

城鄉銷售高手 福遍縣經濟發展委員會

採訪整理/編輯部

- 未來2年有3個購物中心，總面積80萬呎的商場，吸引附近居民前來購物。
- 創造傲人就業機會。
- 良好發展，支撐休士頓都會成長為國際性都市。

大福遍縣經濟發展委員會是縣內負責經濟推展單位，在糖城市議員黃安祥安排下，日前委員會接受本刊訪談，執行長Jeffrey Wiley表示，他們的職責是要把福遍縣“推銷”出去，所面臨的挑戰是，如何使福遍縣成長。

談及最近幾年福遍縣在人口、住宅、商業、就業市場各方面的多所進展。現在他們所要努力的目標，是要使此一地區不再只是都會旁的附屬城鎮，福遍建設許多表現已經使她展露出一個獨立風姿的都會風貌。糖城的First Colony Mall擴建之後加上附近大小規模不同所開發80多萬呎商業中心，未來2年將會有3個新的購物中心在福遍縣出現，這裡不只是居家城鎮，也是一個購物集中地點。Wiley表示這已經是目的地商業消費型態，不只是“順便”的購物行為，她吸引了附近城市的居民專程前來。

隨著商業用地的擴張，帶來的另一個需求是就業機會。Wiley說，80年代糖城地區就業率為50%，現在為80%，在整個大休士頓地區創造出4萬2千個工作，約佔此地區13%至14%的就業總數，而人口只佔18%，這是一個值得驕傲的數字。

福遍縣目前最努力的方向就是創造更多工作，尤其是高技術性、高所得就業。

辦公室需求量在過去幾年並未增加許多，但是他認為相當具有潛力，因為福遍縣正加重商業區發展。

Wiley說經發展委員會規模不算大，但是做了很多事，他們將發展概念和商業經紀人溝通，甚至對引進國外工廠到此設廠也有興趣。他指出，福遍縣有相當高比率受過大學教育的居民，就是最佳人才，縣內有一些吸引大型企業來此的有力條件，只要能有大公司來到，增加縣內稅收，創造就業機會，都可以得到優惠，並且有保稅區開發的計劃。糖城市並可有個案討論優惠辦法，鼓勵大公司進入，到目前為止對於設立工廠的明確地區尚未劃分，仍有便宜的土地，59號的Greatwood地方一直延伸到36號公路都將被看好。他認為休士頓在未來20年很有可能成為下一個洛杉磯！

在全美3000多個縣，福遍縣的家庭收入名列前茅。

福遍縣目前極力促使大型企業遷入，據縣內統計，有78%的居民可以在縣內找到工作，更希望能提供高薪工作，像工程師、電機工程方面等工作，使住在這裡居民不但選擇此地為家園並且能找到適當工作，改善生活。

過去24個月，經濟發展委員會協助5個商家尋覓適合點地，有四家在福遍縣設立據點，將會產生864個新工作機會，投資金額高達1億3千9百萬，增加稅務徵收率，使用面積為54萬6千呎。

自1986年至目前，福遍縣稅收的商業所得部份，從18.8%增加為25.4%，也就是商業成長，稅入不完全是依靠住家，一個地方的商業稅收增加，從縣政來講是一個良好指標，隨著居民成長和縣內發展，居民也對縣內有若干服務的要求，像警察、治安和其他公共設施，目前福遍縣以每年5%的人口增加率成長。

福遍縣良好的發展，使她具有一種支撐休士頓都會發展的功能，間接也促進休士頓成為國際都市。

卡翠納颶風之後，福遍縣收容紐奧良來的受災戶，自此感到公寓的需要。

多年來福遍縣發展集中在全縣的南方，最近開始注意到Brazos河對岸的開發，縣內已過河到對岸建設地下基礎工程，作為日後建設踏出第一步。

福遍縣最近的成長

根據美國人口普查局調查資料，從2000年至2004年，福遍縣成長了24.9%，在全國20萬以上人口縣當中成長速度名列第三，家庭總數名列第二。

10萬人口以上縣，人口多元化名列第五。

福遍縣高中學生畢業率最高，輟學率最低，40%居民有大學以上學歷。

ACCRA根據生活指數，福遍縣是全國中等收入第二名。

華盛頓Woods & Pools Economics公司所作的研究調查，根據下列幾項指標：

就業率、教育程度、家庭總數、家庭收入、人口成長、不同種族、每戶家庭人口等因素，在全國的3091個縣當中，福遍縣排名前3%。

幾項條件的比較：

人口，1986年為195,742人，2004年為442,620人；家庭平均收入1986年為\$36,930，2004年為\$93,918；就業總數1986年為82,300人，2004年為210,317人；工作機會預估，1986年44,045個，2004年169,090個；失業率，1986年為10.7%，2004年為5.2%；貧窮率1986年為12.52%，2004年為7.8%。

根據休士頓大學調查指出，到休士頓地區的每六個人，就有一人到福遍縣。

2004年福遍縣銷售出6,869個住家，平均實際售價\$192,108，新屋每戶推出價格\$23,0840。

商業發展近況

福遍縣商業快速發展，過去12個月，工商業和辦公室總共增加了1167112呎使用面積，過去6年，大約增加1002萬呎。這個趨勢將會隨著59號高速公路、西園付費道路與Grand Parkway的發展而亦發興旺。縣

內即將開發的項目有糖城市政中心第二、三期，Lake Pointe, Newland 2000英畝Telfair完整規劃開發案，NewQuest 430英畝在Rosenberg的多種用途社區開發計劃。

商場

福遍縣商場總共有162個購物商圈，出租面積達1千4百82萬平方呎，過去7年，商場開發商完成將近580萬平方呎開發店面。成長最大的範圍在獨立承租戶和居家附近商店區，有三分之二的新店面，大約相當290萬呎在過去4年尚未租出。

縣內也開始出現將舊的商場翻新，過去四年，有65%的商場出租或是售出，去年一年會計年度將近263919呎商業用地被消化，羅森堡Rosenberg佔了相當大的部份。

至2005年中商場尚未租出的部份面積1,228,883平方呎，空置率為8.29%。

正在興建的商場，較大型的有Grand Parkway和Cinco Ranch的25萬呎商場、Grand Parkway和Fry Rd的244,594呎商場，Southwest高速公路和Grand Parkway之間的12萬呎、6號公路與Riverstone的十萬呎商場，其他小型商場將近有十萬多呎，總開發面積達817,769呎。

