

德州首府新聞

Spring, 2022
2022年春季刊

TEXAS CAPITAL NEWS™

Since 1991
(第360期)

奧斯汀唯一華裔報刊 感恩相守三十一載

主編推薦

讀者來稿

11個奧斯汀春夏直飛旅行目的地推薦

中平旅遊專欄

——加勒比海遊輪遊

奧斯汀最新地產新聞

小曾專欄

——天氣多變

-PWC報告

-馬斯克無聊公司

-奧斯汀四合院

環保救地球留福孫

CYBER
RODEO

GIGA
TEXAS

人物專訪

趣聞快訊

Rodeo牛仔競技大賽

德州初選結果出爐

初選小風波：州長向跨性別
青少年開火是為了選票嗎

沒了俄羅斯的油美國人
就不能開車了嗎

挑戰舒適圈

拒絕被定義

在服務他人的過程裡探索自我價值

——奧斯汀金牌地產經紀人Roger Luo

2022年春季刊



华奥地产是美国德州奥斯汀地区第一地产品牌，深耕奥斯汀地产二十余年

华奥地产的业务有五大板块：**民用地产交易、商业地产交易、土地开发以及项目投资和物业管理**。无论您是想在奥斯汀买第一套自住房，还是想接触机构性投资机会，华奥地产都能为您量身定制最适合您的投资方案。选择华奥，您就选择了专业、放心。



华奥奥斯汀总部



Natiivo: 华奥参与投资的诸多成功项目之一

华奥地产投资部门现管理**47**个投资项目，总投资额超**1亿1千万**美元，预计年投资收益为**10%~18%**。华奥利用独家投资渠道和投资网络，为**个人投资者**提供只有机构型投资者才能参与的商业地产投资机会。（机构型投资额**100-500**万美元）。华奥通过项目前期严谨的分析调查和中期一流的服务，为客户们带来回报并规避风险。

关注华奥微信公众号
了解投资项目和最新房源



关注华奥YouTube频道
学习投资技巧掌握市场动态



添加华奥小助理微信
享多对一团队服务



华奥团队介绍

华奥地产创始人



LYNN | 袁琳
Founder, Broker, CCIM

袁琳女士是华奥地产创始人，她先后毕业于上海交通大学和美国堪萨斯州立大学，毕业后加入美国500强公司，任职工程师兼项目管理职位。2000年，袁琳女士创办了华奥地产，工作期间研读并考取了国际注册房地产注册分析师CCIM执照。华奥地产专注于美国德克萨斯州尤其是奥斯汀市的民用、商业地产开发、投资、买卖与管理，目前项目管理资金超过1亿美元。

地产开发与投资



JAMES SHIEH
Director of Real Estate Development, Realtor



ENGE XING
Development Project Manager



JOSH HU
Investment Portfolio Manager

民用地产与商业地产



ZILING RU
Brokerage Manager



ROGER LUO
Staff Agent



SHELLY SHI STALLINGS
Staff Agent

物业管理



WINNIE WILLIAMS
Operation Manager



LANDON WILLIAMS
Property Manager



MAGGIE GARCIA
Property Management Administrator



MARIA MAO
Staff Agent

地产经纪人



LINA YI
Realtor & Investment Specialist



YIFAN INGLE
Realtor, Luxury Home Specialist



YVONNE GARZA
Realtor



KAVITHA BARATAKKE
Realtor & Investment Specialist



WILLIAM HAYES
Realtor



MEGGIE MEI
CCIM, Realtor



JESSICA HSIAO
Realtor



JANE WANG
Realtor & Investment Specialist



JENNIFER JUANG
Student Housing Expert, Agent

招聘！华奥地产诚招奥斯汀民用、商业地产经纪人——共赢奥斯汀地产黄金时代！

德州奥斯汀地产在过去两年中受到了世界的瞩目，吸引了大批的人才移居。我们注意到有很多新的地产经纪人选择了奥斯汀为地产行业注入新鲜的血液。然而，科技正在重塑地产行业，单打独斗的地产经纪人若止步不前很容易被浪潮淹没。

2022年，华奥地产首次公开诚聘地产经纪人，邀请您加入奥斯汀华人第一地产公司，共赢奥斯汀房地产黄金时代。

华奥的优势：

1. 专业团队熟知奥斯汀地产动向

在二十多年地产行业的沉淀中，我们吸纳了大量专家人才。在房产交易中遇到的许多问题我们都有充足的实战经验帮你制定策略。我们熟知每块地区发展的优缺点，能帮助你和你的客户规避陷阱，走在前端，紧跟奥斯汀城市发展步伐。

此外，公司的市场团队会为你打造个人品牌形象，通过华奥地产的社交网络平台，我们能帮助你推广房源，同时在我们的海量买家库里寻找优质买家。

2. 业内专家做客分享资讯

华奥地产每月都会邀请奥斯汀地产界专家和各阶段合作向我们的团队介绍市场最新动态和知识。

多年来华奥地产已经举办过多次线下分享会，合作方有贷款公司、本地建商伙伴、本地产权公司和经济学家等。这些内部一手资讯让我们的地产经纪人快速上道，是区别广大新手经纪人的利器之一。

3. 本地建商、政府的深厚关系

在华奥地产伴随奥斯汀一起发展的这二十多年里，

建立了与当地建商和政府的深厚伙伴关系。除了能获得奥斯汀重要发展最新动向外，我们也熟知奥斯汀地产建设的各种琐碎流程和程序。与当地建商的长期合作关系使得我们能够拿到建商独家房源，增加地产经纪人核心竞争力。

4. 物业管理团队服务衔接支持

华奥地产是一家具有全方位地产服务的综合地产投资公司，我们拥有专业的中、西、英三语物业管理团队，解决客户远程投资后顾之忧。目前物管团队管理着500+民用、商业地产。作为华奥的经纪人，物管团队能帮助你理清物业交接管理，让客户更加放心地选择你的服务。

5. 机构型的商业地产、土地投资机会

华奥地产目前管理着47个活跃投资项目，总项目资金超过1亿一千万美元。投资项目类型涵盖土地、民用、商用大型地产的开发、翻新和建造。华奥独有的“造价买房”、“酒店翻新”等项目模式使独立投资人客户能通过投资较少资金参与到机构型地产项目中，并有机会买到所投资的一手物业。我们能为你客户提供除了民用地产交易之外的多种投资方案。

无论你是刚拿到执照的新人或是有多年经验的专家，只要你对加入华奥地产感兴趣，都可将简历发至：Info@realinternational.com 或添加华奥小助理微信咨询招聘事宜。感谢阅读！祝你生活愉快！

关注华奥微信公众号
了解投资项目和最新房源



关注华奥YouTube频道
学习投资技巧掌握市场动态



华奥奥斯汀地产投资

添加华奥小助理微信
享多对一团队服务



德州首府新聞卷首語

告別 2021，迎來 2022

兩年前，一場疫情打破了大家生活工作的節奏，眼看去年形勢逐漸好轉，卻又被突如其來的新變體打回原形。2021 年我們不僅經歷了新冠肆虐，還經歷了德州 70 年一次的冬季風暴，整個奧斯汀都被覆蓋在皚皚白雪之下。轉眼盼到了 2022 的春天，可剛過沒幾天，奧斯汀北部就發生 30 年一遇的龍捲風，數百房屋被毀，損失達到千萬。一同緊張的還有美國的通脹、油價和房價。

雖受到疫情、災情、供應鏈和通脹多重打擊的影響，《德州首府新聞》也沒有停止為奧斯汀華人群體服務，三十年來一如既往，從一個粘貼再複印的黑白報紙，發展到今天多媒體時代的全方位平台，這一路多虧有各位讀者的關注和支持！

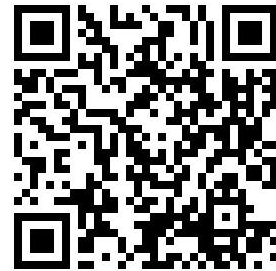
這幾年奧斯汀發展迅速，年初，各龍頭科技企業已按捺不住紛紛做好了前進的計劃，我們華人群體也不應該被落下。在新的一年，《德州首府新聞》微信公眾號會一如既往為大家帶來豐富多彩的每日都市新聞和民生故事。為服務不一樣的讀者群體每個季度的專屬雜誌也會在線下與大家見面。我們希望奧斯汀的新老朋友們能通過了解奧斯汀的最新動態而參與到城市的發展中來。同時我們也歡迎廣大讀者向我們投稿，分享你的故事！

由於 2022 年的春天到來得太快，編輯部還未來得及給各位讀者拜年！這裡祝願大家在整個虎年裡身體健康，財運虎氣沖天。

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



掃一掃訂閱電子期刊
每月送達您的郵箱
每週新聞總結

目录

TABLE OF CONTENT



	卷首語	
	德州首府新聞卷首語	05
	趣聞快訊	
	六則	08
	人物專訪	
	奧斯汀金牌地產經紀人 Roger	28
	讀者來稿	
	中平旅遊專欄	36
	小曾專欄	38
	楊郭貴談環保	42
12	只有真·德州人才敢玩的 Rodeo 牛仔競技大會	
15	德州初選結果出爐 州長對峙 LGBTQ	
16	沒了俄羅斯的油美國人就不能開車了嗎？	
18	十一個奧斯汀春夏直飛旅行目的地推薦	
22	奧斯汀地產新聞	

微信公眾平臺：德州首府小幫手
Facebook：Texas Capital News
Twitter：TXCapNews 德州首府新聞
官方網站：texascapitalnews.com
郵箱：info@texascapitalnews.com

1：UT 正在發放 2500 萬美元應急助學金！

德克薩斯大學奧斯汀分校 (The University of Texas at Austin) 正在發放今年第一批學生應急助學金：2500 萬。這些助學金將發放給 27600 名學生。

應急助學金將用於支付學費，食物，衛生保健 (包括心理健康) 及其他緊急需求。

符合條件的學生會收到電子郵件被告知即將收到助學金。學校會通過電子轉帳的方式將補助金發送至學生的銀行賬戶，大約需要 3-5 個工作日，個別銀行可能需要更多的時間處理。沒有銀行信息的學生會通過郵寄的方式收到支票。

應急助學金不需要申請，學校是通過查看經濟援助表，並根據家庭收入和佩爾助學金資格等因素向有需要的學生發放助學金。

這是聯邦政府提供給大學的補助金，用於幫助受疫情影響的學生以及由此導致的經濟低迷。

雖然被稱為「一次性」基金，但這已經是 UT 第三次推出這種類型的助學金。

金額從 300 美元到 2500 美元不等，只有真正有經濟需要的學生才會獲得這一輪的資助。

三月底會有另一輪資助申請，針對的是沒有獲得這一輪資助的學生。



2. 亞馬遜員工可以免費讀德州大學

亞馬遜宣布將與 140 多所國家和地方大學合作，為其在美的 75 萬名小時工提供全額學費，進一步擴大其職業發展機會。德州有 9 所學院和大學加入了亞馬遜「職業選擇」(Career Choice) 項目：

- 奧斯汀社區學院 (Austin Community College)
- 德克薩斯州立大學 (Texas State University)
- 德克薩斯大學達拉斯分校 (University of Texas at Dallas)
- 阿拉莫學院 (Alamo College)
- 達拉斯學院 (Dallas College)
- 休斯頓社區學院 (Houston Community College)
- 孤星學院 (Lonestar College)
- 塔蘭特縣社區學院 (Tarrant County Community College)
- 北德克薩斯州大學 (University of North Texas)



員工需在亞馬遜工作 90 天後就有資格參加。員工還可以註冊在線教育機構，如南新罕布什爾大學，科羅拉多州立大學，西部州長大學等。

德州高等教育專員 Harrison Keller 稱：「德州和全美人民逐步從疫情中復蘇，我們可以看到雇主越來越依賴技能工人，雇員也越來越需要有意義的證書，以便在全球勞動力隊伍中保持競爭力。通過向員工提供高等教育，亞馬遜展示了雇主和機構之間的合作可以讓學生為世界一流的經濟體做出貢獻，參與其中，並從中受益。」

員工可以攻讀學士學位，獲得行業認證，從而獲得急需的工作，

亞馬遜從 2019 年就與奧斯汀社區學院合作，為亞馬遜的小時工提供了在財政支持下追求高等教育的機會。

該項目於 2021 年擴大，員工可以在奧斯汀社區學院進行英語語言能力培訓，攻讀高中文憑 /GED，學士學位。

亞馬遜休斯頓分公司的運營總監 Evan Luscher 表示，我感到十分自豪公司能為我們的員工提供更容易接受高等教育的機會，為他們的未來投資。亞馬遜此舉旨在幫助前線員工提高技能，像「職業選擇」這樣的項目可能會改變一些人的一生，這真的很了不起。

奧斯汀社區學院稱目前有 23 名學生加入了與亞馬遜的合作項目，自合作以來，共有 56 名學生 / 亞馬遜員工參與了該項目。



德州居民通過 Airbnb 援助烏克蘭民眾

3 月 4 號的數據表示，逃離烏克蘭的難民人數現已達到 120 萬。聯合國表示，這可能成為「本世紀最大的難民危機」，並預測多達 400 萬人可能離開。

居住在德州中部的人們找到了一種不一樣的方式援助烏克蘭人民。Nicolette Solomon-van Wyk 發起了一項 Airbnb 「只訂不住」活動。通過 Airbnb 平臺為正在遭受苦難的烏克蘭人民提供經濟上的支持。她建議大家在 Airbnb 預定烏克蘭的民宿，但不用真正去那裏，這樣即使房子被轟炸了，他們也有資金來源。其次，他們可以為需要的人提供住處。

Airbnb 並沒有發起這項活動，但對此表示積極支持。該公司宣布將暫時免除烏克蘭的住客和房東費用。

Solomon-van Wyk 表示如果每個人都幫一點忙，讓烏克蘭人民知道大家都在惦記他們，並試圖支持他們，這是多麼美好的事情。

如果大家現在在 Airbnb 上搜索烏克蘭的名宿，可以找到價格低至每晚 10 美元的房屋。Solomon-van Wyk 在 Facebook 在分享說他預訂了 Kyiv 三晚的住宿，並邀請大家一起加入此次的慈善行動。他的朋友 Carrie Napiorkowski 也正通過 Airbnb 援助烏克蘭人民，他發信息給當地名宿的房東，說我們不會過去，我們只是想讓你們知道，德州人民正在為烏克蘭人民祈禱。

Airbnb 報告稱，僅 3 月 2 日到 3 日，烏克蘭已經完成了超過 6.1 萬份預訂，訂單總價值接近 200 萬美元。在這些預訂中，有 3.4 萬來自美國。

Airbnb 已承諾將免費為多達 10 萬名逃離烏克蘭的難民提供短期住所，還推出了一個專門專門幫助烏克蘭的網頁，該公司表示，僅這個網頁就有約 35.7 萬名訪客。

奧斯汀被評選為“蜜蜂城市”

