronald 母親告訴他：“一個人永遠不會因工作過多而死，你只會因懶惰而死。”這也成為本次採訪中我印象最深的一句話。現在 62 歲的 Ronald 每天還是會通過健身來設立新的挑戰，在採訪的時候他神采奕奕地告訴我，他前兩天剛剛完成了 1000 個俯臥撐的挑戰。

餐飲業是充滿變化和競爭的，只有擁有堅持不懈的精神和永不怕失敗的毅力才能做好準備迎接挑戰。感謝本次採訪，Ronald 的經歷讓我明白成功有其必然因素，思考和經歷成就當下，但永遠不能止步當下。這次採訪也讓我對餐飲業有了更深的理解，以後路過 Chinatown 想必心裡也會浮現出背後許許多多的往事吧。

文獻：

<https://www.statesman.com/article/20140602/NEWS/306029765>

<https://www.facebook.com/watch/?v=435640580302919>

<https://www.facebook.com/chinatowndowntown/videos/663384767561430/>



Chinatown 的早茶



春節期間 Chinatown 的舞獅

美國川普總統在 5 月 22 日把作禮拜的場所歸類為像雜貨店一樣是「基本必需 (essential)」的服務，也就是說教堂和清真寺等在大流行中可以開放。他說：「美國，我們需要更多的禱告，而不是更少。(America, we need more prayer, not less.)」

然而公共衛生官員繼續警告人們不要聚集在群眾距離較靠近的環境，並指出宗教聚會是數次病毒暴發的根源。因此有一些州把禮拜堂與影劇院、健身房、美髮院等歸為「高風險」，是比較晚開放的。

在五月中旬，美國雖然有 30 個州對宗教聚會不再有禁令，但有 20 個州和哥倫比亞特區實施限制，尤其是加利福尼亞、緬因州、內華達州、新罕布什爾州、紐約州、俄勒岡州、羅德島州和華盛頓州的限制最為嚴格。

美國司法部先後代表了密西西比州、維吉尼亞州、明尼蘇達州和加利福尼亞州的教會提起訴訟，控告州長違反了會眾行使宗教自由的憲法權利，即《第一修正案的自由行使條款》，例如禁止教會聚會的人數，但卻不禁止某些世俗企業，例如飯店、工廠、辦公室和購物中心等。

州政府的反駁為禁令是根據大流行對公眾健康的風險來衡量其重新開放的指南。其實這些州並未完全禁止教會聚會，而是要求室內聚會只能允許 50%，30% 或 25% 的以前聚會人數，抑或只能在戶外、在車子上參與聚會，來保護會眾的健康。就以加利福尼亞州來說，對教堂的室內聚會限制為 25% 而且不能超過 100 人。

在加利福尼亞州教會對州政府的訴訟，第九巡迴上訴法院 (the 9th Circuit Court of Appeals) 與聯邦上訴法院 (Federal Appeals Court) 分別裁決由於冠狀病毒大流行，加州所發布的居家令並未侵犯教堂的《第一修正案》權利；該訴訟因而上訴到美國高等法院。在 5 月 29 日，首席大法官約翰·羅伯茨 (John Roberts) 與自由派站在同一邊，以 5 比 4 的決定，駁回了加利福尼亞州教會對該州在冠狀病毒大流行期間參加宗教聚會限制的挑戰。

羅伯茨將參與教堂禮拜與其他形式的集會相比較，而不是像其保守派同事將之與世俗企業作比較。羅伯茨認為儘管加利福尼亞州的指南對禮拜場所進行了限制，但這些限制與《第一修正案的自由行使條款》是沒有抵觸的，就像是對世俗集會的限制，包括演講、音樂會、電影放映，有觀眾的體育運動和戲劇表演（這些都是大批人長時間在近距離聚集在一起的場合）。

他在裁決中也提到在大流行期間應在何時解除限制的確切問題是一個動態的，在合理的異議下，要基於大量事實的事項，而且憲法把人民的安全和健康主要委託於各州負責的政治官員。