福遍縣內的幾條交通樞紐59號高速公路、6號公路、Katy-Fort Bend、Fry Rd在與主要的交叉道路都有大型商業區開發案在進行，最大的一個是位在59號與FM762的商圈，面積高達60萬呎，加上其他多個商場，這些計劃開發案總面積達400餘萬呎。

工業使用市場

福遍縣工業使用地，373個項目包含1千8百20萬呎出租面積，其中辦公室/倉庫佔有1千1百10萬平方呎，估計有61%尚未租出。3百30萬為工廠廠房使用，佔工業用地18%，大型倉庫和服務中心式建築，總共佔去了工業用地的21%。

2004—2005年會計年度消化了217,000呎，目前正在進行9個新的項目，到年底將會增加130萬呎的面

積，大部份都在West Airport路，與其交叉的Gillingham路、West of Dairy Ashford等地方。此外，提出開發案總計面積也將達到一百萬呎。

辦公室

福遍縣辦公室有146個建築，總面積有653萬呎，以A級、B級的辦公室佔大多數，分別為278萬呎和221萬呎，小型辦公室有43棟，面積為1萬5千呎，中型辦公室過去幾年飛快成長，佔了市場14%，總面積為918,525呎。

1998年至2005年辦公室需求增加和持續的需要，使得新辦公室繼續產生，有149萬呎未出租。一般用途辦公室正在興建的有25萬5千呎。

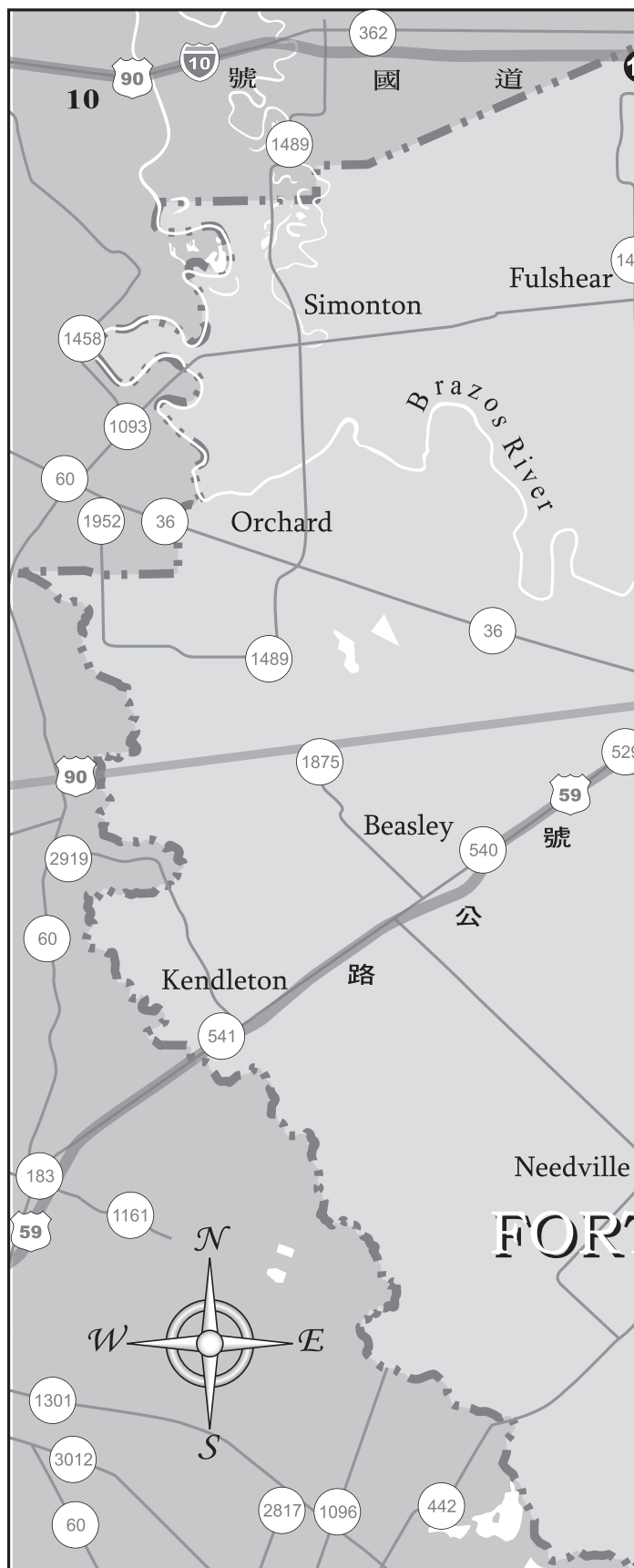
醫療辦公室

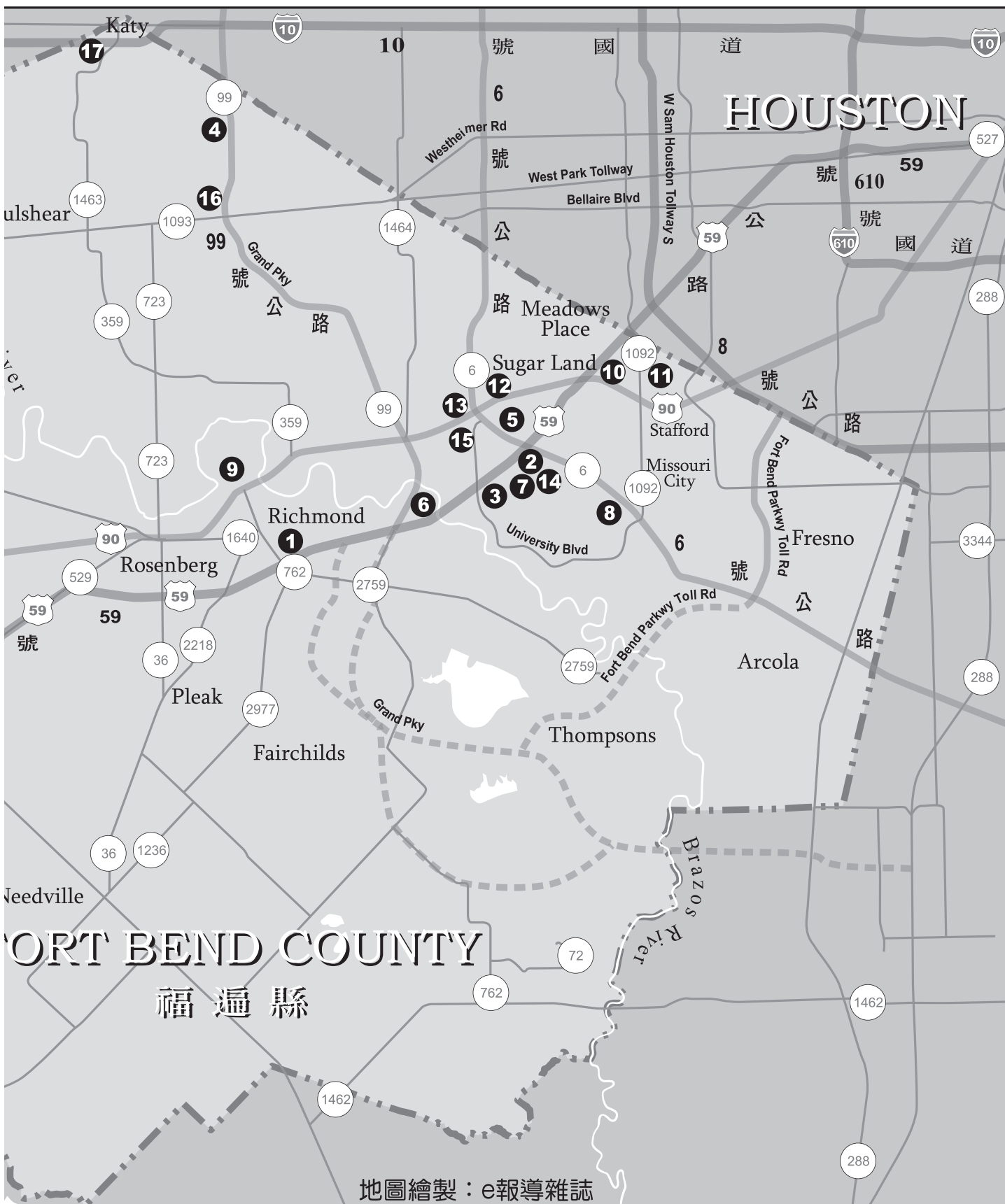
目前正在興建的有271,930呎，提出計劃將興建的醫療用辦公室也有23萬呎，僅Memorial Hermann Healthcare就有總共20萬呎興建方案，分別在兩個不同地點，建造十萬呎醫院。

新計劃開發社區

2005年初宣佈開發的有Newland社區，佔地2,000英畝社區名字為Telfair，通往糖城一側的59號公路邊已做起路旁看板廣告。在Sienna有3,800英畝將開發，Katy's有3,000英畝開發案，Rosenberg有5,000英畝，Grand Parkway和Harlem Road將有2000英畝開發案。

- ① New Quest, ② First Colony Mall,
- ③ Kelsey-Seybold Clinic Fort Bend Medical and Diagnostic Center, ④ La Centerra, ⑤ Lake Pointe Town Center, ⑥ Memorial Hermann Sugar Land Hospital, ⑦ Methodist Sugar Land Hospital,
- ⑧ Office at Riverstone, ⑨ OakBend Medical Center, ⑩ Oasis Lifestyles, ⑪ Stafford Park Business Center, ⑫ Sugar Land Corporate Center, ⑬ Sugar Land Regional Airport,
- ⑭ Sugar Land Town Square, ⑮ Telfair,
- ⑯ Village Center at Cinco Ranch,
- ⑰ Village at Katy.





地圖繪製：e報導雜誌



福遍重要建設發展案

1 New Quest



地產公司最近開始了 Brazos Town Center開發案，一個430英畝，價值2億4千1百萬完整規劃開發案，位在59號公路和FM762之間的北邊交叉土地，

使Richmond, Rosenberg以及附近社區帶動起來。其中200英畝作為住宅區和專業辦公室，140英畝將作商業區。

New Quest Properties recently broke ground on Brazos Town Center, a 430 acre, \$241 million master planned development at the northwest corner of US 59 and FM 762 serving Richmond, Rosenberg and the surrounding communities. 200 acres will be devoted to single-family homes, patio homes, townhomes and a professional center, and 140 acres will be dedicated to retail. A Texas Hill Country theme will influence the architectural design.

2 First Colony Mall



八年前開始使用的First Colony Mall，正在進行第二期擴建工程，完成後將為這個購物中心增加12萬呎的商店。第一期包括4萬呎的餐廳，已開業的全國知名連鎖