以後你可能會發現奧斯汀周圍有越來越多的蜜蜂在嗡嗡叫。市會議已經投票決定將奧斯汀指定為“蜜蜂城市”，意味著城市將努力為授粉者提供更加健康，可持續性的棲息地，並教育社區關於授粉者的重要性。蜜蜂在授粉植物中發揮重要作用，75% 的主要農作物都是由蜜蜂養活的。



議會成員 Vanessa Fuentes 表示支持這一倡議，一些人支持人士稱要擴大蜜蜂社區。其中包括奧斯汀養蜂人 Erika Thompson，她在 TikTok 上擁有大量粉絲。

Thompson 表示搬到奧斯汀的人越來越多，野生動物的棲息地越來越少，導致蜜蜂很難尋找食物和家園。我們需要保護蜜蜂和其他重要的授粉者。奧斯汀成為“蜜蜂城市”後，將實施一些政策，包括減少殺蟲劑使用，以及建立更多有利於授粉的棲息地等。

你也將會在街道上看到“蜜蜂城市”的標示。

時隔兩年，Hot Luck 將於 5 月重返奧斯汀

今年 5 月 26 日至 29 日，由於疫情原因暫停兩年的由大大小小多個派對共同組成 Hot luck 將重返奧斯汀。

這將是 Aaron Franklin 幾年來首次公開活動，他將與來自德州的廚師朋友一起參加為期數日的美食節。Franklin 稱在被迫中斷兩年後首次與全國的朋友一起相聚真的很令人激動！

試想一下由全美最好的燒烤大師舉辦的披薩派對會是什麼樣子？你會在 Giddy Up 開幕式上找到答案。著名披薩大師 Chris Blanco 將與來自 L'Oca d'Oro 的大廚 Fiore Tedesco，大廚 Reem Assil 以及其他廚師一起烹製披薩，大廚 Christina Tossi 負責甜點。



此次活動只對通場套票開放，套票價格為成人 500 美元，12-20 歲 150 美元。派對之後將會有 DJ Jazzy Jeff 和 DJ Mel 的演出，音樂之夜有單人票出售。

之後的活動有來自 Her Place Supper Club 的 Amanda Shulman，來自北卡羅來納州的 Ashley Christensen，洛杉磯 Daybird 餐廳的美籍華裔主廚 Mei Lin，Lenoir 的主廚 Todd Duplechan，以及來自奧斯汀東部的大廚 Tavel Joseph-Bristol 共同參與。

在享受美味的同時還能和一起吃喝玩樂！單人票價是 175 美元，包含在套票裏面。



奧斯汀居民花數萬美元克隆貓

奧斯汀居民 Kelly Anderson 在 2017 年失去了她 5 歲的貓 Chai，另她悲痛欲絕。

而五年後，她擁有了一只 6 個月大的克隆貓 Belle。Belle 是從 Chai 的基因中克隆出來的。Anderson 在社交平臺上向大家分享了此次經歷。她表示她做這一切都是因為她很愛她的貓，並想和全世界分享。

如何克隆寵物？

Anderson 找到了位於 Cedar Park 的寵物克隆公司 ViaGen。首先，工作人員對 Chai 的皮膚組織進行活檢，並提取 DNA，然後低溫冷凍保存。再從其他貓身上取一個卵細胞，將卵細胞的細胞核去掉，然後再將 Chai 的細胞核放到這只貓的卵細胞裏。

想克隆寵物的人，建議最好在寵物活著的時候將細胞保存下來，隨時啟動克隆。

當然這一行為獲得了網絡上的質疑聲。

Anderson 表示她的家人和朋友都很支持她克隆 Chai 的決定，但此舉在網上招受到了很多罵。

較多爭議的是克隆對代孕寵物造成的創傷。還有一些人質疑她為什麼選擇克隆而不是收養。在 ViaGen 公司，克隆一只狗需要花費 5 萬美元，克隆一只貓需要 2.5-3.5 萬美元。但 Anderson 表示如何花錢是她自己的決定。

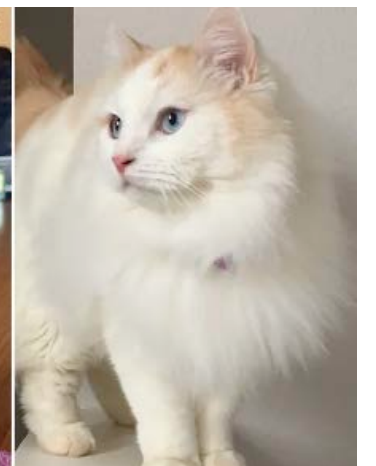
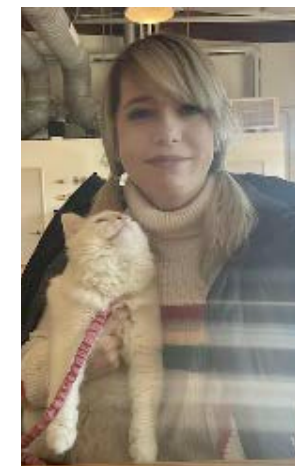
至於為什麼不換一只貓呢？為什麼不選擇收養呢？Anderson 表示這很難解釋清，她就是想繼承 Chai 的一部分。

克隆的寵物和原來的是一模一樣嗎？

克隆的寵物和被克隆的寵物具有一致的基因序列，因此與基因有關的性狀都是一致的。克隆寵物天生的脾氣秉性和被克隆者一致，也可能會因為成長的後天環境不同而發生不同的變化。

Anderson 比較關注的重點是也克隆貓 Belle 的性格是不是和 Chai 一樣？對她來說先天的性格和後期的培養都發揮著重要的作用。Anderson 表示：**Chai 小時候經常生病，沒有經常出去玩，所以性格比較害羞。Belle 自從出生以來就經常出門，所以性格很活潑。**有一些性格特征是相同的，比如它們都很大膽。但除此之外，差別還是挺大的。

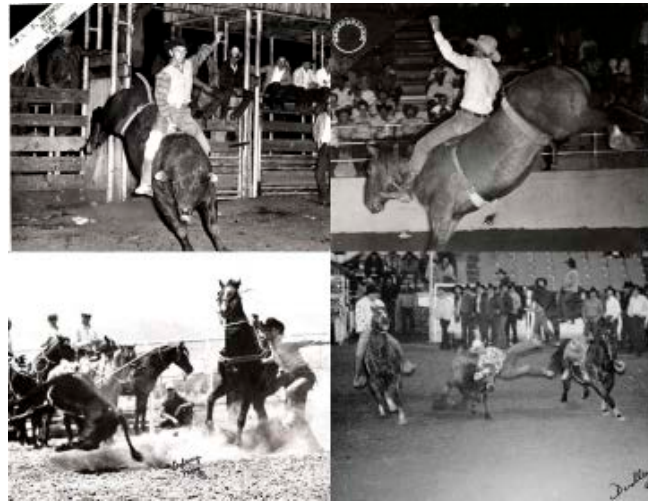
她理解並非所有人都會支持她這個決定，但這彌補了她情感上的缺失，以一種不同的方式延續了 Chai 的生命。



只有真·德州人才敢玩的 Rodeo (牛仔競技大會)

身在德州，不可不知 Rodeo，不能沒去過 Rodeo。但是...Rodeo 是什麼？

Rodeo，讀作 Ro - di - o，是美國狂野西部最具代表性的文化盛會，又被叫做牛仔競技大會。根據德克薩斯州牛仔競技大會歷史協會的記錄，Rodeo 最早可追溯到 16 世紀，由西班牙鬥牛衍生而來，之後被帶到殖民地墨西哥



被西裔 - 墨西哥裔繼承，美墨戰爭後，成為了今天整個西部牛仔文化的一部分。

Rodeo 最早是和交易牲畜集會一起出現的，牛仔們聚集在一起比拼展示自己的畜牧技巧，漸漸地 Rodeo 發展成了一個結合牛仔競技、文化、音樂、美食、購物和慈善的盛會。

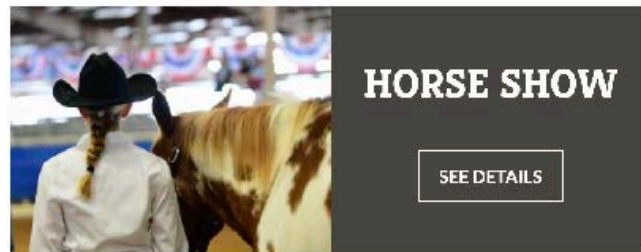


值得我們學習的是，Rodeo 裡的一些畜牧展 Livestock show 和普通的畜牧展不一樣，是以慈善拍賣來籌集獎學金為目的。

學生們帶著他們自己養的動物出場，觀眾會競標購買他們手裡的動物，當然出的價會比市場上高很多，這筆錢會被用作為獎學金支持學生的學業。學生也可以用這筆錢購買更多的動物，第二年再來拍賣以獲取更多的獎學金。德州人以這樣的方式鼓勵下一代繼續從事農業和畜牧業（繼承家業）。

如果你熱愛狂野的西部，熱愛競技遊戲，那麼你一定會喜歡競技場！但是那麼多比賽項目，看不懂怎麼辦？

沒事，看懂這篇就夠啦！



1. 無鞍御馬術 BAREBACK RIDING



玩法：牛仔在 8 秒鐘內展示無鞍單手御馬術，裁判會根據騎手的技術，馬匹的表現來綜合評分。如騎手在 8 秒內另一隻手摸到馬或者自己則視為淘汰

2. 摔牛 STEER WRESTLING



玩法：牛仔騎在馬上去追趕一隻小牛，追到後直接跳上牛背抓著牛角把牛擰翻在地。

3. 寶貝騎羊 MUTTON BUSTIN'

寶貝騎羊運動是整個競技場裡最可愛也最受歡迎的活動。一般是由小牛仔們來操作，小 cowboy 和 cowgirl 們要在 6 秒鐘內展示他們的技術。羊可以正著騎，可以反著騎。寶貝騎羊活動體現了德州人從小抓起的彪悍民風。



4. 組隊套圈 TEAM ROPING



Roping 是身為牛仔的必備技能，團隊套圈也是競技場上唯一需要組隊參加的項目，一般由兩位牛仔一組，一人主攻牛角，一人主攻牛腿。兩位牛仔需要在運動的馬背上扔出繩子精準地套住奔跑中的牛的牛角和牛腿把它牢牢綁住。有一方失誤則無法完成，所以需要很強的 teamwork 和默契。

5. 鞍上御馬術 SADDLE BRONC RIDING



和單手無鞍御馬術類似，只是騎手可以有馬鞍協助，並且騎手要刺激馬匹後踢腿，踢得越高，騎手越穩分數越高。

6. 騎馬捆牛術 TIE-DOWN ROPING



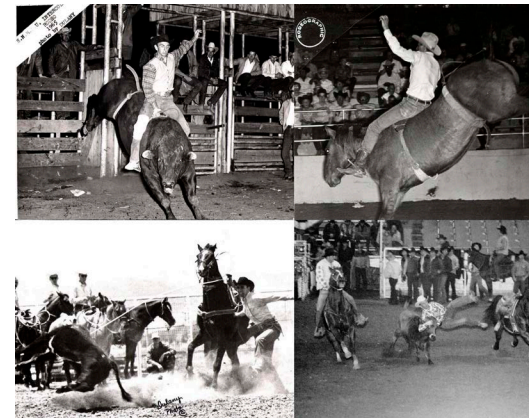
這也是牛仔們日常必備技能之一，一般用於給牛燙烙印之前。騎手一手抓著套圈，另一端綁在馬上，嘴裡叨著另一條用來捆牛的繩子，逮住牛後騎手要迅速下馬把牛掀翻，把它三隻腿捆起來。同時馬不能跑，要站在原地拉著牛。

7. 障礙物衝刺 BARREL RACING



這個項目只有女牛仔可以參加。女騎手們需要以很快的速度連續繞過三個障礙物回到出發點，越快分數越高。

8. 單手騎公牛 BULL RIDING

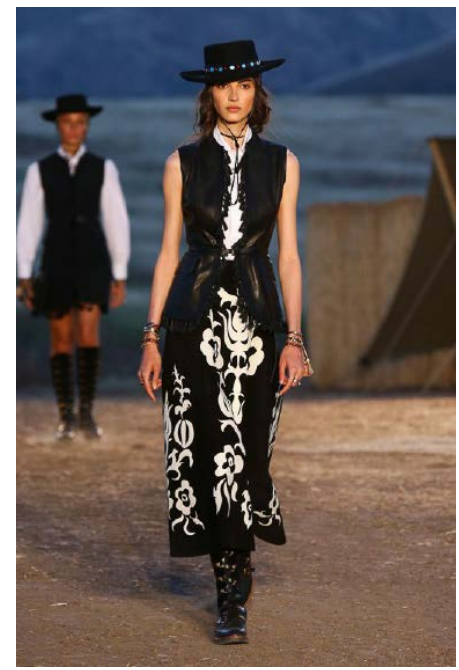
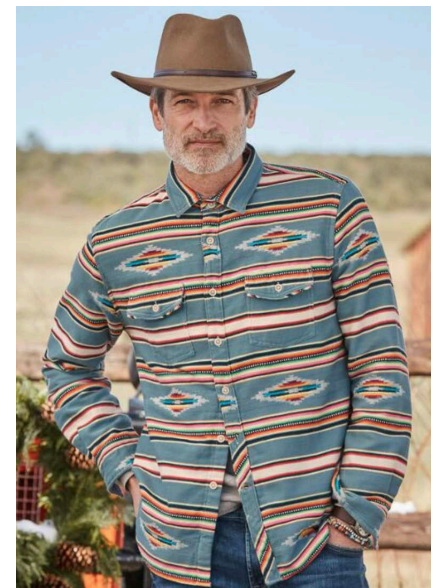


最驚險刺激的項目之一。想必大家都很熟悉了。如果想體驗，可以去酒吧里感受一下騎機械公牛先。

【写在最后】 着装推荐：都市牛仔风

去看 Rodeo 可以穿各种牛仔衣牛仔帽牛仔裤牛仔靴。如何搭配就看个人品味了。建议大家不要穿得太随便，比如大短裤大拖鞋，也不需要穿晚宴裙细高跟鞋，舒适宽松就很好。

去参加 Rodeo 嘉年华音乐节的时候可以穿得更加时尚，尤其是在奥斯汀：)



德州初選結果出爐

三月一號晚上 7 點德克薩斯州公佈了初選的最新結果：目前 96% 以上的票數都已被統計。現任州長 Abbott 以 1,270,742 票領先，民主黨候選人 Beto 以 30 萬票之差緊隨其後。

在共和黨候選人裡 abbott 的支持率佔了 66% 以上，排第二的 ALLEN WEST 支持率僅有 12.27%。而民主黨候選人這邊，Beto 一家獨大，支持率佔了 91.31%。

州長初選期間小風波：以保護兒童名義向轉性青少年父母開火，是為了選票嗎？

不知道是不是為了在競選期間製造話題熱度，“墮胎禁令”風波還沒過去多久，德克薩斯州州長 Greg Abbott 又和一些少數群體槓上了。

二月中旬，州長下令對跨性別兒童和青少年的父母進行調查，德州家庭保護服務部 Texas Department of Family and Protective Services (DFPS) 最近正在忙這個事情。