在美國疾病預防控制中心的報告中，列出在華盛頓州的合唱團練習中，一個人感染了另外 52 人，其中有 2 人死亡。在阿肯色州的教堂聚會中，在 92 名與會人員中有三分之一以上受感染並且也造成該社區的另外 26 名成員被病毒感染，4 人因此死亡。這是所謂的超級傳播者事件 (superspreader event)。韓國和法國的重大病毒傳播也是起於教堂。專家認為，教堂中的典型活動，像是擁抱、手拉手、唱歌等是容易造成傳染的媒介。

上不上教堂？

文 / 小曾

在全美國，信仰領袖（許多是白人福音派領袖）一直要求迅速重新開放教堂。他們起訴州長，指控禁止大型聚會違反了宗教自由。他們很高興川普總統聲稱要否決任何拒絕允許禮拜場所開放的州長。福音教傳教士富蘭克林·格雷厄姆牧師 (Rev. Franklin Graham) 因而感謝川普總統捍衛美國的信仰團體。

但是，並非所有的美國信仰團體都感到被捍衛；在密蘇裡州聖路易斯縣蓋特韋市 (Gateway City) 的許多黑人牧師已花了幾個月的時間試圖警告會眾病毒的威脅。在聖路易斯市，儘管地方當局已授權重新開放禮拜場所，但除非聖路易斯大都會神職同盟會主席伊利亞·漢克森三世主教 (President of the St. Louis Metropolitan Clergy Coalition Bishop Elijah H. Hankerson III) 認為教堂聚會是安全的，否則聖路易斯教堂將不會開放，而是要繼續自三月以來所實施的在線傳福音。

類似全美國的情況，在聖路易斯地區，非裔美人受到新型冠狀病毒的影響要比其他群體嚴重得多。他們佔該市的人口不到一半，但約佔病例和死亡人數的三分之二。在周圍的郡縣，非裔美人的死亡率是白人的兩倍。

聖路易斯縣弗格森 (Ferguson) 大恩典教堂 (Greater Grace Church) 的資深牧師拉里·奧·瓊斯主教 (Bishop Larry O. Jones) 說：「雖然我們很想重新開放，但我們也不想讓更多的人生病。沒有疫苗而社交疏遠 (Social distancing) 是有效的。我們的信念必須伴隨著智慧。」儘管有總統的建議，但鑑於大多數教堂都有老年人，其中許多人已有健康問題，他說開放教堂就像是「定時炸彈」，所以他仍計劃暫時關閉教堂。

擁有 45,000 名會員的全國福音派協會 (National Association of Evangelicals) 政府關係副主席蓋倫·凱里 (Galen Carey) 表示：「僅僅因為政府表示可以開放並不意味著重新開放是明智的。表達愛的最好方法是確保我們不會感染他人。」

5 月初，芝加哥大學神學院 - 美聯社 - 芝加哥大學全國意見研究中心 (University of Chicago Divinity School-AP-NORC) 的民意測驗發現，對於在大流行時親自參加宗教儀式的意見，有 51% 的人表示應允許某種形式的讓人親自參與，而有 9% 的人表示應無任何限制；有 42% 的人說應允許參與人數的限制或參與人之間要有人身距離，另有 48% 的人說根本不應該允許親自參與。該民意調查也發現，有 34% 的人說政府命令禁止親自參與宗教服務「侵犯了宗教自由」，而 66% 的人並不如此認為。

基本上，關心其成員的禮拜堂在可以安全聚集的時候才會舉行聚會。信仰社區可以透過在線和電話保持聯繫以及在社交疏遠的前提下作個人訪問。事實上，沒有人被禁止崇拜神。許多人都都希望能再次親自到禮拜堂與教友互動，但是由於對教友之愛，選擇透過社交疏遠來保護彼此的健康，是目前較安全的作法。