店Cheesecake Factory即是其中一部份，第二期有8萬呎的商店，預計在2006年8月開張，以及三個停車場、地下基礎工程。

First Colony Mall expansion US 59 and Town Center Drive, Sugar Land

General Growth Properties is currently in the initial stages of a two phased, open air, pedestrian focused expansion of the First Colony Mall with approximately 120,000 square feet of new retail space. Phase 1 includes approximately 40,000 square feet of restaurants. The restaurant project will offer an outdoor plaza enhanced with lush landscaping and water elements. A highlight of the addition will be a bayou that runs throughout the plaza. Phase 2 will include 80,000 square feet of lifestyle retail and is scheduled to open August 2006.

3 Kelsey-Seybold Clinic Fort Bend Medical and Diagnostic Center



2004年8月舉行動土典禮，位在糖城的University Blvd.，75000呎A級醫療中心大樓，將提供Kelsey-Seybold一貫整體服務，包括從主要的住院、門診等系列，使患者

在一個地點完成所有醫療照顧。

Kelsey-Seybold Clinic University Boulevard
Fort Bend Medical & Diagnostic Center, Sugar Land

Kelsey-Seybold Clinic – Fort Bend Medical and Diagnostic Center held a groundbreaking ceremony at its new Sugar Land location on University Blvd. on Tuesday, August 24, 2004. This “Medical Office of the Future” in Fort Bend County will be a state-of-the art, 75,000-square-foot Class A office building designed to provide Kelsey-Seybold’s tradition of one-stop primary care, secondary care and diagnostic services in one convenient location.

4 La Centerra



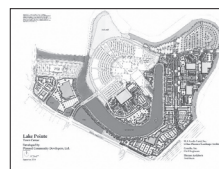
位在Cinco Ranch Blvd和Grand Parkway的西南側，La Centerra商業中心將是一個佔地19英畝的大型商業開發案，總面積有22萬呎，其中5萬呎為辦公室，採取傳統德州

城市設計，將充滿懷舊風格。

La Centerra Cinco Ranch Blvd. & Grand Parkway, Katy

Vista Equities announced its new 19-acre, retail oriented mixed use development, La Centerra, at the southwest corner of Cinco Ranch Blvd and the Grand Parkway. The center will have 220,000 square feet, of which 50,000 square feet will be office space. Initial plans call for six buildings surrounding a central plaza with a fountain and restaurants on a boardwalk around a small lake. La Centerra features an architectural style that recalls the rustic charm and nostalgia of “Old Town Texas”. Groundbreaking is scheduled for September 2005.