昨日，一名 16 歲跨性別少女的父母在接受調查後聯合休斯頓的心理學家梅根·穆尼 (Megan A. Mooney) 對州長和 DFPS 提起了訴訟。

訴訟裡強烈譴責了這個調查歧視和騷擾了跨性別青年及她的家人，引起恐懼和焦慮，更重要的是，州長、司法部長和專員的行動威脅到整個德州跨性別青年群體的健康和福祉，還剝奪了他們需要獲得的醫療護理，同時還傳達出德州不歡迎跨性別者及其家人的信息。

如果被調查的是普通人家的家庭，可能就只能忍氣吞聲算了，好巧不巧，這位跨性別青年的母親就是 DFPS 部門的一名僱員。這下好了，州長的槍子兒打到了政府自



己人。身為 DFPS 的僱員，對調查流程和虐待的定義簡直最了解不過了，對於這強加之罪肯定是不會忍的。根據這對父母所訴，調查員試圖讓他們簽署一份文件公開他們孩子的醫療記錄，他們拒絕了。他們收到的唯一指控就是他們有一個變性的女兒，並且他們的女兒已經 16 歲，對自己的性別認知是清醒和正確的，也看過心理醫生，獲得了醫學上必要的性別確認和醫療保健，根本不存在父母強加意願之說，也完全不屬於虐待的情況。

而律師表示，如果調查裁定這對父母虐待他們的孩子，母親會被解僱，而且會自動被列入虐待兒童登記處，並面臨法律後果。（好端端的良民納稅人，就這樣被定罪也太慘了吧）而且孩子會被送去寄養家庭，父母無法再與孩子接觸。

如果孩子的治療被強制中止，她將面臨嚴重的情緒與身體負面反應。

這個事件瞬間引起奧斯汀 LGBTQ 群體的情緒和不滿，有不少人在州政府前聚眾表示抗議。

有部分 DFPS 的僱員表示因這個案子同事被不公平對待，加上本身就“有毒”的工作環境，她們正在考慮辭職。

目前被告是 Abbott、DFPS 專員 Jaime Masters 和德州 DFPS。現在部門和州長辦公室都沒有給出回應。

沒了俄羅斯的油美國人就不能開車了嗎？

在拜登宣布禁止進口所有俄羅斯石油、天然氣後，德州最近因通脹漲了的油價瞬間飆升至接近 4 美元一加侖。平時油價本就較高的地州更慘。朋友圈裡甚至傳出了車被偷油的情況。

油價上漲有各種因素，但與本次製裁和背後的供需關係可能並不相關。為什麼呢？我們來看看數據。

俄羅斯是向美國供應石油和天然氣的數十個國家之一，那到底佔了多少？

美國約 35% 的供應來自國際合作夥伴，美國國內自產的油占 65%。

去年，俄羅斯向美國出口了 7200 萬桶原油，是繼加拿大（約 14 億桶）墨西哥（2.12 億桶）和沙特阿拉伯（1.3 億桶）之後的第四大供應國。

但因美國能源供應高度多樣化，除了俄羅斯之外還有很多大大小小的供應國：哥倫比亞（6500 萬桶）、厄瓜多爾（5400 萬）、伊拉克（5500 萬）、巴西（3700 萬）、

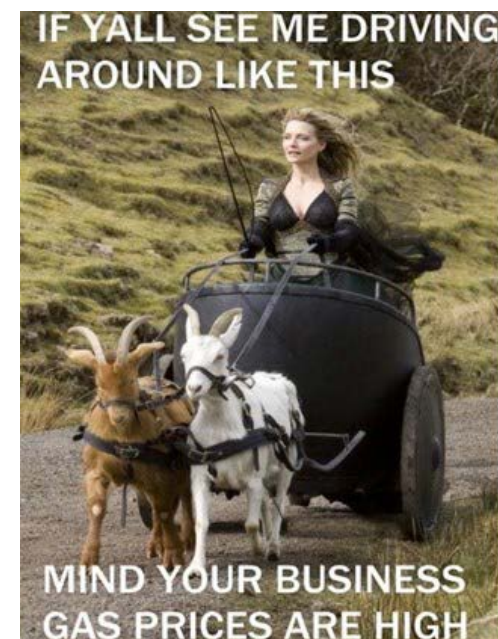
尼日利亞（3900 萬）、利比亞（3200 萬）、圭亞那（2700 萬）、和英國（1400 萬）。

雖然美國對俄羅斯石油的進口在過去幾年中有所增長，但自去年夏天以來又下跌了。俄羅斯原油進口量在去年 8 月達到 960 萬桶的峰值，占美國進口總量的 5%，在 12 月下降至僅 300 萬桶後，佔進口總量 1.5%。

去年美國還進口了近 4000 萬桶成品車用汽油和 1.04 億桶用於房屋供暖的燃油，佔總量 7.5%。從俄羅斯進口的汽油約為 500 萬桶，佔總進口量的 13%。但與美國自產的 5.25 億桶相比，就不值為提了（低於 1%）。

最後，在供暖的燃油方面，俄羅斯是美國的第二大供應國，但也是一個非常遙遠的第二大供應國。美國的第一大供應國是加拿大（4600 萬桶）；然後才是俄羅斯（850 萬桶）；荷蘭（650 萬桶）；哥倫比亞（620 萬桶）；沙特阿拉伯（510 萬桶）；印度（540 萬桶）；比利時（490 萬桶）；卡塔爾（420 萬桶）；韓國（360 萬桶）和尼日利亞（310 萬桶）。

所以這次漲價，可以被認為是油商在藉機“搶錢”每每國際局勢動盪，大眾消費者就得為之掏腰包。



“Gas is now \$7 a gallon”

Me:



11

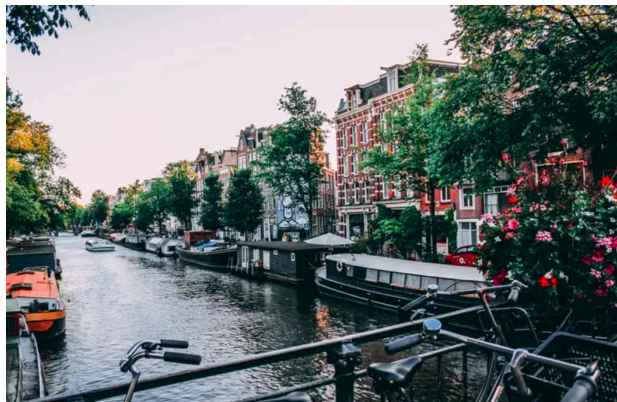
個奧斯汀春夏直飛旅行目的地推薦！

每年《德州首府新聞》都會為大家整理出奧斯汀以及周邊適合探索的好地方——餐廳、娛樂、休閒、戶外應有盡有！春季是奧斯汀一年中最美的季節！今年春天來得太早了，但溫度時暖時冷，有幾天熱得像夏天，轉身就驟降至零度。終於熬過這令人悲傷的兩年，我們都值得一個快樂的假期！今年春夏，奧斯汀機場有望破 2000 萬乘客的記錄，今年必定是一個旅遊大年！奧斯汀已經開通了很多直飛航班，下面為大家推薦一些最近非常適合奧斯汀人的直飛旅行目的地！

3

Frankfurt, Germany | Lufthansa
法蘭克福，德國 | 漢莎航空公司

漢莎航空從奧斯汀直飛法蘭克福的航班在今年 4 月 8 日回歸。奧斯汀人只需乘坐一次航班就可以盡情享受所有德國的啤酒、香腸和風景。往返航班的費用約 800 美元。



Amsterdam, Netherlands | KLM Royal Dutch Airlines
荷蘭阿姆斯特丹 | 荷蘭皇家航空公司

於 3 月 28 日開始，這個全新的航線可將帶直接帶到歷史名城阿姆斯特丹。阿姆斯特丹以其運河、高級藝術博物館和休閒的荷蘭生活方式而聞名，每週一、四、六都有航班。如果你提前預訂，票價僅需 500 美元。

1



Honolulu, Hawaii | Hawaiian Airlines
檀香山，夏威夷 | 夏威夷航空

Aloha！奧斯汀直飛夏威夷只需幾小時就能到達。暑期來回機票稍貴一點要 1000 美元，但絕對物超所值。檀香山的衝浪勝地、火山、陽光下的海灘和夏威夷最大城市都可以在這段時間內為你所有。

4

2

Aspen, Colorado | American Airlines
阿斯本 | 美國航空

雖然大多人去阿斯本是為了滑雪。但是阿斯本的夏天也是非常美麗的。如果你想在涼爽的地方度過夏天，可以搭乘美國航空公司的直飛航線去阿斯彭，往返費用為 800 美元左右。如果你不喜歡滑雪，也可以在去露營、徒步、購物。



5

London, England | British Airways or Virgin Atlantic
英國倫敦 | 英國航空或維珍航空

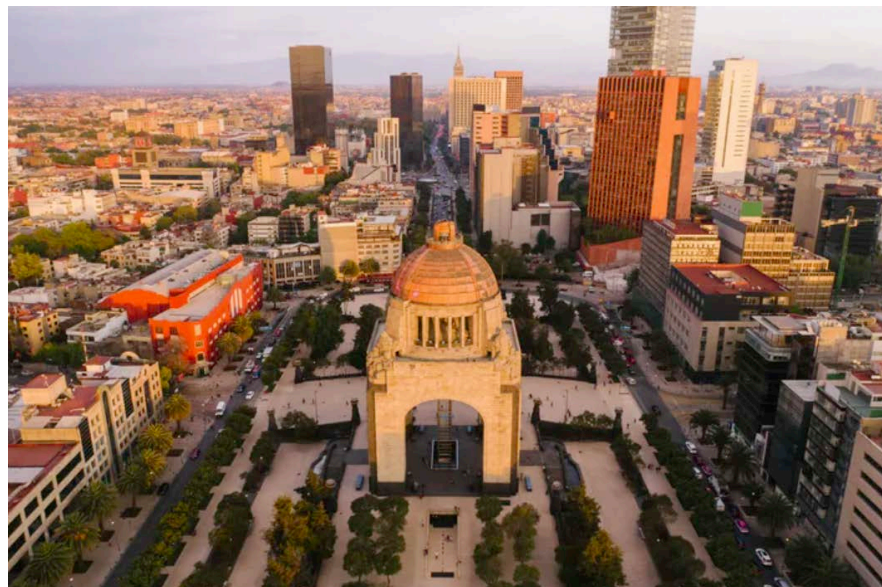
今年 5 月 25 日開始維珍航空將回復直飛倫敦的航班，往返機票的起價在 1200 美元左右。通過英國航空公司購買單程起價在 500 美元左右。



6

Mexico City, Mexico | Aeromexico
墨西哥城，墨西哥 | Aeromexico

乘坐 Aeromexico 航空的直飛航班僅需 150 美元！這個夏天去感受墨西哥的色彩、歷史和令人心動的食物吧！而且從奧斯汀到墨西哥的首都甚至用不了三個小時！



9

Montego Bay, Jamaica | American Airlines
蒙特哥灣，牙買加 | 美國航空

這個夏天乘坐美航的直飛讓牙買加美麗清澈的海水圍繞在你身邊，僅需四個小時，你就可以在沙灘上漫步。一張 700 美元的往返機票就是奧斯汀人和島嶼氛圍之間唯一的障礙。



7

Miami, Florida | Southwest Airlines
佛羅里達州邁阿密 | 西南航空

邁阿密的白色沙灘是度假的完美選擇。西南航空和美國航空的直飛單程票價僅需 300 美元不到，邁阿密的古巴美食、裝飾藝術和海灘氛圍讓人感覺一年四季都是夏天！



10

San Juan, Puerto Rico | American Airlines
聖胡安，波多黎各 | 美國航空公司

聖胡安以豐富多彩的建築和熱鬧的夜生活聞名，這個夏天，讓聖胡安老城的鵝卵石小路會把你帶回到 16 世紀，讓 Paseo de la Princesa 海灣長廊帶給你美好的時光。來回機票僅 400 美元起，飛起來吧！

8

Monterrey, Mexico | Spirit Airlines
蒙特雷，墨西哥 | Spirit 航空

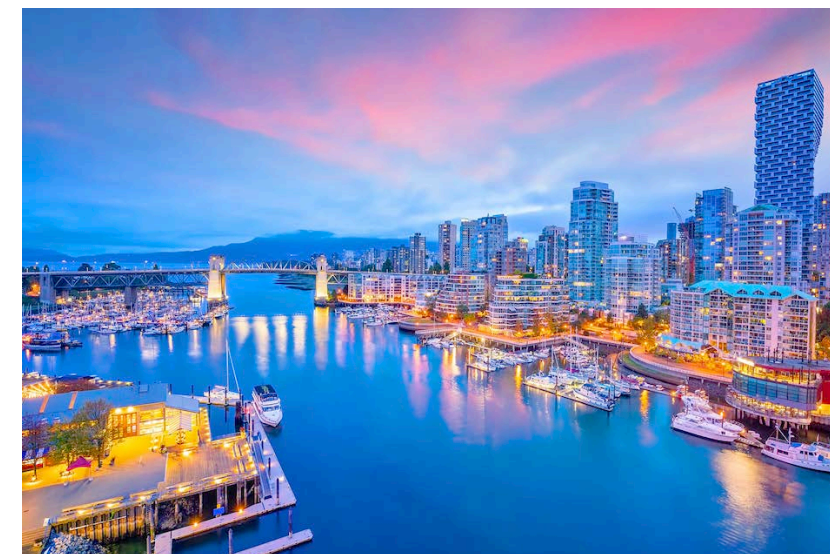
從 6 月 22 日開始，從 Spirit 航空公司將開通從奧斯汀飛往 Monterrey 的直飛航班，單程票價為 150 美元起。



11

Vancouver, Canada | Air Canada
溫哥華，加拿大 | 加拿大航空

無法忍受德州的高溫了？去北方度假吧！溫哥華位於鬱鬱蔥蔥的加拿大不列顛哥倫比亞省，通過卡皮拉諾吊橋可以欣賞到令人難以置信的景色，還可以參加觀鯨之旅多樣化的藝術。加拿大航空的直飛航班從 6 月 1 日開始，單程僅需 200 美元！



奥斯汀最新地产新闻

這可能是你讀過最詳細的地产分析報告： PwC 2022 全美地产展望 & 奥斯汀市場分析

PwC 普華永道日前釋出了 2022 年地产趨勢報告，詳細總結了去年疫情肆虐之下的美國地产市場表現，同時對於美國今年的地产市場做出了預測和建議。

報告分為四個章節，詳細總結了疫情以來的美國地产市場各方面的表現，列出了各個地产類型未來面臨的挑戰和機遇；文章最後基於數據，PwC 給出了未來幾年美國地产市場最具潛力的城市。