馬太福音 6:6 說：「你禱告的時候，要進入內室，關上門，向那在隱秘中的父禱告；你父在隱秘中察看，必將賞賜你。」帖撒羅尼迦前書 5:17 說：「不停地祈禱。」顯然聖經上並沒有說必須在教堂這個建築物裡祈禱敬拜上帝。更何況上帝無所不在。

有些人以上帝之名，不採取預防措施，或認為上帝會保護他們免於冠狀病毒。以下只是少數的例子。俄亥俄州的一名共和黨州議員尼諾·維塔利 (Nino Vitale) 表示，在冠狀病毒大流行期間，他不會戴口罩，因為臉是「神的模樣 (likeness of God)」，所以不可以把臉遮蓋住。

維吉尼亞州新拯救福音教會 (New Deliverance Evangelistic Church) 的杰拉爾德·格倫主教 (Bishop Gerald Glenn) 在三月時對教堂會眾說，他並不害怕冠狀病毒。他說：「我堅信上帝比這種可怕的病毒還大。」他在 4 月因冠狀病毒而去世。

佛羅里達州的一名男子布萊恩·希欽斯 (Brian Hitchens) 認為冠狀病毒是「假的危機 (fake crisis)」。他說：「我不懼怕這種病毒，因為我知道我的上帝比這種病毒強大。」但在他和妻子感染了冠狀病毒後就改變了心意。他在臉書上寫道：「請聽取有關當局的意見，並聽取專家的建議。聽取建議並不意味著你害怕，而是意味著你在這大流行時表現出了智慧。」

「天助自助者」一般說來意指上天會佑助靠自己努力解決問題與努力堅強的人。雖然其含義是鼓勵人們自強不息，自力更生，遇到困難首先從自身想辦法，而不是寄望於老天爺，只有這樣，才會得到上天的幫助。但我們是不是可延伸為「自己才是拯救自己的人」？老天不會幫助那些每天只祈求幫助的人，而是幫助那些自己懂得努力的人。光只是去教堂，而不採取應該預防的措施，要靠上帝來保護你免受病毒的侵害，是明智之舉嗎？還是老話一句：「盡人事，聽天命。」



房產雜談

第四期

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。

談談購房合同。聲明：作者不是法律顧問，本文不對合同進行任何法律解釋及意見，如有關於房屋合同的任何問題請尋求具有執照的法律顧問及房產顧問。

購房合同的重要性想必對各位投資人不用多做介紹的了。那麼我們可以怎樣來利用合同裡的條款來進行談判達到雙贏的結果呢？

一般來說，我們購房合同有三種常用的標準合同，普通別墅購房標準合同（包括公寓，雙拼，聯排等），新房標準購房合同（多出建商一塊），空地標準購房合同（適合無房空地）。這些標準合同一般以州為單位，各州法律不同，內容也會有一些不同。標準合同目的是盡量達到對買賣雙方都相對公平的目的，減少雙方在法律問題上的時間與金錢支出。買賣雙方使用標準合同的時候，僅僅需要填空，即在空白處填入相應的內容，數字，或者日期就可以了。註意：當我們（無論是賣方還是買方）對對方提出的內容有疑問時，或者對方在改動標準合同時超出填空的範圍時，請尋找房產律師。

在談判的時候，除了價格還有什麼可以用的條款來達到我們買房賣房的目的呢？這個就牽涉到了標準合同裡的一些可變條款：

1. 買價，買家願意付出的買房價格，價格越高，賣家越愛；
2. 融資 (financing)，如果買家是現金交易 (cash)，賣家最愛；有一些職業賣家 (land flipper, whole seller) 要求買家必須現金交易。現金為什麼是賣家最愛，1 是買家顯示實力；2 是可以縮短交割時間；3 是在定金時效結束後，定金不可退（如是貸款，在貸款被拒時，買家就算超出定金時效，也可以要求退可退定金，見 Financing Addendum）