5 Lake Pointe Town Center



由Planned Community Developers Ltd.(PCD)開發的190英畝的綜合性社區，位在59號與6號公路交叉土地，該公司已投入二億資金，有辦公室、醫療、商店、高級住宅區，485個住家，2百萬呎

辦公室、醫療用面積，20多萬呎店面，住宅區由大門與其他域相隔，當中有住家、城屋、中高度共度屋，其中有3玲道，環繞區內，所有工程將進行5至6年。

編按：由於卡翠納和麗塔颶風來襲，建材上漲，成本增加，該公司表示所有進度將略為延後。

Lake Pointe Town Center US 59 and SH 6, Sugar Land

Planned Community Developers Ltd. (PCD) purchased Lake Pointe Town Center, a new 190-acre development, located at the intersection of U.S. 59 and Highway 6. This \$200 million mixed-use development will integrate approxi-

mately 485 homes, 2 million square feet of office and medical space and more than 200,000 square feet of retail space. The residential products include patio homes, townhomes, brownstones and mid-rise condominiums all in gated communities. Nearly three miles of pedestrian trails, which will loop around Brooks Lake, are designed to offer residents a suburban amenity in an urban setting. The newest office addition to be announced in Lake Pointe is the Taylor

Building with 30,000 sq ft of office space to be located by Brooks Lake adjacent to LifeTime Fitness. It is being developed by Curtis Commercial Real Estate and is expected to be completed in early 2006.

6 Memorial Hermann Sugar Land Hospital



位在Grand Parkway和59號高速公路，佔地22萬呎，已經動工，投入資金9千4百萬，77間單獨私人房，可以擴大為350間病床，預計在2006年12月啟用，同時有12萬5千呎的醫療辦公室在其中，預計2006年春季使用。

同時有12萬5千呎的醫療辦公室在其中，預計2006年春季使用。

Memorial Hermann Sugar Land Hospital US 59 and Grand Parkway, Sugar Land

The Memorial Herman Health System has begun construction on its new 220,000 sf Memorial Hermann Sugar Land Hospital at the Grand Parkway and US 59. The new \$94 million facility will include 77 private rooms with the ability to expand to a total of 350 beds. The hospital is scheduled to open in December 2006. A 125,000 sf medical office building is also under construction and scheduled to open in spring 2006.

7 Methodist Sugar Land Hospital



又買下20.5英畝土地，合併一起開發，第一期工程將增加224張病床，在二個並肩的大樓內，並有12萬呎的醫療辦公室，和一個停車庫，將在

2008年完工；第二期工程有140張病床及車庫；第三期工程有140張病床，12萬呎醫療辦公室。總共有504張病床在Methodist Sugar Land Hospital。

Methodist Sugar Land Hospital US 59 at Sweetwater Blvd., Sugar Land

Methodist Sugar Land Hospital purchased 20.5 additional acres adjacent to the hospital for future expansion. Phase I of the expansion is now under final design and will add 224 new beds in a twin tower construction, a 120,000 square foot medical office building and a parking garage. Phase I is



儲藏室、停車場出租

交通便利，百利大道、Dairy Ashford路口。
最佳儲藏空間25,000+ sq.ft，室溫控制，有貨櫃卸貨碼頭。
室內使用面積呎寸多樣選擇。
停車場可停放船隻、汽車。



Good location, cross Bellaire & Dairy Ashford.
Best storage space. Climate controlled only within the area, with loading deck.

Various of choices for the sizes for rent. Parking lots suit for RV, boats, cars.



陽花村

SunBlossom Village

MR. STORAGE Tel: (281) 564-1515

12610 Bellaire Blvd. Houston, Texas 77072



倉庫辦公室出租

Located within the growing Asian town & international district, easy access to Sam Houston Tollway, Beltway 8, Westpark Tollway, near busy Bellaire Boulevard, Westpark Drive and Gessner Road.



近八號公路、Westpark Tollway、百利大道、Westpark、吉順路。

辦公室連倉庫（陽花公寓後方）18,000呎。



陽花中心

The SunBlossom Center

Industrial Park for Small Business

6001-6501 Westline, Houston, TX 77036

800/740-7878, 713/462-7888 (for English)

713/899-1968 (for Chinese, Mr. Andy Hsu)



scheduled to be completed in 2008.

The future Phase II will include a 140 bed tower and parking garage.

Phase III will add an additional 140 bed tower, a 120,000 square foot medical office building and a parking garage. A total of 504 new beds will be added in future growth plans at Methodist Sugar Land Hospital.

8 Office at Riverstone



在Riverstone社區內的最佳地段，靠近6號公路，在一進社區內左側，6號和Riverstone Blvd.之間，佔地9英畝，分成21個據點在區內，適合醫生、律師、會計師等

專業人士開業，已售出2棟建築，目前正在趕做地下基礎工程。

Offices at Riverstone SH 6 at Riverstone Blvd., Missouri City

The Offices at Riverstone is a lakeside, campus style office development at Riverstone Boulevard and Highway 6. The development will have twenty one sites for professional office buildings which will allow doctors, attorneys, CPA's, etc. the opportunity to own rather than lease. Two buildings have been sold and infrastructure construction is now underway. (The Offices at Riverstone is a joint venture development between The Crossmark Group, Jardine Capital and Curtice Commercial Real Estate.)

9 OakBend Medical Center



集合德州大學M. D. 安德森醫學中心的國際第一流癌症化療技術，絕大部份成人使用的化療技術都可以在此地提供，化療中心造價1千2百萬，其中有商店、禮品店和新的腫瘤中心。

瘤中心。

OakBend Medical Center US 90A at FM 762, Rich-

mond

OakBend Medical Center collaborated with The University of Texas M.D. Anderson Cancer Center to bring world-class radiation treatment to the campus. The radiation treatment center complements the already extensive cancer services available, ensuring that 96% of all adult cancer cases can be treated locally. The radiation treatment center is housed in a new complex that includes the atrium lobby, business service center, gift shop and a new oncology physician suite.