Emerging Trends in Real Estate® 2022

Contents

1 Notice to Readers	55 Chapter 3 Property Type Outlook
3 Chapter 1 Surprising Resilience, Booming Economy, Worrying Risks	56 Retail: Revived but Not Recovered
6 Flexibility and Convenience Drive the Next Decade	62 Office: The New Retail?
8 Work Anywhere: An Office Reset	71 Hotels
11 Work Anywhere, Live Anywhere	75 Multifamily: Connecting the Dots
14 Housing Crisis Redux	81 Single Family: The Tail Wags the Dog
16 Retrofitting Cityscapes	85 Industrial/Logistics
18 Climate Risks Are on Us	91 Chapter 4 Emerging Trends in Canadian Real Estate
22 Proptech: Changing the Way Real Estate Is Done	91 Assessing the Impacts of a Changing World of Work
25 One Pandemic, Divergent Outlooks	94 Finding the Right Approach to ESG
27 Everyone Wants In	97 Costs and Competition
31 New Age of Uncertainty	99 Interviewees
35 Chapter 2 Markets to Watch	
36 Grouping the Markets	

華奧地產將報告中的重點提煉了出來與大家一同分享！

全美地产市場基本盤：為什麼疫情對於地产市場影響較小？

相比起經濟衰退時的降幅，疫情所帶來的地产市場下降幅度較小。一方面是大量的公司實施在家辦公，這讓住宅市場，尤其是租賃市場保持強勁。

同時政府發放的 6 萬億紓困金是穩定地产市場的關鍵。眾多家庭得以繼續償還房屋貸款，市場債務水平較低。

購房側重點改變：買家更看重房屋功能性 & 空間利用率，通勤時間重要性下降。疫情讓許多公司實施居家辦公，因此，相當數量的買家在購房時，更加側重房屋的空間和功能性，例如看重房屋是否有空間可做健身房或娛樂室，廚房空間是否夠大等。

相比起疫情前，通勤時間有時不再顯得那麼重要。數據顯示，美國城郊的社區價格漲幅高於靠近城市的社區。而遠離人群，也讓郊區更加充滿活力，例如奥斯汀的 hutto, Bastrop 等地。

商業地产市場的改變：

寫字樓長期以來一直是商業地产投資組合的基石，如今隨著遠程辦公的普及更多的公司會考慮減少租用空間。同時，在一些城市，位於中央商務區的寫字樓遭受的衝擊也大於位於郊區的寫字樓。加上越來越多的租戶會考量建築可持續性和環保因素，相比新建的寫字樓，一些美國城市較舊的寫字樓需求明顯減少。

但隨著美國經濟的強勢復蘇，辦公需求依然在未來將上升，收益也將保持穩固。

美國人口增長放緩，南部城市地产市場受益較大。疫情讓美國人口在 2020 年迎來了歷史最低增長率——0.35%，低人口甚至零人口的增長對於經濟或地产市場並不是一件好事。加上遠程工作模式的普及，人們更願

意搬去生活成本較低的南部城市，包括德州，北卡，亞利桑那等州。

後疫情時期，地产投資的側重點會是？

目前全美地产交易量已經反彈至大流行前的水平。與近十年的情況一樣，投資者依然重點關注工業地产和住宅，包括多戶和單戶住宅，而對酒店、購物中心和辦公室的投資需求仍然較低。

從人口統計數據來看，美國人口平均年齡增大對於房地產投資是好消息。地产低風險，不錯的長期回報率和現金流往往成為較為年長人群的投資首選。

地产市場有可能存在泡沫嗎？

即使疫情打擊最大的地产例如辦公室、酒店和零售業中，依然鮮有物業出售的情況發生，租戶拖欠租金情況也不多見。市場不良貸款少，止贖情況良好。相比起 08 年全球金融危機中，貸方和投資人更加謹慎，限制杠桿，沒有過度建造新房，市場基本面保持穩定。

奥斯汀市場未來定位：「磁鐵型超新星」城市

之前提到過由於人口增長放緩，地产投資重心將迎來新老交替，投資人對於傳統大都市的興趣繼續下降，取而代之的是美國南部的城市——例如奥斯汀，夏洛特，鳳凰城等。

PwC 的報告中列舉了 2022 年最值得關注的地产投資城市。奥斯汀依然榜上有名，全德州排名第一，全美排名第四！



另一份榜單列舉了美國住宅前景最好的城市，奥斯汀同樣排名前五。

從這兩份榜單可以看出，美國地产投資重心已經轉向「太陽帶」城市，以德州，北卡，亞利桑那，佛州為主。

圖片 6

PwC 在報告中，基於城市發展特點，將不同的城市歸為不同幾大種類：Magnets (磁鐵), The establishment (機構級市場), Niche (小眾市場), Backbone (有趣的小市場)。

四大城市種類中，每個種類包含三個小種類。奥斯汀被評為「磁鐵」類城市中的「超新星城市」。

Exhibit 2-4 Homebuilding Prospects			Exhibit 2-3 Overall Real Estate Prospects		
1 Raleigh/Durham	41 Greenville	81	1 Nashville	41 Long Island	81
2 Tampa/St. Petersburg	42 Washington, DC-District	82	2 Raleigh/Durham	42 New York-Manhattan	82
3 Phoenix	43 Albuquerque	83	3 Phoenix	43 Charleston	83
4 Dallas/Fort Worth	44 Richmond	84	4 Austin	44 Cape Coral/Fort Myers/Naples	84
5 Austin	45 Memphis	85	5 Tampa/St. Petersburg	45 San Francisco	85
6 Denver	46 San Francisco	86	6 Charlotte	46 Cincinnati	86
7 Charlotte	47 Spokane	87	7 Dallas/Fort Worth	47 Columbus	87
8 San Antonio	48 Baltimore	88	8 Atlanta	48 Washington, DC-MD suburbs	88
9 Atlanta	49 Northern VA	89	9 Seattle	49 Portland, OR	89
10 Washington, DC-Northern VA	50 Oklahoma	90	10 Boston	50 New York-other boroughs	90
11 Houston	51 Louisville	91	11 Salt Lake City	51 St. Louis	91
12 Seattle	52 Deltona/Daytona Beach	92	12 Denver	52 Chattanooga	92
13 Tacoma	53 Chicago	93	13 San Diego	53 Detroit	93
14 Salt Lake City	54 Tucson	94	14 Washington, DC-Northern VA	54 Baltimore	94
15 Sacramento	55 Virginia Beach/Norfolk	95	15 Miami	55 Westchester, NY/Fairfield, CT	95
16 Inland Empire	56 Knoxville	96	16 Orange County	56 Knoxville	96
17 Las Vegas	57 Chattanooga	97	17 Inland Empire	57 Birmingham	97
18 Washington, DC-District	58 Omaha	98	18 Orlando	58 Cleveland	98
19 San Diego	59 Tallahassee	99	19 Los Angeles	59 Pittsburgh	99
20 Boise	60 Boise	100	20 Boise	60 Tacoma	100
21 Nashville	61 San Antonio		21 San Antonio	61 Milwaukee	
22 Orlando	62 Washington, DC-District		22 Washington, DC-District	62 Honolulu	
23 Miami	63 Fort Lauderdale		23 Fort Lauderdale	63 Tucson	
24 Orange County	64 Houston		24 Houston	64 Albuquerque	
25 West Palm Beach	65 Las Vegas		25 Las Vegas	65 Virginia Beach/Norfolk	
26 Fort Lauderdale	66 New York		26 San Jose	66 Tallahassee	
27 Cape Coral/Fort Myers/Naples	67 Westchester, NY/Fairfield, CT		27 Philadelphia	67 New Orleans	
28 Columbus	68 Chicago		28 Chicago	68 Memphis	
29 Los Angeles	69 Northern New Jersey		29 Northern New Jersey	69 Madison	
30 Jacksonville	70 Sacramento		30 Sacramento	70 Omaha	
31 Indianapolis	71 Oakland/East Bay		31 Oakland/East Bay	71 Des Moines	
32 Kansas City, MO	72 West Palm Beach		32 West Palm Beach	72 Louisville	
33 Oakland/East Bay	73 Providence		33 Indianapolis	73 Spokane, WA/Coeur d'Alene, ID	
34 Boston	74 St. Louis		34 Kansas City, MO	74 Providence	
35 Philadelphia	75 Milwaukee		35 Richmond	75 Oklahoma City	
36 San Jose	76 New York-Brooklyn		36 New York-Brooklyn	76 Gainesville	
37 Portland, OR	77 Jersey City		37 Jersey City	77 Portland, ME	
38 Charleston	78 Jacksonville		38 Jacksonville	78 Deltona/Daytona Beach	
39 Cincinnati	79 Minneapolis/St. Paul		39 Minneapolis/St. Paul	79 Buffalo	
40 Minneapolis/St. Paul	80 Greenville, SC		40 Greenville, SC	80 Hartford	
	81 Gainesville				
	82 Portland, ME				
	83 Hartford				

作為「磁鐵」類城市，最大的發展特點是吸引人口和公司大量往本地遷移。並且增長速度高於全美平均速度。人口結構年輕，更適合未來經濟增長。這類城市是建築商和投資人的首選城市。奧斯汀在投資人需求排名中排名第二。

長期以來，奧斯汀一直是磁鐵型城市中最耀眼的明星之一，也是投資者和開發商的寵兒，自 2009 年首次躋身地產投資前十大市場後，奧斯汀並沒有滿足於現狀，而是繼續吸引投資發展都會區，這讓奧斯汀比全美任何一個都會區的增長都快。

華奧地產深耕奧斯汀市場二十余年，我們的優勢在於足夠了解市場，第一時間抓住市場機遇，為投資人提供奧斯汀自住房，投資房，獨家 off market 機會等。

Exhibit 2-7 Local Market Perspective: Investor Demand			
Weak	Average	Strong	
Nashville	4.73	Houston	3.65
Austin	4.73	Tucson	3.60
Boston	4.59	Jersey City	3.59
Charlotte	4.57	Philadelphia	3.57
Raleigh/Durham	4.53	San Francisco	3.56
Inland Empire	4.50	Richmond	3.52
Denver	4.48	Greenville, SC	3.50
Salt Lake City	4.46	Cape Coral/Fort Myers/Naples	3.50
Dallas/Fort Worth	4.44	Spokane, WA/Coeur d'Alene, ID	3.50
Phoenix	4.43	Tacoma	3.50
Tampa/St. Petersburg	4.42	Minneapolis/St. Paul	3.50
Boise	4.41	New York—other boroughs	3.47
Atlanta	4.40	Cincinnati	3.44
Seattle	4.39	St. Louis	3.42
Orange County	4.29	Madison	3.38
San Diego	4.19	Portland, OR	3.37
San Jose	4.18	Knoxville	3.33
West Palm Beach	4.18	Des Moines	3.33
Miami	4.15	Omaha	3.33
Los Angeles	4.10	Birmingham	3.22
Charleston	4.07	Chicago	3.22
Indianapolis	4.06	Albuquerque	3.20
Orlando	3.95	Louisville	3.19
Washington, DC—Northern VA	3.95	Virginia Beach/Norfolk	3.19
Las Vegas	3.94	Pittsburgh	3.17
Kansas City, MO	3.92	Cleveland	3.08
Fort Lauderdale	3.89	Memphis	3.06
Washington, DC—MD suburbs	3.88	Milwaukee	3.00
Oakland/East Bay	3.87	Westchester, NY/Fairfield, CT	2.99
New York—Brooklyn	3.85	Gainesville	2.91
Honolulu	3.85	Detroit	2.91
Washington, DC—District	3.83	Baltimore	2.87
New York—Manhattan	3.78	Tallahassee	2.80
Jacksonville	3.75	Daytona/Daytona Beach	2.78
Columbus	3.75	Providence	2.77
Northern New Jersey	3.70	Oklahoma City	2.73
Sacramento	3.70	Portland, ME	2.67
San Antonio	3.70	New Orleans	2.67
Long Island	3.68	Hartford	2.60
Chattanooga	3.67	Buffalo	2.27

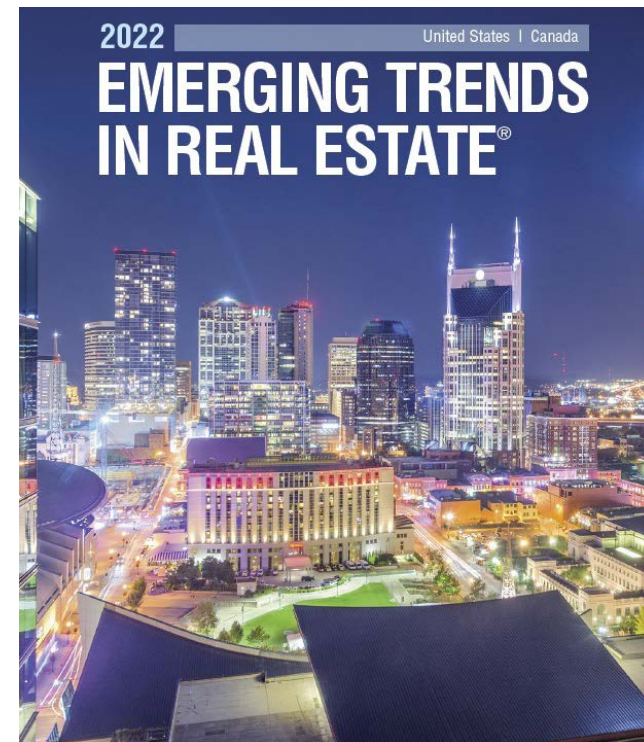
Source: Emerging Trends in Real Estate 2022 survey.
Note: Ratings reflect perspective of local market participants.

而以奧斯汀為首的超新星城市，在磁鐵類城市中可以說是發展最迅猛的區域。人口增長和就業增長遠遠高於全國平均水平，並且主要人口為受過高等教育的千禧一代。

並且城市房價或生活成本依然不算高。這些因素幫助奧斯汀在未來至少五年以內保持進一步的高速增長。

華奧地產深耕奧斯汀市場二十余年，我們的優勢在於足夠了解市場，第一時間抓住市場機遇，為投資人提供奧斯汀自住房，投資房，獨家 off market 機會等。

奧斯汀	美国平均
2022年人口241万 5年人口增加2.0%	2022年人口333,000,000 5年人口增加0.6%
年齡分布 0-24 35% 25-44 31% 45-64 22% >55 12%	年齡分布 0-24 31% 25-44 27% 45-64 25% >55 17%
5年每年增加工作崗位 2.4%	5年每年增加工作崗位 1.0%

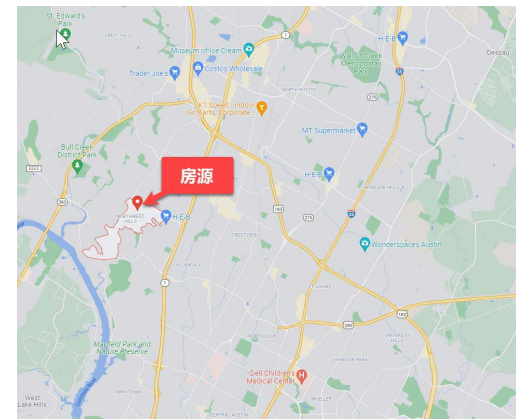


馬斯克「無聊公司」黑科技隧道挖掘機向奧斯汀東部擴張 Bastrop 將新建 8 萬平方英尺倉庫 + 安置住房

奧斯汀東部城市 Bastrop 房價可能又要大漲了 ...

