

## 攜手合作共享社區繁榮

休士頓有一個全美第四大購物中心，Galleria蓋勒瑞亞，她位在上城經濟管理區內，提起此地，大家都會把她和“高級”連想在一起。這裡的十字路口有全市獨一無二的設計，附近林立著名商店，高級辦公大樓，這一切的繁華盛世，都是社區共同努力的結果。

Uptown Houston District上城經濟管理區，是由社區內商業界熱心人士所組成，也是休市類似組織的第一個，管理區的成功帶來各方艷羨，群起仿效，休市目前總共有十六個同樣性質的管理區散佈在各個社區。

這種組織的成功有一個重要的因素，那就是擁有為數可觀的經費，這筆費用是由、物業所有人繳納，管理區將這筆費用充份運作包括用來美化環境、改善交通、宣傳、安全等重要建設工作。做生意講的是將本求利，整個社區有志一同培養成功的商圈，創造利潤，共享利益，這就是管理區存在且經營興旺的理由。

在美國以車代步，如果發生車子碰撞，無論是你或是對方的錯，都是件令人頭痛的事，重要的是遇到這種事不要慌張，冷靜處理，才能保障自己的權益，本期熊莊齡律師談如何購買足額保險，以及在事故發生現場的第一反應。

總編輯 鄔逸卉  
Lotus Wu

Houston is home to the Galleria, the fourth largest mall in the United States. Located in the midst of the financial district, the Galleria is synonymous with words such as “high class” and “wealth.” At the heart of the Galleria, however, is the effort of a society that worked together and refused to quit. The Uptown Houston District was built by many business and financial enthusiasts. Their success led to many imitations to pool resources and created a solid management system around the community. Because of the nature of the members, these organizations all have impressive funds to channel towards improving the city. Whether from a green standpoint or community safety standpoint, the adequate funding from the community allows these management systems to continue to improve Houston. To improve the public safety and business development in southwest Chinatown, Greater Sharpstown Management District has been organized to serve our local community. We should get everyone involved and supported them.

In America, cars have generally emerged as the primary form of transportation. What happens when car accident occurred? Don't panic! This issue, Attorney Diana speaks about buying sufficient insurance, and the proper steps to take when faced with legal issue.



發行人：陳建中 James Chen  
總主筆：鄔逸卉 Lotus Wu  
諮詢顧問(Advisory Board):  
王敦正·李雄·賴清陽  
資深顧問：徐潤  
美術設計：陳世星  
英文編輯：Jack Hsiao

發行所：全方位資訊公司  
電話：(713)484-8181  
傳真：(713)574-2490  
網站：www.ebao.us  
電郵：editor@ebao.us  
地址：7001 Corporate Dr.#208  
Houston, TX 77036

e報導雜誌是一本園地公開的刊物，歡迎讀者與我們做雙向交流。本雜誌提供專欄作者電子郵件信箱，讀者可以來函與作者互動；也可在ebao.us網站發表意見，在網站上“關於e報”的欄目設有“意見箱”，備有讀者投書表，或者參與“社群討論區”分享心得，讀者們有任何關於電子報或e報導雜誌的建議，都歡迎發表看法，我們會公開在網站上。  
對地產或投資理財有關問題，也歡迎來函詢問，我們會請專家作答，解決您的問題。

©2006 by Ambit International Inc.  
All rights reserved. Reproduction without permission is strictly prohibited.