10 Oasis Lifestyles



位於West Airport和Kirkwood，在Meadows Place市和 Stafford市之間，將提供銀髮族多功能居住和健康服務。現有的建築將拆除，第一期工程有一個123個單位的住宅，一個9層

樓的醫療辦公室大樓，3英畝的公園，未來計劃將有另一個醫療辦公室大樓，醫院服務和長期看護中心。

Oasis Lifestyles West Airport and Kirkwood, Meadows Place

Oasis Lifestyles is a 31-acre trans-generational campus at the corner of West Airport and Kirkwood in the cities of Meadows Place and Stafford that will provide a variety of senior living options and healthcare services. The current assisted living facility will be demolished making way for the new project. Phase I will consist of the Meadows Senior

Village, a new 123 Unit Assisted Living Facility; a nine story Medical Office Building; and a 3 acre park. Future planned phases include an additional medical office building, hospital services and long term care options.

11 Stafford Park Business Center



位在West Airport和Murphy路之間，總面積27萬2611呎，土地有17英畝。

Stafford Park Business

葛瑞尼、熊莊齡律師事務所

The Law Offices of John R. Gladney & Diana C. Hsiung, PLLC



請勿放棄您應得權利協助車禍後修車租車及盡速獲得理賠

電話：713-988-6388
傳真：713-988-1898

- 移民 ◇ L/H/E 簽證及綠卡申請 ◇ 勞工卡、回美證申請 ◇ 各種勞工、廚師移民
- ◇ B-1/B-2 延長及轉身份 ◇ 各種親屬移民 ◇ 未婚夫妻簽證 ◇ 遞解出境
- 商業案件 ◇ 生意/地產買賣 ◇ 合同糾紛 ◇ 公司組織/契約文件
- 遺囑認證 ◇ 遺囑 ◇ 授權書 ◇ 遺產處理 ◇ 財產規劃
- 家庭案件 ◇ 離婚 ◇ 子女扶養費 ◇ 監護及探視權
- 訴訟 ◇ 民事訴訟 ◇ 人身傷害 ◇ 商業訴訟
- 刑事案件 ◇ 各類刑事案件 ◇ 如家庭暴力 ◇ 酒醉駕車

6901 Corporate Dr., Suite 111, Houston, TX 77036

Attorneys Licensed by Texas Supreme Courts. 以上律師具有德州最高法院律師執照
Attorney not Certified by TX Board of Legal Specialization. 以上律師未經德州法律特殊委員會認證



熊莊齡 律師
Diana C. Hsiung
法學博士
德州及聯邦律師執照



約翰·葛瑞尼 律師
John Gladney
三十年出庭經驗
德州律師協會前主審官
德州及聯邦執照律師
貝勒法學院法學博士

Center West Airport and Murphy Road, Stafford

Trammell Crow Company and ING Real Estate are nearing completion of a 272,611 sf business park known as Stafford Park Business Center. This 17 acre, three building development is strategically located at the northwest corner of West Airport and Murphy Road. The development has all dock high space, ESFR sprinkler system, ample parking and truck courts, convenient highway access, and offers the Freeport Inventory Tax Exemption and no city taxes.

12 Sugar Land Corporate Center

位於糖城商業園區，總共建有三棟建築，將近有50萬呎，用來做為辦公室、倉庫，和集散中心，其中23萬多呎已有公司承租。

Sugar Land Corporate Center Gillingham and West Airport, Sugar Land

Sugar Land Corporate Center is under construction along the west side of Gillingham and on the south side of West Airport Blvd. in Sugar Land Business Park. The owner/developer, ProLogis, is constructing three buildings that total approximately 500,000 square feet of office/warehouse/distribution space. Tramontina, directly across the street, has already committed to leasing 234,000 square feet in the Corporate Center.

13 Sugar Land Regional Airport

大休士頓區第四大飛機機場，一項龐大的增建工程最近將進行，2萬呎的航空站和60英畝的綜合飛行設施正在施工中，預定在2006年春天完工，目前已有海關駐守機場，增加許多便利性。

Sugar Land Regional Airport, Houston Southwest Airport

Sugar Land Regional Airport is the fourth largest airport in the greater Houston area. An ambitious capital improvement program emphasizing safety is currently in progress. A new 20,000 square foot terminal and a 60-acre general aviation complex are currently under construction.

The terminal completion is expected in Spring 2006. Also, Congressman Tom DeLay recently secured US Customs service for the airport that will ensure that Sugar Land Regional Airport maintains its position as a corporate aviation and general aviation leader in southeast Texas.

Houston SW Airport has been named as a reliever airport by the Federal Aviation Administration making it eligible for federal funds. In October 2004, the airport was awarded \$644,000 to make improvements to safety equipment and to

世貿大樓

**房租前3個月，半價優惠**

(限500呎以上，2月1日前簽約者)

**百利大道辦公樓最佳首選
中國城的鑽石地點**

水電、冷暖氣、清潔全包，租金最低

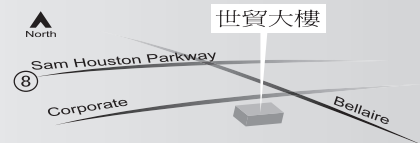
得天獨厚的地理位置，洽商，交通均便利

500呎-3000呎多樣化隔局，彈性選擇

安全監視系統Plus警衛人員

一流的設備，完善的服務，專業的管理

二層樓刷卡管制停車場

Tel: 832-228-8851地址：7001 Corporate Dr. #200
(美南銀行後棟大樓)

acquire land for a runway protection zone to the east of the airport. In early 2005, the airport received just over \$700,000 in additional funding to assist in the acquisition of land needed to conform to FAA requirements for the runway protection zone.

14 Sugar Land Town Square



總面積為32英畝，第一期糖城市政中心已完成，原先預定在2005年12月啟用的A級辦公大樓，已有公司遷入，17萬5千呎A級辦公大樓。

編者按：原計劃興建的高樓共度

屋目前已取消。

Sugar Land Town Square SH 6 at Town Center Blvd., Sugar Land

Planned Community Developers has completed Phase I of Sugar Land Town Square, a 32 acre mixed use urban complex including Class A office, retail, restaurants, governmental, hotel and meeting facilities. To date, PCD has completed a full service 300-room Marriott hotel, a 26,500 square foot conference center, 50,000 square feet of Class A

office, 85,000 square feet of upscale retail, Sugar Land City Hall and a 167-unit mid-rise residential development.