馬斯克旗下的基礎設施和隧道初創公司 The Boring Company 「無聊公司」正在奧斯汀東部的 Bastrop County 建設新倉庫和安置房。

去年 7 月份，《奧斯汀商業雜誌》曾報導與「無聊公司」緊密相連的實體 Gapped Bass LLC 購買了位於奧斯汀東部的 73 英畝的土地，準備建造一條巨型隧道，用於解決交通擁堵的問題。公司一直在試圖獲得 County 的許可，現在人們在現場可以看到帳篷狀的建築物和設備，施工的聲音也轟轟作響。



據 2 月 28 日公布的文件顯示，現在「無聊公司」的代表正向 Bastrop County 委員尋求批准，在 130 Walker Watson Rd 建造一個占地 8 萬平方英尺倉庫和生產設備，倉庫將位於園區的中心，將連接到一個擁有數百個停車位的停車場，一個裝貨碼頭和一條通往 FM 1209 出口的人行道。公司已經獲批在該地區進行商業研究和開發，已批准的計劃還包括 10 個多戶住宅，總面積達 13,330 平方英尺，包括 30 間臥室，20 間浴室，10 個廚房，以及一個籃球場。住宅區位於園區的東南部，並規劃了化糞池。

招聘公告中提到，Bastrop 基地將會用來開發一種名為「Prufrock」的隧道技術。也是馬斯克無聊公司的最大黑

科技之一：全電動隧道挖掘機。Prufrock 從地面進入地下，在地下挖掘隧道之後再重新回到地面。其挖掘速度超過每周 1 英里，比普通鑽機快 6 倍。據該公司網站稱，Prufrock 的中期目標是超過人類



步行速度的 1/10，即每天 7 英里。

據彭博社報道，此前，「無聊公司」計劃在北邁阿密海灘周圍建造一條地下環線，提交給該市的一份計劃顯示，該項目可能需要不到 36 個月的時間，耗資達 1.85 億至 2.2 億美元。

馬斯克特斯拉「帝國」初見端倪——1100 萬美元大型倉庫即將在特斯拉工廠邊開建

據奧斯汀當地媒體稱，一家與馬斯克有關聯的公司 Horse Ranch LLC，計劃在特斯拉工廠附近建設一個價值 1100 萬美元，22 萬平方英尺的倉庫。建造計劃於 6 月開始建設，一年時間完成。去年，Horse Ranch LLC 曾斥資 11 億美元收購了特斯拉超級工廠附近的數百英畝土地。
圖片

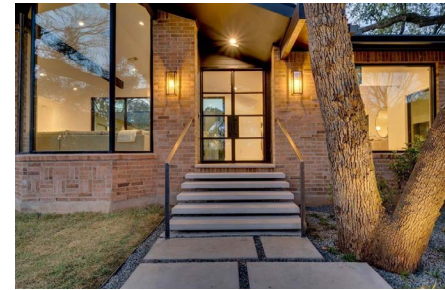
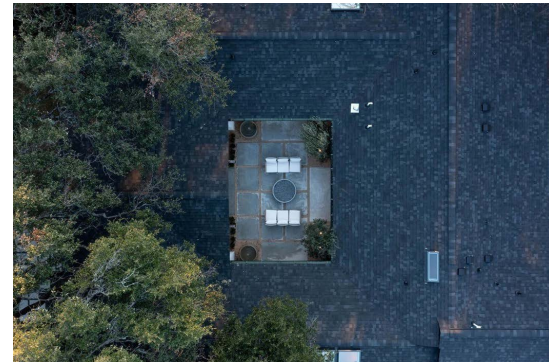
建廠的土地（1000 Fallwell Ln, Del Valle）與特斯拉超級工廠隔河相望

不只是倉庫，特斯拉在 2 月 2 日申請了一項許可證，用於擴大目前奧斯汀超級工廠廠址，新的地塊和建築物將生產電動車的電池。倉庫，電池，超級工廠，特斯拉總

部尚未搬來，但馬斯克打造奧斯汀特斯拉帝國的雄心正在慢慢顯露。

電池是電動汽車生產中最關鍵的部件之一。儘管大部分汽車製造商正在投入大量資金，將更多的生產能力帶到美國。但大部分電池都是在海外生產。對特斯拉來說，自行生產電池也是一件新鮮事，分析人士表示，此舉可能會顯著降低特斯拉的汽車生產成本，並實現縱向整合。特斯拉長期以來一直從松下購買電池。

去年 4 月，該公司還提交了 Bobcat 項目相關的文件，項目用地計劃指出，特斯拉計劃在價值 11 億美元的超級工廠附近的 Harold Green 路建設另一座工業建築。最多可占地 150 英畝，這個新設施的占地面積可達 97 英畝，將包括新工廠，車道、人行道以及停車場等。



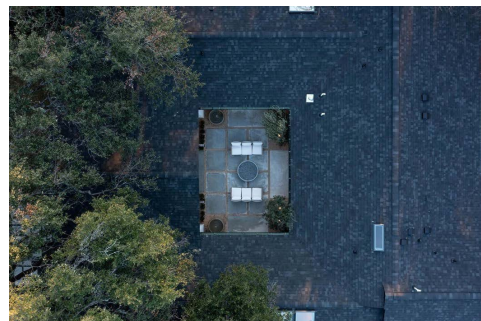
房屋最具設計感的中庭擁有橄欖樹，噴泉和燃氣火坑。附近有很多奧斯汀知名餐廳，距離奧斯汀市中心僅 10 分鐘。步行至 8 分小學 Doss Elementary School。

最近幾年，奧斯汀市區經常出現類似的翻新老房源。奧斯汀市區本身不大，城市治安良好，因此類似的房子經過翻新，依然能在市場上獲得極大的關注。同時房屋的增值表現也很適合作為投資房入手。



奧斯汀竟然有個四合院？

小助理前幾天在找房時，突然被奧斯汀的一套神奇的房子吸引，房屋俯瞰圖長這樣：



的 Northwest hills。整套房屋全面翻新後，上市價格達到了 \$2,995,000。這也是整個奧斯汀中城目前最貴的在售房屋。

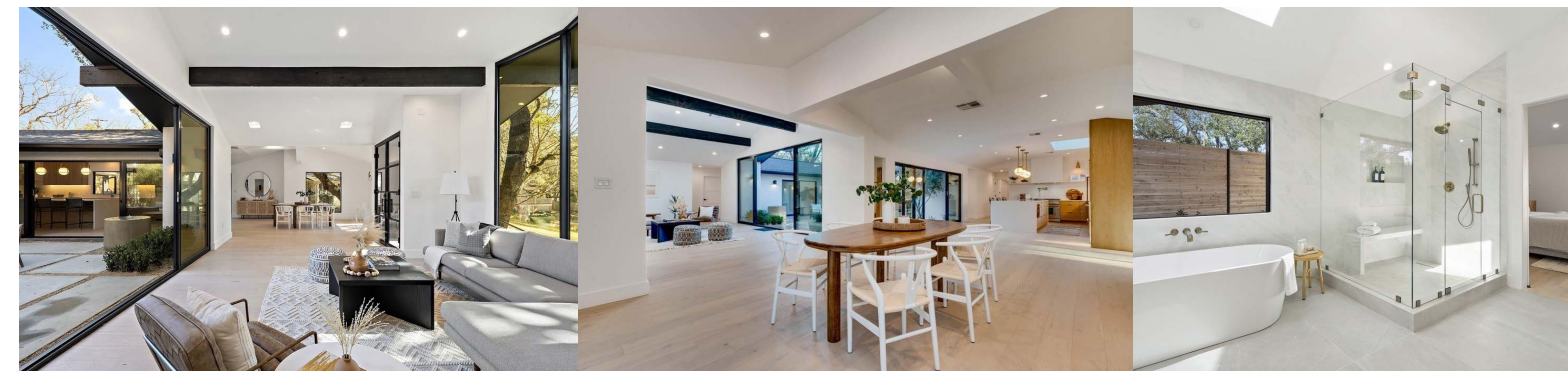
房屋經過設計師翻新過後，依然保留了原有的中庭設計。房屋整體外形風格偏中世紀的復古風，紅牆黑瓦 + 灰色內牆；內飾沿用了最常見的黑白灰經典現代主義風格。

全屋大面積採用落地窗，玻璃推拉門，加上廚房和衛生間的大尺寸天窗，最大化了房屋採光率。

同時屋內沒有任何一堵多余牆壁，將空間利用率拉滿。搭配大量淺棕色和白色家具，整個房屋通透明亮，完全看不出是一套有 50 多年歷史的房屋。

這不是咱們的著名非物質文化遺產四合院嘛！就連屋頂顏色也一模一樣。中國傳統四合院中一個院子四面建有房屋，中間院落呈「口」字形。

而奧斯汀這套「四合院」，實則為 1968 年的單戶住宅，4 房 4.5 衛，三車庫，位於奧斯汀中城以西



挑戰舒適圈，拒絕被定義，在服務他人的過

程裡探索自我價值——專訪奧斯汀金牌地產

經紀人 Roger Luo

作者：Daodao, Cecilia

近年來奧斯汀優質的商業、居住環境帶動了大量地產交易，也帶火了地產界各行各業——開發商、建築商、裝修、貸款公司和地產經紀人 (Realtor)。其中 Realtor 這一職業因工作時間靈活，受到很多美國職場年輕人的青睞。在一向喜愛地產投資的華人圈裡，持證 Realtor 的比重也不小，也有很多人在本職工作外，把房屋買賣交易作為副業。

本報這次選擇採訪奧斯汀本地的一位地產經紀人，並非商務推廣，僅是想從非客戶的角度出發，更深入的了解一線地產經紀人的個人觀點，希望通過這篇採訪，能讓大家對地產經紀人這個職業有更深的了解，也希望正在考慮入行的朋友能從其中找到一些答案。

Roger Luo，被評為 2021 年全美 Top 5% 的地產經紀人，目前是華奧地產的全職 Realtor。我們接觸到他，試圖還原一個奧斯汀全職地產經紀人的日常和初衷，探尋這個職業的魅力和他個人的理想。



德州首府新聞 (以下簡稱 TCN)：你好 Roger，感謝你願意接受我們的採訪，聽說 Realtor 都特別的忙哈，為了不佔用你太多時間，我們就開始吧，請給大家做個簡單的自我介紹？

Roger：好的好的，大家好，我是 Roger，來自中國雲南大理，目前住在奧斯汀，是一名全職地產經紀人。

TCN：你是因為什麼原因來美國呢？講講你的經歷？

Roger：之前從來沒想過要來美國的，陪著家人申請學校就這樣過來了。在 UT San Antonio 念完了 Computer Engineering 的 Master Degree，畢業後去 Boston 工作了幾年，又去 Ohio 工作了幾年，最後選擇辭職創業，做的是亞馬遜電商那類倒買倒賣的小生意吧，俗稱“二道販子”，那時候做得其實還不錯，賺了一些錢。後來遇到了瓶頸，沒有那麼大的資金去和大企業競爭，當時的 Business Partner 又回國了，小團隊就解散了。

TCN：那你在來美國之前是做什麼的呀？

Roger：我在國內本科學的是 Optical Engineering，畢業後就在 BenQ 公司做銷售。

TCN：如果按你所學的這些專業繼續發展，畢業後去美國大公司的話前景似乎非常好，為什麼選擇銷售類的工作呢？

Roger：我覺得首先是我性格上的優勢吧。我喜歡與人打交道，喜歡到處跑，喜歡挑戰未知。當然做程序員也很有挑戰性，只不過，相對坐在一個地方和機器打交道，完成一個個 Task，做經紀人要和各種各樣的人打交道，和其他 Agent，Lender，同事，客戶……所遇到的挑戰也是多樣性的，這樣對我來說更有意思。

TCN：那怎麼想到來奧斯汀發展？又因為什麼開始了解地產行業的？

Roger：2014 年創業的時候因為一個契機，接觸到了法拍房，拍了十幾個很便宜的房子，從三萬美金到十幾萬美金，覺得還挺適合我的，從而開始喜歡上地產行業。後來呆久了就想換個城市，因為在“銹帶”城市發展感覺就很 slow。其實以前在 UT San Antonio 讀書的時候就經常來奧斯汀玩，一直都很喜歡奧斯汀，就差點來工作了，畢業後還拿到奧斯汀 Samsung 的 Offer，但是沒有去。所以後來想了想還是奧斯汀好，就搬回了德州。

注：“銹帶城市” Rust Belt 最早出現於 1980 年代，用來特指美國東北部和中西部地區，主要包括威斯康辛、密歇根、賓夕法尼亞、俄亥俄、伊利諾伊等州。



TCN：原來如此。你入行初期有什麼故事可以分享嗎？有沒有遇到過什麼挫折？

Roger：我剛入行的時候是 2017 年，剛拿到執照，其實那會兒不在現在的公司，是跟著另一個 Broker。挫折吧... 就是作為小白經紀人最開始完全摸不清市場。後來有一天偶然聽了華奧 CEO Lynn 的講座，覺得收穫很多，為了更好的平台和資源，就要求加入了。之後工作上好像沒有遇到過什麼大的挫折。

TCN：聽說你最近獲獎了，這具體是一個什麼獎項？發表一下獲獎感言吧？

Roger：我獲得了一個全美 Top 5% Agent 的榮譽，看見 Email 的時候很驚喜，同時還獲得了一個奧斯汀前 500 Agent 的榮譽。嗯... 怎麼說呢，獲獎感言就是，感謝業界對我的認可，感謝公司對我的栽培吧哈哈。



TCN：哈哈這獲獎感言也太官方了。

Roger：真的，很感謝背後團隊的付出。

TCN：我很好奇，其實“賣房子”也屬於“賣貨”的一種行為對吧，和你之前的銷售工作有什麼不同嗎？

Roger：之前的銷售工作比較簡單，主要打交道的就是產品經理啊，還有其他分公司的人和 Marketing 團隊，對外就是代理商和經銷商，人員很簡單。但是做 Realtor 接觸到的人就非常廣了，幾乎什麼年齡層的人都有。