3. 交割時間 (closing date)，進行銀貨兩訖的日期。這個日期是買家將所需資金到位，願意支付給買家並接受地產的日期，交割日期離簽約日越近，賣家越愛。這裡是現金買家最好的談判條件，因為一般如果進行銀行貸款，25-30 天是銀行需要的交割時間；用現金那麼理論上可以隨時交割。實際操作中我們可以利用現金購買 + 短時間交割 (2 周或者 3 周) 的條件來誘惑賣家降價或者同樣價格賣給我們。注意：需要留出對房子，對地進行檢查的時間。比如買房出租要進行房屋檢驗，建房要對規劃和建築規範 planning code and building code 進行考察等等。如果到了時間我們還不知道是否該出錢，怎麼辦呢？請參考 5 定金時效。

4. 定金 (deposit or Earnest Money, Option Money)，定金分為兩塊：可退定金 (Earnest money) 及不可退定金 (Option Money)。不可退定金顧名思義在合同聲效後就不可退，可退定金在一定時效後 (Option Period) 不可退。不可退定金在一般購房時 50-100 即可，大合同會酌情增加，可退定金一般在購房價格的 2%-5%。注意 1：這裡買家可以用較大的可退定金來增加可信度獲得合同 (尤其是賣家如果是投資者，會更看重買家的實力)。使用時要著重小心可退定金變成不可退的時效。

5. 定金時效 (Option Period) 定金時效是指可退定金變成不可退定金的時間。在這段時間內，我們要對房對地進行全方位的審核，包括並不限於房屋情況，產權情況，法律法規，地震帶，洪水區等等。同時我們還要籌措資金，申請貸款，注意 2：當不可退定金時效快到，但我們作為買家還沒有做出最後決定時，可以采用延時的策略，即與買家協商不可退定金時效延期，這個時候經濟人就顯出作用了，最好能找到由於賣家的原因造成延遲；實在找不到可以用增加不可退定金來推延。

6. 案例，合同價 30 萬，可退定金 5000，不可退定金 100；交割日期 30 天，可退定金時效 14 天。買家在第 8 天收到檢驗報告，說地基與結構需要大修；買家去找混凝土及結構承包商進行報價；在第 13 天，買家還沒有收到兩個承包商估價。那買家有什麼選項或者該怎麼來操作呢？第一，買家應當由經紀人找賣家以這個原因商量延期可退定金的時效；第二，買家不同意延期，如果我們是資深投資人，知道大約修繕的價格，那我們可以自擔風險，以此進行還價；第三，如果我們不懂，並且賣家堅持要按合同 14 天生效，那我們可以選擇退出，損失 100。要是我們什麼都沒有做，等第 15 天收到承包商報價 5 萬進行修理，我們覺得超出可以承受範圍並賣家不願承擔，這時我們退出會損失 5100。

小結，即使是標準合同，買賣雙方都有可以談判的內容。作為買家，即使不出最高價也可以利用自身優勢，在合同內提出條件來降低買價降低風險；作為賣家，不僅僅要考慮賣房價格，也要對其它條件進行全方位的比較，找出最佳買家，並最大化利益。這裡又要提請投資人注意尋求一個高質量的經紀人和法律顧問的重要性，減少風險，增加收益。

《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

一個業餘殺手的告白 (二十二)

文 / 大薄

文中人事地物
純屬虛構，
若有雷同，
純是讀者
想像力豐富

“好了！好了！Sandy，就是 Welcome Party! 好好聽你老闆的話去張羅一下吧！”
“師先生！你喜不喜歡 seafood?”
“什麼都好！千萬不要 Texas Bar B Q!”
小妹拽著我，聲音故意嗲聲嗲氣的說：“老師！你就自己跑出去吃早飯，也不通知我一下。萬一你迷了路，回不來怎麼辦？”
她也不在乎 Sandy 在旁邊，就撒起嬌了！弄的我有點尷尬。Sandy 有點不知所措的說：“Cindy 我去忙了！”
“Cindy 你總不能就這樣出門吧！”這是我說的。
“我去換件衣服，你跟我上來，讓 Sandy 辦公！”