Phase II of the project, scheduled to open in December, 2005, includes 175,000 square feet of Class A office, 95,000 square feet of retail and additional structured parking. The Austin Towers, a 12 story luxury condominium project being developed by Threshold Interests, has been designed and is currently pre-selling units.

15 Telfair



糖城地區最後一塊完整規劃的大社區，總面積2000英畝，原先為監獄用地，由加州聖地牙哥開發商Newland 2003年所購買。將興建4千至4千5百戶住家，全部

完成將在2011年。

Telfair US 59, SH 6 and US 90A, Sugar Land NORTH/SH 6/US 59

Telfair is located on 2,000 acres of land that Newland Communities purchased from the State in 2003. Telfair will contain 4,000 to 4,500 homes once it is completely built out

本行
陣容堅強的商業貸款團隊
是
幫助完成您貸款需求的最佳選擇



莫小寶 Ernest Mo
Lending Officer
713-596-6848



謝霖 Pamela Liu
V.P., Lending Officer
713-596-6870



陳貴玲 Karen Liu
V.P., Lending Officer
713-596-6823



羅錦波 Paul Law
Senior V.P.,
Credit Administrator
713-596-6825



德州第一銀行

Texas First National Bank

精緻服務 • 用心關懷

貸款服務特色

- 1 銀行直接放款
- 2 貸款手續迅速確實滿意
- 3 利率合理(浮動或固定)
- 4 靈活與彈性的審核條件
- 5 短期及中長期貸款

我們樂於與您商討各類貸款 **利率與期限**

本行貸款人員誠懇的在此為您服務，歡迎隨時來電或親臨洽詢

總行 9315 Bellaire Blvd. Houston, TX 77036 713-777-3838	糖城分行 2287 Hwy. 6 Sugar Land, TX 77478 281-491-3838	1960分行 6623 FM 1960 W. #100 Houston, TX 77069 281-580-8888	李察遜分行 300 E. Terrace Dr. #390 Richardson, TX 75081 972-889-3838
--	---	---	--

專心傾聽 熱心回應 滿心感謝



©2006 Texas First National Bank. ©2006 Art Studio, www.art-studio.com

in 2011. Lots in the first phase are expected to be delivered to home builders late this year, with the first homes scheduled for completion in Spring 2006. Current plans are to feature a village center designed to blend a variety of housing styles with civic buildings and commercial establishments, such as shops and restaurants. Approximately 100 acres along Us 90A and SH 6 is currently being let for bid through CBRE with expected sale

later this year. There will also be commercial corridors primarily to the east of University Blvd that will offer convenient employment centers in proximity to US 59 and the UH/WCJC campus.

16 Village Center at Cinco Ranch



位於Cinco Ranch Blvd和 Westheimer Parkway之間Grand Parkway西側，總面積100英畝，3萬2千呎作為福遍縣圖書館，25萬呎的Super Target，

218個單位的公寓，2萬5千呎醫療、商店和餐廳。

Village Center at Cinco Ranch Grand Parkway at Cinco Ranch, Katy

The Village Center at Cinco Ranch, located on the west side of the Grand Parkway between Cinco Ranch Boulevard and Westheimer Parkway, is a 100 acre project under development by Newland Communities. Already on the ground is a 32,000 square foot Fort Bend County library, a 250,000 square foot Super Target, 218 units of apartments, 25,000 square foot of medical and dental professional space and an array of retail stores and restaurants. The remaining land will be used for a lifestyle retail center, additional office, and other commercial uses.

17 Village at Katy



位在Pin Oak Road和十號公路Katy Mills Mall對面，95英畝，計劃興建商店、辦公室、旅館和住宅。

Village at Katy Pin Oak and I-10, Katy

The Village at Katy is a 95 acre development that is located at the intersection of Pin Oak Road and Interstate 10 across from Katy Mills Mall. The owner, Tristar Holdings, Inc., has partnered with Hines to oversee the project. The development plan includes retail, office, hotel, medical, restaurant and residential uses.



\$189,900

糖城，好學區，兩層樓四房三廳，兩套半衛浴，約2400呎，要價 \$189,900



\$199,800

休士頓西南區，約2,500呎，四房，三套半衛浴，要價\$399,900



\$139,500

休士頓西南區，吉屋出售，4房3廳，2套半衛浴，約2500呎，僅售\$139,500

天涯若比鄰
Friends And Neighbors..

281-207-5088
281-772-0888

吳念湘
Terry Fan
ABR, CBR, GRI



\$138,000

休士頓西南區，約1,888呎，三房，二套半衛浴，要價\$138,000



\$980,000

Rosenberg，6.56 英畝商業用地出售，位FM762與US59公路處，\$2.5/Sqft



\$190,000

Dulles高中區，低稅，全新屋，要價\$190,000

免費諮詢如何買屋置產，如何賣屋快速，每星期六下午開課，請來電預約



糖城福遍房地產

休士頓房地產依然看俏

文/編輯部

未年12個月休士頓房價依然被看好，因為支持房地產的三大因素就業率、房屋增值率、利率，都帶來好消息。

設於德州農工大學的德州地產研究中心，主任經濟學家圖蘇 Mark Dotzour，一月份向休士頓亞裔地產協會演講時作了以上樂觀的分析。

他預估今後一年休士頓的就業市場前景良好，通常他們觀察的方向有二，小型商業和大型業，小型商業佔了全美60%—70%的就業市場，根據調查，小型商業在未來6個月將雇用更多員工；大型企業當中40%將在未來六個月內增加員工，19%公司表示要裁減人數。

在圖蘇所展示的一幅圖表顯示，休士頓的就業機率表現的比

全國，甚至德州都要好。全美從2004年起就業市場呈現榮景，休士頓也在其中，2005年則表現強勁起來，尤其到了去年八月以後，全國就業市場有下滑之趨，但是休士頓依然往上升，並且超越德州。

公司獲利率自2001年底就持續增長，2002年創下五兆佳績，之後就一路上升，2004年第一季為八兆。

休士頓房地產價格和全美其他地方相較顯得十分便宜，全美的地產趨勢呈減緩狀態，但是休士頓卻是欣欣向榮，甚至未來幾年都是如此，地產研究專家圖蘇很有信心表示，休士頓就業市場將在未來領先群倫。德州的投资市場吸引了全國的投資者目光。