【免費贈閱月刊 FREE】外地郵寄每年20美元 ISSN 1554-253X



# 是誰為社區帶來繁榮

文/鄔逸卉

## 眾志成城 社區打造成功

**數**一數休士頓地圖上有十多個管理區，不同區域結合社區力量，他們都有相同的目標和性質：繁榮地方，投注財力和智慧，帶來更多利益，使生活地點愈加美好。

我們所看到成功的例子，如城中心和蓋勒瑞亞所在的上城，時髦新穎的都會氣象，吸引投資商前往，新建築不斷推出。休士頓城中心經過近年來大刀闊斧改變，已經蛻變成充滿時代新潮流的大都會，市府結合社區力量，聯手創造出新時代的容貌。

從城中心管理區和上城特區的組織架構看來，我們可以發現，這兩個休市最繁華的都會，不只有政府的規劃，還結合地方力量，尤其都有富裕的財務來源，加以建全的組織，和地產業主的合作。城中心管理區沿著10號、59號、45號高速公路為界，休士頓商業心臟地帶盡在其中。

走進蓋勒瑞亞區，繁忙的交通表現出興旺，但是不會動彈不得，交通流量控制得宜，高雅的街景進入視線，甚至路口的紅綠燈電線桿、街邊的公車候車亭都是精心設計，完全和社區內景觀一致，和其他地方不一樣的感覺，這就是他們所營造出與眾不同的特色，休士頓人喜歡來，並且也驕傲的介紹給外地來的朋友。

休士頓西南區華埠在去年由地方商業物業所有人，組成新華埠委員會，其目的和作用都師法於此一觀念。

## 委員會組織編制龐大 財源充裕

休士頓兩個最繁榮的社區城中心和蓋勒瑞亞，她們成為全美第四大城的櫥窗，亮麗的外表之外，也是商業中心，寬敞的辦公室裡完成了可觀的交易，這一切都不是近日之功，也不是少數人的功勞，可以說社區的每一份子都參與其間。



城中心管理區由30名委員組成管理委員會，這也是管理區裡組織勢力最大的一區，他們最主要的工作是向官方爭取或從民間募集資金，改善城中心的設備和服務，增加物業的更大利益。

委員資格由城中心物業所有人、經理、承租人、和居民出任，一任四年，委員名單由委員會提名，經休士頓市長及市議會同意後生效。

城中心的委員會組織最為龐大，出任者要經過市長同意，成員名單上不乏全國的大型企業領袖。

管理區所做的各項服務，經費都是由來自區內物業所有人，跟據2005年Harris County Appraisal District哈瑞斯縣地價評估局的稅額，由委員會決定每年收取比率。

預算執行和計劃由委員會決定，經市府同意後定案。

## 委員名單, 商業精英盡在其中

三月底才當選為新主席的. Henderson，是城中心凱悅飯店副董事長，目前的名單為：

President & Chair, Marketing & Communications  
Donald J. Henderson  
Hyatt Regency Houston

Vice President  
Valerie D. Williams  
Ernst & Young LLP

Treasurer & Investment Officer  
Robert L. Bradford  
JPMorgan Chase Bank

Secretary  
Gilbert Garcia  
Davis Hamilton Jackson & Assoc., LP

Leslie Ashby  
Ashby Crinion P.C.

Chair, Operations  
Jeri A. Ballard  
Shell Oil

Gregory A. Brothers  
South Texas College of Law

Ernie Flohr  
Foley's

Chair, Capital Projects  
William R. Franks  
Clark-Romero Surveying Corp.

Irma G. Galvan  
Irma's Restaurants

Oscar Greenleaf  
Federal Reserve Bank-Houston Branch

Gigi Huang  
Hunan Downtown

Paul H. Layne  
Trizec Properties

Gary L. Marks  
Equiva Services, LLC

Sherea A. McKenzie  
Joint City/County Commission on Children

Sharon M. Owens  
CenterPoint Energy

Edna L. Ramos  
Property Owner & Downtown Resident

Chair, Office Market  
Stewart O. Robinson  
Binswanger Conine & Robinson

Gary D. Schuman  
Chevron Corp.

Chair, Economic Development  
James J. Smith  
Fannie Mae

Jerry D. Thompson  
Certra Asset Partners, LLC

Gary Warwick  
Warwick Ritz, Inc.