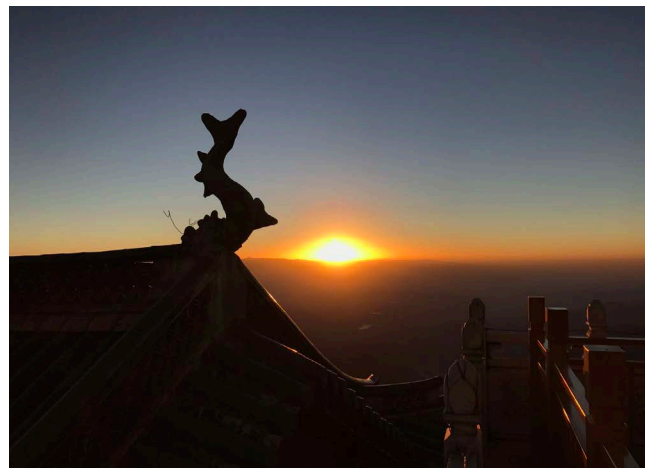
TCN：那你自己比較偏好什麼年齡層的客戶？

Roger：我都行，什麼年齡層的客戶我都能聊得來，

沒有隔閡，我都可以溝通。我可以和第一次買房的“小白”合作，也可以和有多年投資經驗的老投資人聊投資，無論是本地的或者外州的我都 OK。

TCN：果然是銷售人才！作為一個全職的專業的 Realtor，能說說你的日程安排是怎麼樣的嗎？

Roger：日程安排就是每天都一樣啊哈哈！有時候早上 5 點就要起床工作了，第一件事就是查郵件，看微信，回復客戶，吃早飯，然後去公司處理各種 Paperwork，安排時間出去帶客戶看房子，安排不同客戶的看房日程，和接不完的電話。有時候大晚上的也在和客戶打電話，幾乎沒有雙休。



TCN：我一直很好奇，你們這麼忙，地產經紀人的價值到底體現在哪裡呢？

Roger：價值嘛... 這要看，買家是什麼需求；對於自住房買家，大家都是想要買一個 Dream House，他們做的可能是一個改變一生的決定，而我可以參與到這個重大的決定當中，能幫他們把把關，從一開始選哪裡呀，如何辦理貸款啊等等，讓他們少走一些彎路，避開一些他們不知道的坑，買到一個滿意的房子，我覺得這就是我的價值，看自住買家買到喜歡的房子我也會很開心。對於投資買家來說，花那麼多錢做投資，也是人生中一個重要的決定對吧，對於年輕的投資人來說，這可能是他們的第一桶金。而我在其中能用我的經驗、知識、人脈網絡還有服務，幫他們綜合分析最適合他

們的投資方向，和找到最有升值潛力的房源，間接幫助他們走上致富之路，這也是我的價值所在。而且投資成功之後我會有更大的成就感。

TCN：那假如，有人要買房，不想找地產經紀人，靠自己研究買房，和用經紀人的區別又在哪裡呢？

Roger：這個值得說一下，區別就在於，買家自己可能會遇到很多他沒有想過或者不會去想的問題，包括房子本身的缺陷，也許會忽略掉一些重要的貸款流程或者踩到很多坑；避免客戶掉坑也是我們經紀人的價值之一。當然遇到自己本身就是個坑的房產經紀人就另當別論了，所以前期一定要溝通好。

TCN：你覺得做買家經紀人和賣家經紀人有什麼區別？對比起來你更喜歡哪一種？

Roger：我都喜歡，當然現在是 Seller's market，作為賣家經紀人，房子上市後會輕鬆一些，但是前期需要很多準備。

TCN：請問你們在做賣家經紀人的時候，如何幫買家把關的？只挑出價最高的那個 offer 嗎？

Roger：也不是，我還要看看賣家的條款，要幫賣家看這個 offer 背後是不是誠信的買家，是不是交了 multiple offer 給不同的房子，我會幫客戶過濾不合適的 offer 把風險降到最低。我一定會去調查買家的這些背景的。

TCN：那假如哈，有人不想用經紀人，自己去賣房子，是不是就完全查不到買家的 offer 可信度呢？

Roger：其實賣家自己也是可以查的，但是查的東西不一定準確有用，你不一定知道具體需要查哪些東西，去哪個方向去查對吧。尤其對於沒有經驗的賣家來說。

TCN：嗯... 有道理。那在看房的過程中，如果你發現了一個房子有缺陷，一般都會怎麼和客戶說呢？

Roger：我一般要看，如果這個缺陷，是客觀缺陷，無論是不是隱藏的，我都會如實相告，除非我自己也不知道，因為一些隱藏問題只有房屋檢查員看了才知道，



有的問題現場檢查了也查不出來的，只有時間久了才暴露，這我也沒辦法。但有的缺陷不屬於客觀，只是我個人主觀的偏好吧，我也會和買家說，讓他們自己來決定。

TCN：OK，那你有沒有遇到過特別令你頭疼的客戶？

Roger：這個不太好說吧哈哈。

TCN：那換個問法吧，哪種類型的客戶最令你頭疼？

Roger：就是那種，完全不願意溝通的客戶，只想讓你幫忙做事。和不願意給予我信任的客戶，總覺得我給的建議純粹是在為了賺他的錢。(又想了想) 對，這兩種客戶會讓我覺得溝通起來很累。

TCN：嗯，能理解，入行後有令你覺得特別印象深刻的事件嗎？比如棘手的 Case 之類的？

Roger (深思了一會兒)：說一個最近的吧。我的一個客戶在交房前資金出問題了，而且他同時有兩個 offer 被選中，都差點流產，這個期間我花了很多時間精力，全力在多方之間溝通，打了無數個電話發了很多郵件，力挽狂瀾最後終於幫買家搞定了。其實我做這些並不會獲得所謂更多的佣金，其實也可以不做，讓買家等錢準備好後再看看別的機會，那就省了我很多事情，但是我主動去挑戰了，最後買家很感激很開心，我也很開心。這個 Case 是令我非常印象深刻的。

TCN：不是吧，現在奧斯汀市場火到加價很多都搶

不到房，兩個賣家竟然還願意等著你的買家？

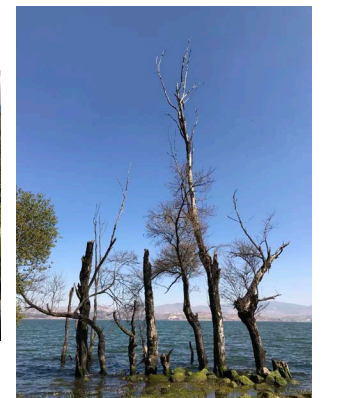
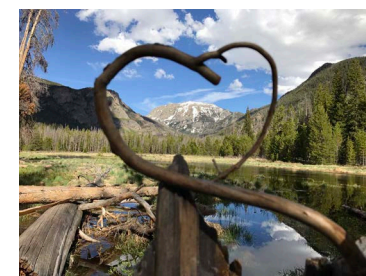
Roger：對，就是要花大量時間真情實感地去溝通。當然對方的賣家經紀人也很耐心配合，換別人不一定理我哈哈。

TCN：那工作中有什麼令你特別感動的事情嗎？

Roger：感動最多的……經常被公司內部團隊感動到吧，得到了很多團隊的支持，大家都很專業，很拼命。還有合作方，比如建商，貸款機構，Title 公司等，也獲得過他們很多幫助。當然還有客戶，尤其每次客戶全心全意地信任我的時候，我都很感動。

TCN：好的，下一個是關於未來的問題。奧斯汀科技城市這麼多，近年市面上又出現了各種各樣和“科技”沾邊的地產產品，你覺得地產經紀人這個職業會被科技取代嗎？

Roger：以我的個人經驗來講，我覺得肯定不會。因為人是活的，市場是活的，市場和人每天都在變化，他是一種不確定性。機器發展得再快，算法再智能，也無法精準地為客戶做出預判、喜好、價值觀和房子與房子之間的不同等等。我認為只有人才能真正全方位判別這個市場。所以科技可以輔助我們，但不會取代我們。



TCN：同意，人工智能還有很長的路要走，這幾年來有沒有覺得你的基礎客戶群發生了變化？

Roger：奧斯汀這幾年發展得真的好，越來越多的人過來，而且這些新客戶對奧斯汀是有一定認知的，多少有些了解。年輕的客戶也越來越多，投資觀念一代比一代早。就我剛畢業那個年紀，肯定不會想著馬上去買房投資地產，最多就炒炒股票。而且對於亞洲人來說，地產這個投資產品就是他們認為相對穩定一些的。而且現在的投資人喜好也比較多元化，像我們公司的新客戶一開始呢會選擇買房子，然後開始買商業地產，漸漸也會跟著我們買地，買其他投資項目等。

TCN：這麼說的話，你認為投資人的投資意識，也是可以被教育的是嗎？

Roger：是的，而且第一桶金很重要。客戶投資了第一套物業之後，會對整個流程有一定的了解，以後做起來就得心應手。

TCN：原來如此。和大家分享了這麼多工作上的見解，那接下來問你一些關於個人生活的事吧。你平日裡有什麼愛好嗎？是如何解壓的？

Roger：我特喜歡戶外的活動，滑雪啊登山啊，現在是沒時間愛好。解壓的話就是看電影，我很喜歡看電影。



TCN：那有時間的話最想做的是什麼呢？

Roger：最想做的事情是攝影。我有好多相機和鏡頭放在家裡吃灰很多年都沒用了。攝影是從小就喜歡的，以前還拍了很多照片。

TCN：是家庭原因嗎？比如父母其中一方喜歡藝術？

Roger：是的，我爸爸就很喜歡攝影。



TCN：那你每天在奧斯汀跑，有沒有偶爾發現到一些很漂亮的隱藏的街區，或者風景或者餐廳可以推薦給大家的？

Roger：因為大部門時間在外都是工作，餐廳我還真不太懂。但是奧斯汀的晚霞很美，有時候開車在高架上就能看到，隨手一拍就很美。專門去等晚霞還不一定好看。



TCN：對對，奧斯汀的晚霞確實是很美。最後幾個問題哈，人都說三十而立，四十而不惑，你以前年輕的時候有什麼事是覺得特別迷茫的和現在相比，可以給年輕人一些建議？還有，現在有很多剛畢業就想要進入地產行業的年輕人，或者在其他行業多年但是考慮轉行做地產經紀人的朋友，作為轉行成功的過來人，可以給他們一點建議嗎？

Roger：當然可以。我覺得最重要的建議就是“找對方向”吧。我以前就是沒找對方向。做經紀人的話，首先是不要怕吃苦，至少最初的 2-3 年一定要堅持下去。地產這個行業起步是最難的，差不多有 90% 的新經紀人在第一年就放棄了，剩下的 10% 裡，有一半的人無法堅持到第三年，能做到最後的很少。

TCN：90%？！那麼多啊！為什麼呢？



Roger：因為一開始很多人都沒經驗嘛，不懂市場，沒有客戶，不知道去哪裡找客戶。而且地產經紀人是靠佣金吃飯的，收入不是一直都穩定。而且選對公司很重要，公司和團隊的支持很重要。

TCN：嗯... 有道理。外人看來覺得很簡單，其實風險還挺大的。那請問你對初次買房的年輕買家有什麼建議？

Roger：就一個建議：選對經紀人！看這個經紀人態度是否專業，是不是會全心全意為你服務。

TCN：那買哪一個區好呢？

Roger：哈哈這可不好說，要具體看客戶，客戶有多

少米我就給他配多大的鍋。要看需求、喜好、預算和他對回報的期待等綜合分析後我才能給出一個建議。

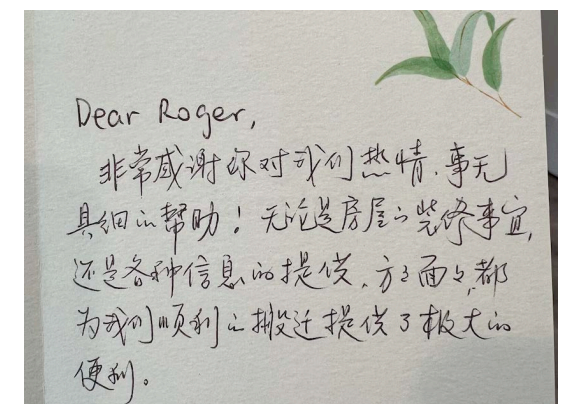
TCN：好的，感謝，最後一個問題啦！現在對未來有什麼計劃嗎？

Roger：我還暫時沒有考慮過太多，比較滿意自己現在的生活。之前有考慮過做商業地產經紀人，也和老闆討論過，但具體了解後發現還挺複雜的，以後有機會再看看吧：)

TCN：好的，時間差不多了，再次感謝你同意接受我們的採訪！

Roger：不客氣！回頭聯繫啊，謝謝！再見！

結語：從硬件工程師到地產經紀人，Roger 把他幾乎所有的時間都給了“人”。從和他的對話中，我們感受到了他非常樂於助人，且在聊天中，他數次提到了感謝自己的團隊，甚至感謝客戶對自己的信任。從討論房屋買賣中，他鮮少提及自己的成就，可能對他來說什麼獎做出什麼業績都是“大家”的，而他自己只是幫助他的客戶成功買到了一棟喜歡的房子而已。在他描述的麻煩事和印象深刻的事情中，我們也能看出他的專業和堅持。地產經紀人也是銷售的一種，不過房子本身更大更容不得差錯，我們希望他在之後的工作中能少一些頭疼事，繼續幫助客戶買到他們理想的房子。當然，也希望 Roger 能回歸自我，撿起自己的愛好，有一天能在雜誌上刊登自己的攝影作品。



辦公區一角貼著客戶寄給 Roger 的感謝信

2019 加勒比海遊輪旅遊計劃之一

文 / 沈中平



加勒比的遊輪線路有東加勒比海航線，包括了巴哈馬的自由港和首都拿騷。西加勒比海航線，包括了英屬大開曼群島和牙馬加。南加勒比海航線，包括了普羅格雷索，當然，墨西哥的科蘇梅爾也是各條遊輪航線的必停之處。這三條航線我在十多年前已經乘過了。前幾年來我乘坐的大多是內河遊輪，今年想再遊一次加勒比海，雖然那條航線所去的三個國家都已經去過了，但我挑選的是不同的遊輪公司，叫皇家加勒比海遊輪公司（Royal Caribbean Cruise），船名是海上自由女神號（Liberty of the seas）。



從美國德州蓋維斯頓出發的加勒比海遊輪，主要有皇家的女神號以及嘉年華（Carnival Cruise）的 Vista 號這二艘大型遊輪。美國旅遊雜誌的評比是，皇家號比嘉年華高一檔，所以，同樣的八日遊，皇家號的票價會高出一百美元。但我這次定的八月份的八日遊，正好是在促銷期間，只要 630 美元，在旅遊旺季，這算是一個非常好的價位。遊輪上的吃住行，加上演出等，無論如何都要在每天一百美元以上。去年我乘飛機去墨西哥的坎空一個海灘度假村的八日遊，全包也是七百美元左右。不過，遊輪的最後一天，每人要付一百美元的小費給遊輪上的服務員。