2005年休士頓的房屋銷售和



▲德州地產研究中心主任圖蘇博士

2004年呈相同的曲線，但是銷售量較高，尤其每年的六月開始，去年6月和8月兩度都到達每月銷售7500戶的高峰。

許多媒體經常訪問圖蘇，常被問道一個問題“地產熱潮是否結

精華旅遊

●日本超值旅遊

- 關東風情6日遊\$1099起+稅(每週一、二、五、六)
- 關西風情7日遊\$1250起+稅(每週四、日)
- 關東關西風情9日遊1650起+稅(每週二、日)
- 北海道6日遊\$1299起+稅(每週三、日)

●中國神州假期

- 8天6夜上海北京華東團\$639起+稅(3/5, 3/15)
- 9天7夜長江三峽新貌遊\$1049起+稅(3/2, 9, 22, 28)
- 15天13夜張家界九寨溝探險之旅\$2499起+稅(4/14, 28)

●休士頓出發機票+酒店套票

Interpacific Tours & Travel

Tel: (713)771-7588 Mobile: (281)813-6778
E-mail: angela@ipactours.com
10621 Harwin Drive, Suite 316A, Houston, TX 77036

- (香港)聯合航空+5晚酒店 \$779+稅
- (北京)聯合航空+5晚酒店 \$589+稅
- 西北航空+4晚酒店 \$740+稅
- 大陸航空+5晚酒店 \$803+稅
- (台北)華航+2晚環亞Hotel(含早餐)+機場接送
+1/2day市區遊\$814起+稅
- 蓋文斯頓港口出發4天, 5天, 7天郵輪
- 各大航空公司特價機票及Package Tour請來電查詢。

負責人: Angela Chu 張琍青

★代理★
黃金假期
皇室假期
神州假期
名人假期
超值旅遊

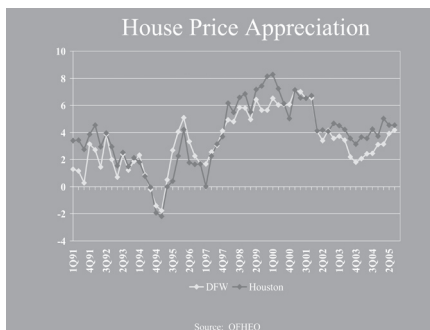


▲公司獲利率

束了？”他估計，未來12個月休士頓的就業市場不錯，甚至更好。

對於2006年的地產趨，他的看法，公司獲利率仍會繼續增加，利率會小幅上揚，就業機會增多，地產投資需求熱絡，房市仍持強勁上揚走勢。

因為購屋者的貸款出現的問



▲房屋增值率

題，聯邦政府最快可能在明年提出新的規定，對貸款人作較為嚴格規定。

市場行情另一個重要的指標是庫存房屋意即待售屋，過去5年全美平均為4.5個月，現在5.8個月，比一年前多4%，空屋少時，購屋速度會加快，買方覺得可買房子不多，很快就會下決定。



▲休士頓房屋銷售：2004年與2005年之比較，2005年的銷售量一直超過前一年。

通常庫存房屋如果在6.5個月以下，房價會快速上揚，休士頓庫存房屋量即在此一數字，所以房價有上升的趨勢。

今後6個月，休士頓房價前景看好的重要指標：良好的就業市場、房價上升。

全程演說錄音www.ebao.us/media



絕無風險 30天免費退款保證！*

iTalkBB 的免費高級功能

- 中國電話號碼
- iTalkBB 電話卡
- 來電顯示
- 來電轉移
- 三方通話
- 來電轉接
- 呼叫等待
- 來電請等

iTalkBB 全球包月計劃

月費：僅 **24.99** 美元

無限制撥打美國，加拿大，中國和其他全球20多個國家；
無限制地讓中國親友免費打電話給您。每月只需支付\$24.99美元，
輕鬆享受沒有國界的通訊自由，這是您能擁有的最好的家庭電話計劃！

- 任意挑選美國本地電話號碼
- 無限制撥打本地和全球20多個國家的長途電話
- 無限制的中國回撥到分配給您的中國電話號碼
- 絕無任何附加稅和費用

家庭包月計劃

月費：**19.99** 美元

家庭經濟計劃

月費：**4.99** 美元

企業包月計劃

月費：**39.99** 美元

請上網查詢詳情

italkbb.cityskyper.com

經銷商：城市電通
7001 Corporate Dr. #208
Sales: 713.484.8181

* Restrictions may apply. Please refer to Terms & Conditions at www.italkbb.com
<http://italkbb.cityskyper.com>

跟煩人的傳統
電話服務

說一聲再見，
今天就開始省錢！

超低國際費率

	全球包月計劃	其他服務計劃
中國	免費	2.0¢
香港	免費	2.0¢
台灣	免費	2.0¢
馬來西亞	免費	2.6¢
日本	免費	2.8¢
南韓	免費	2.6¢
新加坡	免費	2.0¢
泰國	7.8¢	7.8¢
印度	15.0¢	15.0¢
土耳其	15.0¢	15.0¢
越南	25.0¢	25.0¢

請上我們的網站：www.italkbb.com 查詢其它國際費率

sina 新浪

北美獨家VoIP合作夥伴-iTalkBB



Real Estate Market Overview 2006 Houston

Translated by Jack Hsiao

Speaker: Dr. Mark G. Dotzour

Chief Economist
Real Estate Center
Texas A&M University
dotzour@tamu.edu

- Continued increase in corporate profits
- Interest rates slowly increasing
- Moderate increase in hiring
- High investment demand for real estate
- Continued strong demand for housing
- Crackdown on mortgage fraud

The real estate business in Houston is still going strong, as the three major support factors of real estate (interest rates, appreciation rate, and employment rate) have all brought good news. Houston current employment rate is better than not only Texas, but much of the rest of the nation as well. With the increase in jobs in 2004, Houston did well like the other cities in the US, but in

the slight decline in 2005, Houston instead surged strongly forward.

The prices for real estate seem extremely cheap in Houston

compared to other areas. The Texas area has captured the attention of the entire nation. This is not only trend apparent, but it is also scheduled to continue far into the future as well. The housing sales in 2005 exhibited the same characteristics as in 2004, but the number sold was slightly higher, especially in June of

2005. When faced with the question —Is the housing bubble burst?— clearly, the bubble in Houston has just started.

The oversupply of housing and land in Texas will only serve to push prices down further. The disparity will increase demand eventually to match the necessary supply of the market. Thus, it is safe to claim that in Houston, we have a pseudo-segregation from the rest of the housing market in America. Especially in more specialized areas in Texas and Houston, this effect is most apparent.