## 休士頓城中心發展管理區

休士頓城中心經濟發展管理區經由州議會通過成立於1995年，自1996年開始運作，自此城中心區域展開了大規模的修建，重整曾經興盛的都會，這些努力在十年之後展現令人驚嘆的成就，現在，有更多的休士頓居民和觀光客都認為城中心不只是工作的地方，還可以居住、遊玩、進餐，許多引人入勝的有趣地方和一個有藝術氣息的环境。

城中心經濟發展管理區舉出了傲人的成績單：

從1996年開始，管理區內已經完成的公共或私人建築項目超過110個，總價達40億美元。

目前居民人數為3800人，比90年代的1400人增加一倍半。

十年內新開了150多個餐廳和俱樂部。

區內新建了320萬呎A級辦公室面積，使城中心辦公室總面積達4千1百萬呎。

增加3000個旅館房間

由休士頓市府、公車處和TxDOT和城中心特區共同提出經費，為數達5億美元，用來改善地下設施。

增加了8486個停車位，城中心管理區現在擁有十萬個以上的停車位置。



▲休士頓城中心經過幾年來施工，容貌展現一新

## 未來五年的目標

在今後五年即2006年至2010年的目標放在五個主要項目：

1. 提供主要街道的步行需求，使行人24小時都可以享受到步道的便利。
2. 設置可以便利的交通連接設置。
3. 提供一個讓居民、上班族、觀光客都喜歡的地方。
4. 用城中心發展架構，維持一種有序的社區倫理，無論是新加入或是出資贊助的區內居民，都能和協相處，並且持之在一種程度。
5. 使城中心成為一個大都會管理裡的樣本。

## 上城經濟管理區

### Uptown Houston Association

Uptown Houston Association是個私人非營利性組織，1975年成立，以領導商業利益和提昇區域成長為宗旨。

### Uptown Houston District

是一個非營利性組織，服務區內的商業和居民利



▲ Galleria商圈的路口設計

益，協助推展該地區經濟發展。

1987年成立，是同類型組織的第一個組成團體，主要目標和宗旨以協調私人資源提昇公眾利益，改進設備和服務，同時促進當地繁榮，他們的效力有目共睹，成為日後各社區組織的範本。

## 稅收可以為社區做更多的事

上城休士頓特區以哈瑞斯縣徵收當地的稅捐，收取固定比率。

地產所有人可以自行評估產業價值作為徵收標準，從增建建築和行銷方法所得到的優惠也可以作為徵稅



# 中央銀行

## United Central Bank

UNITED WE PROSPER

Online Banking: [www.ucbt.com](http://www.ucbt.com)

90%

融資上限

**歡迎洽詢本行的聯邦中小企業局貸款 SBA 504 Loan**

**八處分行，隨時隨地，盡心盡力，服務僑社**

Open Monday Thru Saturday

嘉倫總行Garland • 972-487-1505 • Fax:972-276-3972

休士頓分行Houston • 713-779-8833 • Fax:713-779-8833

奧斯汀分行Austin • 512-583-8822 • Fax:512-583-3515

春泉分行Spring Branch • 713-973-8788 • Fax:713-973-2323

阿靈頓分行Arlington • 817-226-8899 • Fax:817-226-8818

達拉斯分行Dallas • 972-620-1927 • Fax:972-243-8423

旗鄰分行Killeen • 254-501-3388 • Fax:254-501-3389

布蘭諾分行Plano • 972-516-4999 • Fax:972-578-2852




的依據。

特區也可以發行公債，由按比率徵收的稅收或評定的稅額來支付。

請看看他們的服務要項，就知道一個區域的繁榮且持續，要經由週詳計劃，團體合作，集眾人之努力，長期有效的執行，才能使當地維持興盛於不墜。

最主要的努力的目標有：交通、公共區域維護和保持外觀美化、地下設施和地上物改建、經濟發展和溝通與行銷。

保持交通暢通與便利是該委員會首要項目，他們要使顧客前往和離去上城地方時都感到方便，最近二年他們做了大幅的交通改善工程，僱用警察維持交通秩序。

經濟發展小組，負責執行改善工作，他們不只做目前，還要顧及未來的商業、住宅的發展，促進觀光客前來，提供最新區內資訊和地產現況，促進未來地產商、開發商進入的意願，和未來承租人入住的興趣。