皇家加勒比海遊輪公司的海上自由女神號郵輪可容納 4700 名遊客，加上 1465 位服務員，相當於每 3.5 位遊客就有一位服務員。這和嘉年華遊輪公司的 Vista 遊輪相當。自由女神號的頂層甲板上有衝浪及攀岩運動，Vista 遊輪頂層甲板上有過山車，旗鼓相當。但自由女神號郵輪把五樓設計成一條歐式街道，街道的寬度就像歐洲的街道。地面是大理石的，街道上有昏暗的柱式路燈，二邊的餐廳把餐桌椅放在路旁，行人你來我往。路面上還有一座小橋，頭頂上有天橋，遊客住房的窗正好面對街道，不時有人開窗探出頭來，和歐洲的街道真沒有什麼差別。有一個差別，假如在歐洲的小街上閒逛，你進餐廳吃飯喝咖啡是要付錢的，但在自由女神號上逛街，你進店裡要一杯咖啡，有一塊披薩，要一個冰淇淋，那都是免費的。

上船的第一天晚上，遊輪在這條街上舉辦狂歡節，一批海員和一群海盜對打，不分勝負。過了一會兒，一群宮女湧著中國清朝的皇太后走過來了，他們的服飾很珠光寶氣。那些演員全是華人服務員扮演的。這裡要提到一句，這次遊輪上的華裔遊客不多，但船上的華裔服務員起碼有幾十個。



和服务员T合影



晚上的杂技演出

狂欢节后和阿拉伯王子公主合影

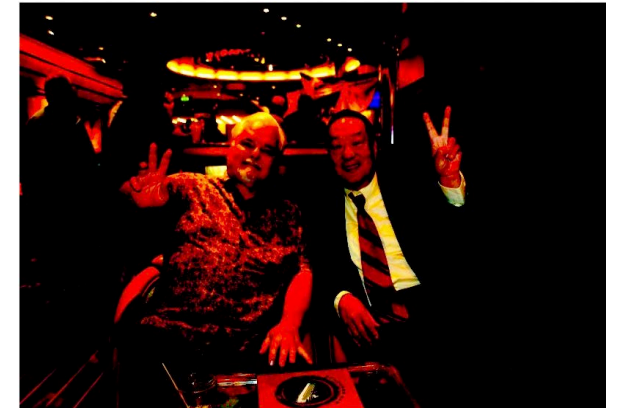
遊輪船尾的 3 層 4 層 5 層是富麗堂皇的正規餐廳，每天晚上吃的是整套的西餐，從上麵包開始，喝法國湯，吃英國牛排，最後品嚐美國的無糖冰淇淋。船尾的 11 層樓上是自助餐廳（All you can eat），過去我乘的遊輪上會偶然遇到個把華裔服務員，但這次在自由女神號上，看到的華裔服務員起碼有幾十位。其中一位 T 很開朗健談，她說她是河北來的，大學學的是信息專業，但沒有找到工作，於是通過面試來皇家遊輪上工作。從中國飛來的機票自理，一期三個月，回程機票由遊輪公司支付。她們每天工作十個小時，沒有周末，到了碼頭後每人會有半天的休假。每週工資是三百美元左右，獎金根據表現發放。她說，遊輪上有免費吃住，這樣賺的錢全是自己的，她希望她能再延長幾個僱傭期。徵得她的同意，她和我合影。下船之後，我一定要為她寫全優的評語，也請讀者和我一起，祝愿她能順利拿到下一期的續聘。

在船上還遇到一個健談的老人 M。他自我介紹他原來在達拉斯的西南航空公司工作。公司給員工的股票在



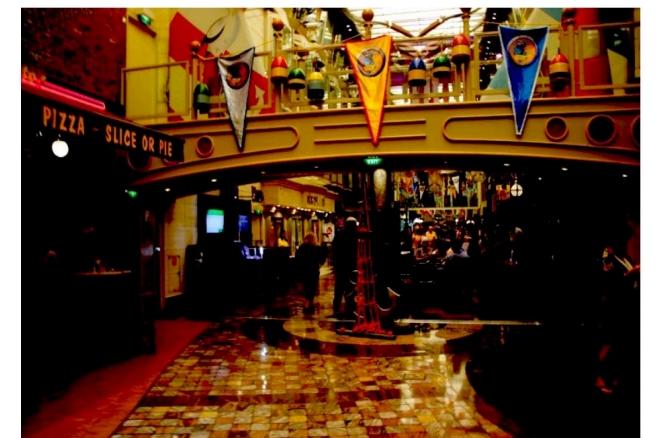
天天吃大餐

他工作的 25 年中拆分了 19 次，所謂拆分，就是一股變二股，二股變四股。所以退休時他擁有 2 萬 1 千股，他退休時的西南航空公司股票是 25 美元，所以他拿到了近五十萬美元。我算了一下，他最初的原始股連半股還不到？退休後，他的阿姨生病，他和姐姐輪流去照顧了五年。阿姨沒有孩子，就把總數一百二十萬美元的遺產分給他們二人。他說，所以他退休後的生活沒有問題了。



和达拉斯的退休游客M交谈

在遊輪上，除了認識新朋友之外，很多時間是在鍛煉身體減肥，減肥後又去大吃大喝。遊輪上有乒乓球桌，有衝浪，還有健身房，每天晚上去觀看演出，水平一般。但有一天下午是世界級的滑冰運動員表演，從以滑冰表演歌劇卡門開始，再用滑冰表演亞洲的民族舞蹈，又用滑冰表演阿拉伯神話傳說，最後用滑冰表演紐約的街頭舞，非常有創意。此外，我還有攝影和寫作的任務，每天的時間排得滿滿的。接下來，就要靠岸了。



游轮五层上的欧式街道

天氣多變 文 / 小曾

德州的天氣就像女人一樣多變。這可由一位德州婦女的推文推斷：德州的女人改變態度，就像德州的天氣一樣，每天都有 4 個季節。德州沒錯是有 4 個季節：乾旱、洪水、暴風雪和龍捲風，由於其龐大的面積，德州經歷了各種天氣，有時它們甚至還同時發生。

在大西洋颶風季節（6 月 1 日到 11 月 30 日），聽氣象報告時，常聽到風暴（storm），可能會變成颶風（hurricane），又聽到風切變（wind shear），還有狂風（squall）、炸彈氣旋（bomb cyclone）和龍捲風（tornado）等等字眼。

當時不是很清楚這些語詞的確切意義，所以決定閱讀有關氣象報導的文章。以下摘要是我從一些文章獲得的理解並參考英語維基百科「風暴」以及美國國家航空航天局（NASA：National Aeronautics and Space Administration）「颶風」的資訊，希望我們在聽氣象報告時，能更了解報導的內容。



「颶風」（hurricane）是地球上最猛烈的風暴。因發生的地區不同而名稱有異。風暴在大西洋和東北太平洋稱為颶風（hurricane）；在西北太平洋則是颱風（typhoon）；在印度洋則是熱帶氣旋（tropical cyclone）。

所有這些風暴的科學術語是熱帶氣旋。不管它們叫什麼，熱帶氣旋形成的方式都是相同的。當風暴的風速達到每小時 39 英里時，則被稱為「熱帶風暴（tropical storm）」；當風速達到每小時 74 英里時，風暴正式成為「颶風」。根據風速（英里 / 小時），颶風可分成五個級別：1 級（74-95）；2 級（96-110）；3 級（111-129）；4 級（130-156）；5 級（157 或更高速度）。

為什麼會有「風暴」（storm）呢？基本上，當冷暖氣流的移動產生極端的壓差時，就會形成風暴。大西洋颶風季節的活躍程度的兩個主要因素是「拉尼娜」（La Niña）或「厄爾尼諾」（El Niño）現象及北大西洋海面溫度的狀況。

當拉尼娜現象盛行且熱帶太平洋水域涼爽時，則大西洋颶風季節活躍，而當厄爾尼諾現象出現且熱帶太平洋的海洋溫暖時，情況正好相反。有人戲稱厄爾尼諾是「熱情王子」而拉尼娜是「高冷公主」，這可以幫助我們記得厄爾尼諾是「暖」現象而拉尼娜則是「冷」現象。

「風切變」（wind shear）又是什麼呢？它和風向和風速有關。大氣中有兩種形式的風切變：一個是垂直的，另一個是水平的。垂直風切變是指風向和風速隨著高度增加的變化；水平風切變則是風向和風速依循海洋表面的變化。

就颶風而言，垂直風切變的影響最大。風切變的強弱會影響颶風的形成或強弱。強的風切變可以削弱颶風或防止颶風形成，而較弱的風切變則有利於颶風的組成和增強。如前面所提到的，拉尼娜現象是指熱帶太平洋海水的周期性冷卻，它導致了熱帶大西洋海水變暖和降低風切變，而有助於颶風的生成。相對地，厄爾尼諾現象則往往會增強風切變而抑制了大西洋風暴

的發展。

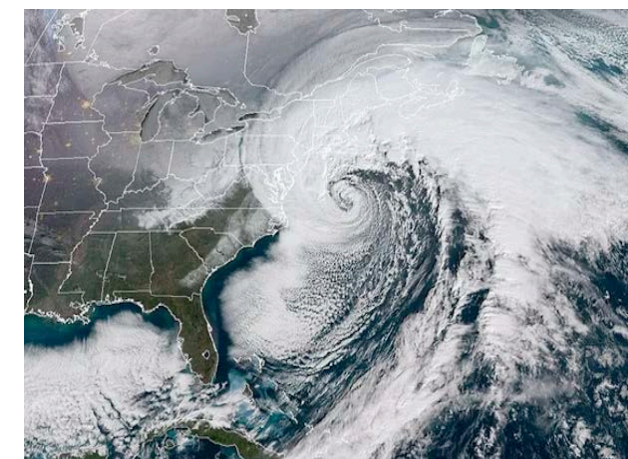
另一個氣象用語乍聽之下和 wind shear 音相近的是「風寒」（wind chill），風寒指的是當天氣寒冷有大風時，人體產生之熱量會被風迅速吹走，因此人感覺到的溫度比實際溫度低。當氣象報告說到外面溫度是 24 度，但風寒是 17 度時，其實就是說在溫度 24 度有大風的情況下，個人與環境的熱量損失率（以及個人所感覺到的）等於是沒有風時的 17 度。與風寒相對的是「熱指數」（heat index）。

風寒與風速相關，風速越大，感覺到的溫度就比實際溫度更低；而熱指數則是與濕度有關，濕度越高，感覺到的溫度就比實際溫度更高。例如，當外面溫度為 90 度而濕度為 35% 時，乾燥的條件使得「感覺到」的溫度大致等於實際的溫度，而如果濕度是 70%，感覺就像是 106 度。熱指數用於預測夏季「感覺到」的溫度，而風寒則是熱指數的冬季版。



還記得去年（2021 年）五月中旬的大雨和狂風嗎？「狂風」（squall）是指風速突然增加為每小時至少 18 英里以上的強風並持續了至少一分鐘。基本上，它是短暫而強烈的陣風。風是由氣壓的差異造成的。當壓差存在時，空氣會從高壓區域向低壓區域移動，從而產生風速大小不同的風。壓差越大，產生的空氣流動就越強。狂風會在何時何地發生是不可預測的。

「炸彈氣旋」（bomb cyclone）簡單說來就是一個快速增強的風暴。當地球表面附近的空氣在大氣中迅速上升時，



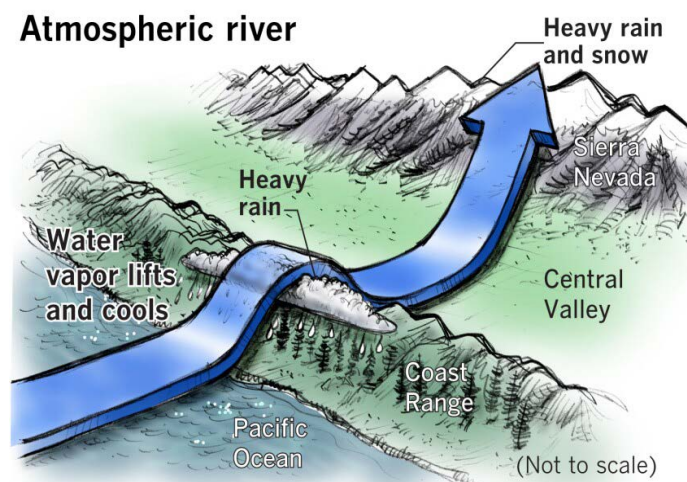
造成氣壓突然下降（在 24 小時內至少下降 24 毫巴），就會形成炸彈氣旋。氣壓越低，炸彈氣旋就越強。炸彈氣旋不是颶風，但有時會呈現出非常像颶風的特徵。

十月中旬，炸彈氣旋襲擊了東北部，帶來暴雨和狂風，造成紐約、馬薩諸塞州和緬因州的數十萬家庭斷電；而在同月下旬炸彈氣旋在華盛頓、俄勒岡和加利福尼亞的部分地區帶來大量的雨、風和（高海拔處的）雪，那時氣象報告報導北德克薩斯可能會受該氣旋影響，會有強風、陣雨、雷暴和冰雹的威脅。事實上，在 2019 年三月，北德克薩斯就有輛大貨車在路上行車中被強風吹倒。



「龍捲風」（tornado）也被稱為 Twister。當溫暖潮濕的空氣與寒冷乾燥的空氣碰撞時，就會形成龍捲風。大多數龍捲風呈現出狹窄的漏斗狀。2021 年 10 月無數的龍捲風席捲多州，如俄克拉荷馬州到賓夕法尼亞州以及北達科他州到佛羅裡達州。

根據國家氣象局風暴預測中心（National Weather Service Storm Prediction Center）的數據，初步統計的



10月龍捲風數量為119個。如果這個數字不變，這個紀錄將會成為歷史排名第二，僅次於2018年10月的123個。（註：國家氣象局風暴預測中心負責去現場驗證每個報告的龍捲風，所以初步統計的數量不見得是最終的數量。）

就像颶風，龍捲風也有分等級，根據「增強型藤田量表（Enhanced Fujita Scale）」分為6個級別（EF0到EF5），是基於它們所造成的損害程度。

最弱的EF0龍捲風會破壞樹木，但不會破壞實體結構；最強的EF5龍捲風則會將建築物從地基上拔起，也可造成摩天大樓變形。今年3月21日影響德州（包括奧斯汀

的衛星城Round Rock）的龍捲風，有高到EF3等級的，造成了相當大的損失。據報導德州中部當天有七個龍捲風（已驗證了五個）。

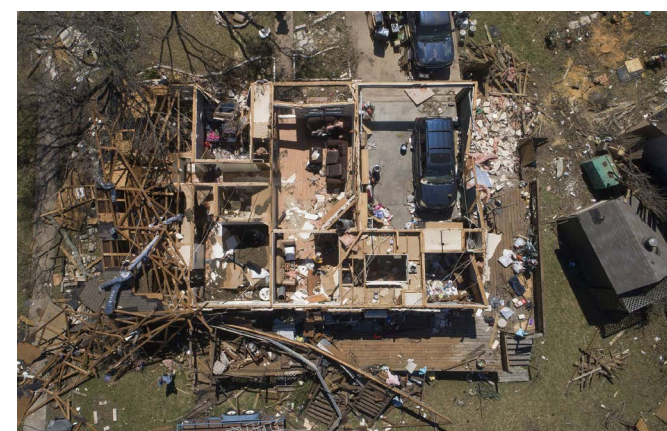
另外，還有所謂的「大氣河流（atmospheric river）」，它是大氣中狹長的濃密水分帶，在海洋上方2英里多的地方航行，在著陸時釋放雨或雪。根據國家海洋和大氣管理局（NOAA：National Oceanic and Atmospheric Administration）的說法，大氣河流通常始於熱帶地區。那裡的暖溫導致海水蒸發上升到大氣中而強風則將水蒸氣帶到大氣中。