樓上兩間臥室是門對門。我從浴室出來，對門小妹的房門大開，她一絲不掛的在床邊換衣服。除了微微下垂的胸部，其他部位簡直是完美無瑕，加上翹翹的臀部，看得我心猿意馬，臉頰發燒！頭髮不多的頭頂開始冒汗！

大概小妹見我這麼正大光明的偷窺，穿好內衣就面對著我說“老師！你看我的身材可不可以參加選美啊？”
“小妹，你絕對是世界小姐第一名。”
“哎喲！難怪 Sandy 說，你真的很 Sweet！”

這施小姐存心是吊我膀子（北京俗語：女勾引男！）。當然，我記得她老哥跟我講的話：我不是他老妹的救生圈！

小妹穿了一件白襯衫，高腰黑窄裙，正好遮掩了東方人長腰的缺陷。大概是日本名牌，很漂亮，很得體！
“現在你是世界秘書小姐冠軍！”
加州的天氣迷人，陽光和熙，氣溫攝氏 20 度。小妹穿了一雙平底鞋，在街上走著走著，就到了一家台式早餐店，三明治，煎餅，蛋餅，清粥，五花八門，應有盡有，獨缺燒餅油條！我開口問了老闆娘，她有點不屑一顧的說：“那是那些大陸人吃的。台灣現在很少賣那些東西了！”沒想到在美國的華人中，政治色彩如此對立。她接著說：“先生！你要吃燒餅油條，可以去崔台菁妹妹開的店！”

肚子填了東西以後，不知是時差？還是年紀？走著走著就犯困了。

“老師，這邊有不少情趣旅館，你要不要見識一下啊？”
小妹的口氣是曖昧之極。
“算了！小妹那青年人去的地方！我們老夫老妻不太合適吧？”
“老公！你說的對！我們回家吧！”
這段對話就當是開玩笑，幽默一下，千萬不要放在心上！

Sandy訂的是一家頗有規模的海鮮大酒家。我穿了程老闆店中的戰袍上陣，小妹那套秘書裝跟我的灰色還真配對。

宴席設在一間很不小的套房，這種架勢，我想在美國也只有東西兩岸才有。在吃烤肉的德州，門都沒有！

這是第一次跟李文彬面對面的交上鋒了。用交鋒這字有點不恰當。這頓飯吃了一些時間，我發現李某人一開始就把我當作假想敵人！很多交談對話有些針鋒相對。這下真苦了我們這位美麗的陪客 abc 的 Sandy，我相信她聽得是雲裡霧裡！

李總第一眼的印象比照片上看的體面太多了，長相有八分秦祥林，二分郭富城，花白鬢髮茂盛。很有國際巨星的賣相！輸在身高，大概五呎四，五寸吧！不過對東方人而言，算是標準體型，肌肉發達，不是穿西裝的身材，大概經常健身重訓吧！

同桌的客人不多，除了小妹，我，Sandy，李總加上姿色平平的女秘書，還有一位廠長，副理，加上一位女眷一共八位。坐了一張大桌，套房內有兩位服務生，不停的上菜，換碗碟。

李總帶了兩瓶87年的Sliver Oak，他一再強調這是Napa Valley當年的冠軍酒。言下之意他對紅酒的品嚐頗有見地！

不過我沒有開口，1987 那年我曾幫當地一位富豪蓋了一個酒庫，可藏兩萬多瓶酒。完工後物主很滿意，付了尾款又送給我一箱 Sliver Oak。他跟我說：他判定，這可能是本年分 Napa Valley 出產最好的酒。他進了一百多箱，還說這些酒每八到十年翻價一倍！不過我不好此道，陸續開了兩瓶，送人家幾瓶，家中還剩兩瓶。待有朝一日抱孫子時再開吧！