## 上城現況

### 辦公室

當地有2千3百萬呎的辦公室使用面積，大約佔有全休士頓辦公室的14%，僅次於休士頓城中心。

這裡也是全美第14大的商業中心，將近有2千個公司，涵蓋了多元類型和規模的商業。

## 零售業

上城有將近五百萬呎可以出租的商業面積，是全休士頓最大的商業零售區，其中蓋勒瑞亞佔有70萬呎，也是全美第五大綜合商業區，估計每日有20萬上班族和購物者進出此地，每年有超過1千8百萬的觀光客湧進。這裡有6200個旅館房間，佔了休士頓總數達5萬4千個房間的11%。

上城地區有100多家餐廳和娛樂場所，是休市主要的餐飲休閒地點，提供精緻和家庭式多樣變化的餐廳。

## 住家

三萬人住在此地，住家型態多所不同，有公寓、高層共度屋、城屋、住家。

過去十年估計增加了1819個單一住家和城屋，並且已經通過了4946個多功能建築單位許可，總工程金額將高達7億多美元。

## Tax 稅收

每年從零售業所得到的稅收將近有一億，提供休士頓交通局1千3百多萬元。2000年上城旅館有2千9百萬出租客房稅收，提供不同機構發額作為市政建設，這些單位有觀光局、Great Houston Convention以及德州商業部State of Texas Department of Commerce.

## 賴清陽中美韓聯合律師事務所

Law Offices of Lai & Associates, P.C.

5800 Ranchester Dr. #200, Houston, TX 77036  
Tel:(713)988-5666 Fax:(713)988-8846

專長辦理房地產案件

優質辦理知識產權案件

高效辦理移民案件

專業辦理商業貿易案件

精心規劃遺產信託

精誠辦理民刑案件



Licensed to Practice Law in all Texas Courts. Not Certified by Texas Board of Specialization.



## 夏普斯堂Sharpstown

夏普斯堂Sharpstown是在1950年代由Frank Sharp所開發出來，1961年完成這個整體規劃社區，在當時是全美最大的社區之一，有7000個住家和一個附有空調設備的室內購物中心。

當時這裡是休士頓的郊區，遠離了市區的擁擠，開車15分鐘可到城中心，舒適和便利的榮景維持十年之久，優雅的紅磚房、大片宜人綠草坪和安靜街道，是一個成功的社區。

1980年代期間，新的住戶和商業快速進到此地，遍佈Sharpstown和西南區的高速公路旁，原本住在社區裡的中產階級往糖城、史代福、密蘇里社區搬遷，這裡住家價值和品質隨之下跌。

現在這裡住有大量的華裔、越裔、非裔，是休士頓族裔最多元化的社區，也不再是所謂的郊區，她是都會旁的邊緣都市，各種類型的住家、商業和零售業在此發展。

### 希望重整社區組成管理區

#### Sharpstown Public Improvement District

Sharpstown PID 由休士頓市府成立於1998年，希望促進區內社經價值和整體改善，是一個非營利事業組織。由六名委員組成的Sharpstown Economic Development Authority經濟發展小組，擔任管理之



責，經由州議會同意授權，可以收取經費，並可參與其非營利機構，發行公債，主要工作以道路建設、水電管線管理、公共區域管理以及經濟發展。

成立二年之後，休士頓市議會同意，小組以每100元收取六分錢的辦法，向區內商業物業所有人徵收費用，自2000年10月10日起開始，至今所收取的經費作為社區內公眾事務用途，例如經濟發展、綠地美化、安全、招牌、公園、水、地下排水系統、廣告、道路、公共藝術、人行步道和大眾運輸系統。

Sharpstown Economic Development Authority目前所努力的方向是，利用區內交通、多元族裔和社區融於一爐的特色，來改善當地的生活品質和就業。