它在11月下旬帶給華盛頓州數個地區及加拿大不列顛哥倫比亞省洪水，造成了嚴重的毀損。這裡只是簡單提到比較常在氣象報告中聽到的術語，還有很多其它的氣象術語不在本文中；有興趣的讀者，請自行在網上尋閱。

最後在此順便提一下風暴的名稱，世界氣象組織（WMO：World Meteorological Organization）制定了嚴格的命名程序。

就大西洋風暴而言，有六組常規名單，每組名單有21個名字按字母順序排列，供每年輪換。名單上有男和女的名字，一男一女順序輪流。

唯一會改變的是造成致命和破壞性的風暴名字會被取代，



譬如2005年造成1800多人死亡和1200多億美元損失的颶風卡特里娜（Katrina）被換成了Katia以及2012年造成200多人死亡和近700億美元損失的超級風暴桑迪（Sandy）換成了Sara。

如果一個季節出現超過21個命名的風暴，則使用補充名單（以往是用希臘字母，2021年開始改用英文名字 - 見下文）。大西洋颶風委員會負責管理北美、中美洲和加勒比地區的風暴名稱。（註：無論是常規的或補充的大西洋風暴名單都是21個名字，跳過Q、U、X、Y和Z以避免造成不必要的困擾。）

大西洋颶風季節在11月30日結束。去年總共有21個風暴，包括7個颶風；常規颶風名單上的名字全都用上了。最近兩年風暴有用上希臘字母的是2005年（28個）和2020年（30個）。

將來若須用上補充名單的話，是不會使用希臘字母的，因

為在2021年5月世界氣象組織宣布新的補充名單，用英文名字代替希臘字母。主要原因是避免混淆：若希臘字母Zeta, Eta, Theta風暴同時發生，這幾個字聽起來很像，順序又是一個接一個，搞混的可能性很大；而且一些希臘字母在翻譯成其它語言時極可能會造成混淆；再則世衛組織（WHO：World Health Organization）用希臘字母來命名冠狀病毒的病毒變異株，譬如α(Alpha)、δ(Delta)和ο(Omicron)，最好是不要把病毒變異株和極端天氣事件混在一起。

還有就是傳統以來，造成致命和破壞性的風暴的名字會被取代，但要取代希臘字母就不切實際了。

有些氣候預測顯示，隨著海洋和空氣溫度繼續升高，未來大西洋颶風季節可能會出現更強、更潮濕和更多的風暴。

希望一些應對氣候變遷的措施能讓我們用到風暴補充名單的機會減少，也不會有太多破壞性的致命風暴發生。

環保救地球留福孫 文 / 楊郭忠

近年來全世界的天災如台風，龍卷風，大雪，大雨，洪災，土石流，野火，火山爆發，地震，海嘯，溫度上升，冰山融化，海平面升高，群鳥墜地，農田災旱，病毒變種，疫情叢生不熄！身為人眾不能不畏不能不省呀！活教有句戒語：無確定世界末日之來時！有防止世界末日、遲來的責任。

我們都知道：太陽 日光 空氣 水是所有地球上的眾生動植物尤其是人世世代代都不可缺少離不開的。而整個地球上，在二十世紀前常聽長輩說，地球上是三山六水一分田——百分之三十是山，百分之六十是水，僅有百分之十的土地。以當時的中國人口都懂得感恩，不敢逆天而行，一年四季全按照，天賦地的自然法則，決不浪費運作，不但能克苦耐勞，更懂得珍惜萬物，節儉地好習慣，決不浪費用水，凡是大綜衣物等，多半都會拿到流動的活水溝，溪，塘，湖，江，河邊去洗滌，除了拿去的干衣物拿回來變潮濕外，而水仍留在該流域，並未浪費水，只是拿回的衣變重了。

到家將衣物分開（陰雨天）掛在洋檯屋沿，走廊下，或通風好的地下室。如是晴天必拿去室外或曬衣場或草地上讓陽光空氣曬乾燥消毒，還能殺蟲殺菌，亦一能回饋大氣潮濕水份更不孤負太陽公公。

一日三餐煮食，燒的是稻殼雜草，牛糞稻草，或上山撿拾枯樹枝葉。黑夜點的是草菅油燈，日出而作日落而息。農耕作的是人民，賴以為生的食物，麥米大豆果菜等，在田地理只要水肥加夠，母親大地她會不厭其煩的時時刻刻晝夜不停的生長出各種人眾維持生命的食物供以生存。人們日嚼三餐，一年三百六十五天無休無息，最多一百二十歲，決無長生不老，終就往生西歸！在這短短歲月歸西時，不管你再有了不起的權勢財富！多大地勢力！一律平等，必須回饋大地——就是土葬。

是謂人吃土，生長的食物雜糧到終。而土吃人（就將屍體入棺埋放入地坑穴裡）一口吞。其屍體化為水可肥沃大地，其衣棺久而腐爛成灰大地共熔增多泥土，約千年後撿骨穴還大地可重複使用而不浪費。

回憶 2013 年見某電視新聞報告台灣有近墓地的果園其果實美而大又甜！這就是使大地得茂生繁殖之實證。五千多年來的古國中華有哪一塊田地，生長的種子，長大果實蹈米，全靠人狗 豬羊 家畜家禽的糞便尿水以及腐朽爛葉 果食雜草泡在大坑的臭水來施肥的。聞看起來是很不衛生 但 對人畜禽及土地絕無污染。更對天空大氣無傷害。故：春夏秋冬四季分明地 球康順眾生平安！

二十世紀中末以後，文化進步科學發達。人到（往生）歸西時 還要美其名的說火燒是 看破生死 為了乾淨 衛生。火燒 骨灰撒入大海 不占用大地等等？始不知正相反。火葬場的近十層樓高的大煙炯：冒出的高熱的火焰衝上天空對大氣層及人類和生植物那些看不見的損害有多大。要用屍棺 必須砍掉 在森林中 最少十至二十年以上生長的大樹，鋸成六尺長三尺寬和兩頭（計六塊）木板釘成，亦要送屍洗滌裝飾入棺 再送入葬爐。從點火開始，繞到第二天浪費能源多少油？那高溫的火焰 對大氣層及人類和植物是多大的傷害！與現今的天災 不無人禍無關？

全地球村像這樣高達十多層樓的大煙炯 不知有多少？可計萬萬支，每日燒掉的油 更是無計 無窮！而全世界無計的葬爐，每天要燒掉多少能源，更可怕的，是那十多層高的煙炯口，沖向天的，高溫火焰煙 他會使天空氧氣層破洞，污染空氣，地平面溫增高，冰山融化，海平面升高侵食大地！如是再將 骨灰撒入大海，那又要多一次能源浪費？必須再用同上的污染船輪 開駛送到海中撒入海水上。這些無營養的灰塵魚類不吃，只有慢慢的沉入海底。世界上如是的，汙泥無計數的，增高海床，海水升高，海平面拓寬侵食大地累積成災。

這就是乾淨？衛生？不占用大地？看破生死？

海洋雖大，他要容納全地球的溪江河川和那無數計的汙及 山崩地震的沙，坭，等土流。再加上現在全球所有的七十多億人口，制造的的高溫垃圾（污染了空氣和地球）更加快了冰山的融化和海底增高，必使海平面拓寬！迫使海水慢慢侵食人類賴以生存的耕作用地！以現世推計來看人口是必日異增多僅有的一分陸地。除了海水侵食嚴重還要建造民眾及軍事住房和那各類的科技辦公廠房等，至於將來的後人，子孫的生活真不敢想向。

現今中國有十四億人口，據新聞悉整個地球村人口近七十億之多。加上人為不當 使四季的氣候顛倒！而耕地要水不雨！沙漠大雨成災！至使有地要養地球村這麼大的家人 是日漸困難！想必世界領袖長輩家人應有所惕？

而我們全人類 仍是無時不是在動腦筋，魔天大樓一棟比一棟高，只為求身心生活的享受以及政客的野心！人已上達太空月球了！太空中的人造衛星無數仍不知足？還要研究將來，開車，開飛機，開船及工作等，都不需要人為 全部使用委命實從又不用加班費更無怨言的机器人……而這些研究都須要金銀，銅鐵，鋁錫，煤水，油電等等 資源。仍是需要從有限的礦產開採出來再提煉這些資源。不像植物，稻麥，青菜，收割後再種，會生生不息 是會用完的。為什麼不惜感恩聖祖，先賢，奮鬥犧牲 給我們留下了如此多的 礦產寶藏？難道 非要在我們的自私心下用罄 而不顧我們後代子子孫孫去不惜一切的破壞大自然？間接的影增到地震火災，巨風海嘯！如是地球暖化大氣層破洞，四季顛倒！怪病叢生尤以（新冠；變種）病毒感染之快已有萬人西歸！最可怕的是無藥可醫！

為了地球村的後代子子孫孫：是我們人類，團結起來？：去盡活教說的，無確定世界末日之來時？有防止世界末日遲來的責任？就是環保呀！將過去喊了已久的節能減炭！徹底的從我們本身做起來，呼籲全人類都要一起為了我們的子孫共襄盛舉：環保救地球！

一：首先我們要提倡：古有簡便的土葬[撿骨]文化！

二：現代人們繁忙，必用洗衣机洗衣物。不要用最消耗電的烘乾機。陰雨天時，打開衣物掛在走廊屋沿下或地下通風處，晴天不要孤負上蒼，所賜的愛送曬衣場或草地樹支上，太陽日光下曬乾，不但消毒還可殺蟲殺菌！

三：提倡隨手關燈關水及二十世紀時髦的使用手帕習慣，入廁非大號決不用衛生紙擦手。在美國或是乾燥地區 上洗手間後 必須洗手。雙手在盆內甩兩下，即用未乾的濕手掌擦臉：不但按摩雙臉更能保護皮膚，尤對老人，除了潤膚還能除去皺紋！

在美國多半每戶都發有一個垃圾桶和一個回收桶。如果不是很髒 就等裝滿，再推送到定點處。因為收垃圾和回收桶都是自動大形的垃圾車 必須開停在每個垃圾及回收桶前 再伸出鐵鉗住 桶，再收伸舉高倒入車相內，再將桶放到原地上，再次收回鐵鉗伸靠車架 再起動車停到下一個桶前如上類推。如此每個垃圾桶 最少要用兩分鐘？尤以每次停車，再起動車及伸，收，舉，放，和還原鐵鉗，更是費油 浪耗能源！如果每戶少倒一兩次，地方政府及國家會節省多少能源？工作人員也能多點時間休息，實是利己利人，利國利眾生！更利地球和我們的子孫。

從新聞知道事實，每個油汽井及山裡，地底裡，下的金銀銅鐵錫鋁煤還有夕土礦等 所有的礦產 都有定量。抽完挖完不會再生。由此地球上的所有礦產，總有用完的一天。更要重視珍惜的是上蒼不要一分錢恩賜的陽光空氣水，更是眾生尤其是人活命不可缺。所有的人，三天不喝水命近西歸，動植物 十天無水不死也都枯。

近年的災難不息這都是在警惕眾生，要克制私我的貪婪心！去盡到每個人應有環保的愛心。亦是效法先人為我們犧牲奮鬥的精神：去做點為我們的後人子孫的事。



TRAVIS COUNTY WANTS TO DO BUSINESS WITH YOU

Travis County Purchasing Office
is located at 700 Lavaca Street Suite 800
Austin, Texas 78701

Phone: 512 854-9700

我们是政府采购部门 有意合作的商家请访问官网查看详情!

Visit our website for current solicitations.

<https://www.traviscountytexas.gov/purchasing>



Weee!
北美最大网上生鲜超市

新人首单减\$10
注册后自动领取红包

新鲜蔬果 | 肉蛋海鲜 | 网红零食饮料
一周5天 | 次日免运送达

www.sayweee.com

TitlePlus LLC
www.titleplustexas.com
13785 Research Blvd Suite 125 Austin, TX 78750

ROY BAI
ESCROW OFFICER

电话: (512) 423-4638
网站: <https://titleplustexas.com>

致力于服务:

- 民用商业地产
- 产权转换/保险/登记
- 中英文服务
- 产权知识科普
- 提供解决方案
- 致力长期合作

志鹏保险
ZIP INSURANCE SERVICES
专业服务 用心为您

您身边的专业保险经纪

- 快速报价
- 贴心服务
- 优惠价格

- ◎ 奥巴马/红蓝卡保险
- ◎ 房屋保险
- ◎ 汽车保险
- ◎ 人寿保险

扫码或电话联系获取报价



电话: 832-460-5669

地址: 7001 Corporate Dr #218
Houston TX 77036

商务合作与广告请联系德州首府小帮手微信公众号或
发邮件至 info@texascapitalnews.com

Austin 月子中心职业月嫂
微信: zhx987268
电话: 737-7330173

瑞源保險事務所
Benefons Insurance Services
瑞源保險 安心之選

代理80+家A级保险公司, 高口碑高性价比, 免费比价专业咨询

- 负责人张瑞女士近20年扎实行业经验, 前美保险行业副总
- 全球寿险精英协会百万圆桌会员
- 医疗保险协会认证会员 奥巴马医保“精英奖”
- 长期护理保险认证专员 资深医疗保险认证专员
- 州政府批准保险CE课程导师 长期举办保险知识讲座

● 汽车 ● 房屋 ● 医疗 ● 红蓝卡 ● 商业 ● 人壽年金



MBA, HIA, LTCP, PHIAS

214-937-4287

中文直線: 214-971-8026

微信: 12149718026

網址: www.benefons.com

欢迎独立保险代理人加入

瑞源保險事務所团队

免费专业培训 最强后台支持

卓越空调公司 | INSURED LICENSED

维修

安装

常规保养

LICENSE # TACLA97728E



维修咨询



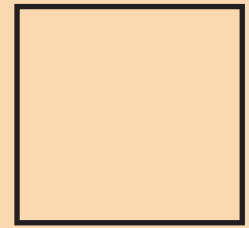
安装咨询


电话: 512-993-1618

Excellence Air




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










ACCF

2022 Austin Chinese Culture Festival




In-depth, multi-dimensional presentations of all aspects of Chinese cultural heritage!











Brentwood Christian School
CSA and FLC Buildings
11908 N Lamar Blvd
Austin, TX 78753


May 7, 2022
 12:00 – 6:00 PM
Chinese Bazaar
and Showcases
Free Admission
 12:00 – 6:00 PM
VIP Reception
Invitation Only
 12:00 – 1:00 PM


 Be a Member



 Website


 Facebook


 Twitter



This project is supported in part by the
 Cultural Arts Division of the City of Austin
 Economic Development Department.


 Add Event to
 Google Calendar