好幾百元一瓶的美酒，當然會讓老饕讚不絕口！李總頻頻問我，對這 Sliver Oak 的意見？

“李總您問錯人了！品酒的專家是 Cindy 吧！”

“師先生！Cindy 愛的是烈酒，飯後再開瓶人頭馬的 XO，那才是她的最愛！”



席間的對話有趣的話題不多，李某人一心要挖出我跟施家的關係，想從我口中探出我真正的身份。像我這樣平白無故冒出的人，到台灣的目的？

我本著君子坦蕩蕩，一切照實而言。但並不覺得李某人都聽得進去。很明顯，一位很艱困出身的青年，過了中年將近耳順之際，事業有成到了某一個地步，不知不覺的露出不少暴發富的樣子！在座沒有一個美國人，他偏偏要賣弄頗有口音的英文！也許發現，以他自己的能耐，實在也挖不出我有什麼秘密。最後問了一個問題，可能是他最揪心的疑問？

他老婆大人到底跟我講了什麼？講了多少？我還沒開口，小妹就說了：“小貞希望借重老師是德州本地人，在德州開設生產線出些意見！”這個答案雖然有點令李某人詫異，但也不是很離譜，因為稍早阿肥就有這個建議。

李總聽後，拿出裝出來的熱情，握著我的手：“師先生，一切拜託了！”

美國中餐館一般十點以後就沒客人了。小妹開口：“李總，謝謝你的請客！XO 帶回家吧！開了瓶恐怕沒幾個人能開車了！”

“師先生，等我回去安排一下，明後天我們去海邊！師先生，您喜不喜歡冲浪啊？”

小妹說：“沖個頭！你們這把老骨頭，沖不了兩下就都要沖散了！”

“Cindy! 妳太小看我們了！師先生我估計您是個中高手！”這種是挑戰，或是捧人，也未免有點離譜了！我還來不及作答，就被推進 Sandy 的 BMW。

下了車，進了門。約有大半瓶的 Sliver Oak 是落在小妹的肚子裡。我說“小妹泡個澡吧！妳一身橡木的氣味！”

我換了衣服就入睡了！

到了夜裡兩點鐘，突然有個人攢進我的被子裡！

“老師好冷啊！你冷不冷？我好冷啊！好像空調不工作了？”

我起床看了看調溫器，明明指的是華氏 72 度，但是顯示的室溫是 55 度。

“暖氣壞了！多穿件衣服，多蓋床毯子吧！”

“老師，你看我已經穿了最厚的睡衣。在這裡，去哪裡找另一床毯子？”

“我們擠一擠！互相取暖吧！”

“小姐！這是哪門子的陽謀！瓜田李下，男女授不親！這成何體統？”

“老師，拜託！我都被凍醒了！我們老夫老妻相擁而眠，暖和一點罷了！”兩人體溫靠在一起是暖和不少。


“小妹，昨天晚上，好在你幫我解危了，這頓霸王宴吃得真有點不好消化！”

“你還說呢，我一直在替你捏把冷汗！好在小貞交代過這件事，我們現在只能在棉被裡講這種悄悄話。真正的目的是絕對不能透一絲口風！不過我看這混蛋李文彬，對你是忌火中燒。他以為，你在打我的主意！看上我的錢！”

“哎！講講笑話，妳跟他還真是郎才女貌，配成一對！”

“你不要嘔我了！難道忘了他是我的殺夫仇人？”

2020 考察古巴之五 哈瓦那觀光車

文 / 沈中平 

哈瓦那有二條觀光車路線，英文叫 Pop on Pop off，隨上隨下的意思。去市區 22 個景點的觀光車叫 T1，價格是十美元，比大多旅遊城市便宜。觀光車的終點站在國會大廈對面，離我居住的中國城很近。早上吃完早餐，走路十分鐘就到了。