誠信產權公司

Fidelity National Title

地產過戶
貸款過戶



產權保險
投資緩稅

Tel: 713-779-7779 Fax: 713-779-1779

精通:國、英、粵、台、越

以你熟悉的語言,為你作精闢的解說,
使繁複的過戶程序,成為簡明易懂。

6901 Corporate Dr.
Suite 100 (美南銀行大樓內)
Houston, TX 77036

敬業精神 經驗豐富 迅速確實

誠信產權

Fidelity National Title



專業服務 認真負責 收費合理

夢想，追求事業的動力

恆豐銀行大樓—吳文龍在華埠商圈的地標

文/鄔逸卉

人生有夢

2月18日天氣寒冷，恆豐銀行大樓動土典禮如期舉行，董事長吳文龍多年的夢想到此立下一個新紀元，他將在百利大道上蓋起一座十二層樓高的辦公大樓，將華資銀行帶入新領域。

致詞時吳文龍談到他從年輕時即不斷設定夢想，多年來他依循著追夢的里程，實現一個又一個目標，恆豐銀行大樓是他最新的標的。

朝著理想邁進

1972年當他初履美國，他就立下志願將來要擁有自己的一番事業。吳文龍說，如果只是來美國念個書，之後找個工作留下來，這不是他想要的日子，與其這樣不如留在台灣不要出國。

1974年取得化工碩士學位，進入 American Oil公司擔工程師，1978年，工作四年之後，一股擋不住創業的動機在心中，當時的薪水不錯，但是他毅然辭去高薪工作，踏出創業第一。

他的風險計算是，如果創業不成，還可以回去當工程師。他說，當他開始擁有自己事業時，沒有經驗、沒有錢，有的只是努力工作的幹勁。

臨時辦公室已使用八年

八年前恆豐開辦，他就想到有一天蓋一棟銀行大樓，這個夢想直到2006年的2月讓他落實，有時也許因為條件和環境的情形有所延後，而他始終沒有放棄過追求理想的腳步。

他說，一旦有了目標，他絕對



▲恆豐銀行董事長吳文龍夫婦在銀行大樓動土典禮

是緊抱不放，也許一時無法完成但是始終在腦袋裡。

恆豐銀行開辦之初，尋找辦公地點，曾經找過百利大道其他據點，其他地方要裝潢費時好幾個月，幾經思考，1997年他買下現在14萬呎土地，經過二個月裝修，開張營業，只當作暫時性

黃蘭惠律師事務所

The Law Office of Lan Huey Huang, PLLC

移民 第三國簽證·H-1B·E·L1·勞工許可証·廚師·護士·公民入籍·親屬·投資移民

商業 生意·地產買賣·公司成立·訴訟·租約

其他 車禍·傷害·離婚·破產·稅務糾紛

Tel: (713) 270-8998

6901 Corporate Dr., Suite 228, Houston, TX 77036 (美南銀行二樓)

黃蘭惠律師、法學博士
美國移民律師協會會員
德州、聯邦註冊律師



Licensed by Supreme Court of Texas, not certified by Texas Board of Specialization

辦公室，一用就是這麼長時間。2000年他想蓋銀行辦公室，三層樓就足夠使用，但是銀行利潤不足，建造時候未到；2001年利率開始下跌，全美景氣不好，時機不對，2004年利率開始上升，經濟情況好轉，至2005年恆豐的利潤增加，是可以建造的時機了，於是開始設計。

亞裔湧現中小企業繁榮

無論是銀行或是休士頓、華埠社區吳文龍認為都是建造大樓的時機。十多年前休士頓的亞裔人口不過十多萬，最近七、八年人數突增，休士頓天氣溫暖，消費低，是吸引亞裔移民和許多西、北部搬遷而來的移民的重要因素。油價不斷上升，在西部或北部的許多大公司紛紛遷此，不為什麼，就是因生活便宜，公司營運成本低。只要看此地的亞裔超市生意興旺的狀況，就可以知道亞裔在此的旺盛力，引來的人潮，勢必帶來中小型企業的產生，而他們也需要有辦公場所。

經過仔細規劃

從原來的三層樓，增加到六樓、九樓、十二樓、十五樓，最後決定十二樓。

其中經過市場的測試和費用仔細計算，才有了最後的定案。

在打算興建之後，吳文龍開始了解市場對辦公大樓的接受度，他去找投資人洽談，順利售出五層，銀行自用三層半，於是他有了樓高的腹案。恆豐現址因為辦公室有限，有六個單位在外，銀行經過計算如果以後使用大樓，所有單位集中總行內上班，每月房租將節省1萬5千元，對於尚未售出的部份，吳文龍認為出租也不錯，一萬九呎面積每個月房租可以收到40萬元。

宏觀大樓，建立良好企業形象

他認為將來大樓完成將給恆豐帶來良好的正面效應，華資銀行將有一座令人印象深刻的A級辦公大樓，給人宏觀感受，建立起良好企業形象，帶來更多的商業效益。

這棟21萬呎的大樓可以說是吳文龍的馳騁商場多年的心血結晶。

到動土典禮時，恆豐總共售出七層辦公室，對七位承購人士，吳文龍覺得他們是他的圓夢者，六人為華裔，一人為韓裔，典禮當天有六位應邀到場。

對購地蓋屋他有經驗，他說這棟樓如果用1,700萬就可以建造，但是恆豐要花上2,700萬，對建材品質有相當要求，所以被列為A級辦公大樓。這是一棟玻璃帷幕的大樓，普通玻璃帷幕因為不能反射出太陽照射熱力，所以電費昂貴，他們所使用的玻璃帷幕可以反射80%的熱，對於節節上升的電費今後也不會是太大的負擔，而且大樓內的空調是每層樓自行控制，又是一個省電的經濟考量；玻璃帷幕還有一個問題是冬夏之際露水潮濕，他們特別設計，讓自然風透進，使大樓內維持乾燥；尤其他們對安全問題考慮良多，無論在室內或室外在角落地方都有攝影機，防止不法之徒。



黃金花園新城

Sterling Garden Condos

- 一房一廳一衛浴：769呎~800呎；\$105,570~\$110,970
- 兩房一廳兩衛浴：1,135呎~1,207呎；\$152,360~\$164,150
- 三房兩廳(客廳飯廳)兩衛浴：1,542呎~1,602呎；\$203,940~\$214,800

地點：
在百利大道與
八號公路交口
東北角黃金廣場內

請洽：邱淑蓉 Gloria Chiu
281-980-1888(平日)
713-492-1888(週末)