對第一次去古巴的遊客來說，看這條線路圖是一頭霧水。我來概括一下：哈瓦那一共有三塊相對比較集中的旅遊區域，一塊是在國會大廈附近，觀光車會在革命博物館，大教堂等景點停靠。然後，觀光車沿著海濱大道駛往國家賓館一帶，那兒有使館區，水族館，哈瓦那大學，革命廣場等景點，然後又沿著海濱大道往回駛，但不回國會大廈，而是繼續駛向海港炮臺，航海博物館，直到遊輪碼頭附近的四大廣場那一帶，最後才駛回國會大廈終點站。

體力好的年輕遊客，每到一個景點就下車，玩遍 22 個景點。我可不行，我把國家賓館和四大廣場各安排為單獨去玩一整天的遊覽景區。其他各處，是宏觀了解。譬如說，我去過世界第一流的巴哈馬水族館，對哈瓦那水族館沒有興趣，當然不需要在水族館下車了。同樣，獨立廣場上有一座雕像及二幢帶有革命領袖圖像的大樓。在觀光車頂層觀看比在廣場上看更為清晰，何必下車呢？



左：
哈瓦那的觀光車
右：
觀光車上看哈瓦那大街

所以，為了方便攝影，我坐在觀光車的頂層。從市中心出發，一路看景，一路攝影，一直到了海港炮臺站才下車吃飯，然後觀景拍照。

哈瓦那是西印度群島中最大港口，是海軍的戰略要地。哈瓦那港的峭壁上，高聳著一座巍峨雄偉的古堡，這就是建於 1587 ~ 1597 年的古跡“莫羅城堡”，堡旁的燈塔建於 1844 年。

除了莫羅城堡外，附近的拉富埃爾薩城堡，拉卡巴尼亞城堡，拉篷塔城堡，阿塔雷斯堡，王子堡等都建於同一個時期。堡壘附近還面有一座馬克西莫·戈麥斯紀念碑，他曾與馬蒂、馬塞奧等一起，領導古巴人民對西班牙殖民者展開了英勇的鬥爭，為古巴的獨立做出了重要貢獻。此外，這些城堡使哈瓦那舊城成為加勒比地區最重要的歷史中心。讓我們回顧一下古巴的歷史，西班牙航海家發現了古巴，古巴成為西班牙的殖民地。16 世紀法國與荷蘭多次進攻哈瓦那。17 世紀英國占領古巴，然後，是反抗西班牙殖民古巴宣布獨立，古巴成為加勒比海上的明珠。最後，是反對獨裁的政府，



古巴革命博物館



革命博物館的坦克



格瓦拉像



天主教堂



哈瓦那大學

1959 年宣布成立古巴社會主義共和國。

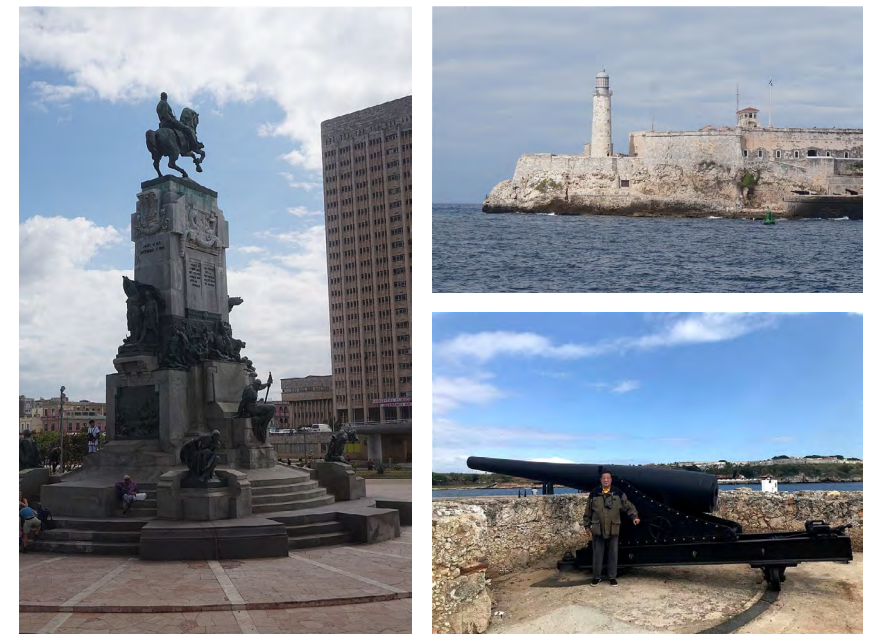
聯合國教科文組織已經把哈瓦那舊城定為人類文化遺產，哈瓦那確實有這個資歷。

在觀光車上，我有二個很深的感受。

第一個感受，哈瓦那到處是 400 年西班牙殖民時期遺留的痕跡。不管是巴洛克建築的藝術風格，還是路燈或雕塑，完全是歐洲的風格。居民住宅也是如此，小街上的樓房大多是三層或四層的，每層都很高，第一層的大門特高，所以看上去像四層或五層的模樣。每一層都有陽臺，而且每層有好幾個陽臺，陽臺的欄桿非常有藝術性，但每層之間的樓梯都是窄窄的。所以，每條街，每幢樓，每個陽臺，每個欄桿，都是一個景，一幅畫，一張照片，一種藝術，可以感受文化的多元、神秘和奇異。

第二個感受，不管是店家或是住宿，哈瓦那的建築外形非常破舊。那些建築固然已經有一百多年的歷史，但一百多年下來，地基和承重都是好的，那外形無非是需要小修小補及重新油漆。看得出，古巴沒有錢也沒有材料，假如政府有點錢，也用在旅遊景點的維修上了。事後我和古巴的朋友聊天時間起了這個問題，才得到了答案。原來，古巴政府把住房配給老百姓，老百姓有權一代一代地住下去。但古巴政府有個規定，房子外部是由政府維修的，房子內部是由住家維修的。住家再有錢，你也不能油漆外部的門窗。

果然，逛街的時候，看到有些住家的門窗開著，我朝裡望望，哇，大多數的住房內都是金碧輝煌，不知道古巴人那來那麼多的錢？其實不用探討，前幾年中國人的工資是一年幾萬人民幣，怎麼會排隊買幾百萬人民幣的房子？不是一回事嗎？



海港景點

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

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。



歡迎關注我們的微信公眾平台！
重要信息，第一時間播報！

貸款方案应有尽有

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



4-12岁儿童开发脑力第一选择

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



奧斯汀珠心算学校

8650 Spicewood Spirng 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!
奧斯汀珠心算学校,
服务奧斯汀超过15年!



Sam C Wong
註冊會計師
房地產 Broker
全職專業

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

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
ÉMINENCE
ORGANIC SKIN CARE
HUNGARY · SINCE 1958

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

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@hoft.edu

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

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！

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: slitradeaguru



Shawn Li

NMLS# 309944

多家銀行代理 為您提供最好利率

公交系統讓奧斯汀快步向前

“聯接工程”是一個改善人們現時的交通往來，並且為將來做好準備的宏大計劃，其內容包括：



4條新的鐵路線



零排放的車隊



24個新的停車轉乘點



市中心公交隧道



15條新的、
更快的公車路線



更好的公車服務



更好的乘客服務技術

您可以造訪ProjectConnect.com網站獲得關於這個計劃的詳情，並向我們提供您的反饋意見。

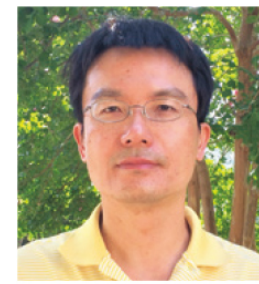
METRO

projectconnect.com
動身吧！

Kimo專業房地產

Kimo PLLC

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