### 大夏普斯堂經濟發展管理區

#### Greater Sharpstown Management



## 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

## District

輔於2006年始成立的大夏普斯堂經濟發展管理區，由Sharpstown Public Improvement District蛻變而來，由華裔資深地產業者李雄任主席，經費收取按每100元收取六分錢的辦法不變，由州政府同意組成，李雄表示，Sharpstown PID 因為由休士頓市政府主管，受到太多限制，管理社區難收其效，現在新組成的這個管理單位，希望能在受限較小的情形下發揮出更好效果。

上城區的美麗市容和繁榮商業，成為休市的櫥窗，商家多所稱許，她的經濟效益有目共睹。

新華埠委員會Asian American Business Council四月份月會，請到了大夏普斯堂經濟發展委員會Greater Sharpstown Management District 的資深顧問Bill Calderon卡迪榮，介紹委員會如何運用從社區得到的經費的運用。

大夏普斯堂經濟發展委員會以 \$ 100徵收 \$ 0.06的比例，向區內物業所有人收取費用，完全運用在社區

內的治安、都市設計及環境景觀、工商業開發和交通系統上。

新華埠委員會位於這個區域內，卡迪榮指出，百利大道上一千多家的商業經營有四分之一為華裔所擁



▲大夏普斯堂經濟發展區地圖

有，華埠目前所面臨治安不佳、搶劫的情形日趨嚴重，這也是商家最憂慮的問題。如果以徵收比例一年能籌到84萬經費，那麼就可以其中一半作為改善鄰里治安，42萬可以請警衛巡邏，增加公共區域照

明設備，減少幫派出沒破壞物業行為，降低犯罪。

按照規定管理區內要獲得五十名地產或物業所有人連署請願書，經過公聽會，物業所有人同意，才能正式開徵。新華埠委員會主席、同時也是大夏普斯堂經

**stewart**<sup>®</sup>  
title 產權公司



## 中國城分公司開幕

我們的專業團隊  
提供您快捷，準確，敬業的產權過戶服務

通國，粵，越，英語

6918 Corporate Dr., Ste A-7  
Houston, TX 77036  
Tel: 713-479-2213  
Fax: 713-541-1951  
Branch Manager: Helen Gu  
helen.gu@stewart.com  
www.stewarhouston.com





濟發展委員會主席李雄，呼籲華埠商圈內物業所有人踴躍響應，集合眾人之力，維持美好社區環境。

休士頓成立的管理區內向地產所有人收取費用都經過州議會同意，但是在徵收前仍然要經過一定程序，收集業主請願書、舉行公聽會，而後才能正式收取。

新華埠發展委員會所要做的第一要件即徵得五十名物業所有人的請願書，在五月卅日前交給大夏普堂經濟發展委員會，目前"新華埠發展委員會"正積極向華埠商圈爭取同意書。

移民來到美國追求這裡美好的生活，享受舒適的住家環境，華人感覺走遍世界各地，居住品質最佳之地仍是這塊新大陸，並且學習她的精髓之處，其中之一，就是對社區有強烈的參與感，大家將居住的地方、工作的地方當作其中一份子，投入心血、物力，無非都希望自己選擇的生活之地愈加理想，所創造出的利益是帶給整個社區。

華裔們都有購屋置產的經驗，從屋外的油漆顏色到植樹的種類都得被社區組成的住屋管理委員會管理，他們的成果是使社區維持一定的居住水準，保持好房價，這些社區委員沒有得到任何金錢利益，可以說既無名也無利，但是這種制度行之有年，而且成為美式生活不可缺少的一環。

也許，這就是華人學習美式生活的又一章，將居住社區經驗，移植到華埠，人人參與，構築理想未來。



▲ 華埠商圈店家林立，維持社區繁榮靠大家合作，圖為休士頓西南區華埠黃金廣場



### 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)





# 休士頓社區小史

文/編輯部

## 休士頓的誕生

1800年中期，紐約來的地產商艾倫兄弟John Kirby Allen，Augustus Chapman Allen來到，他們想要尋找一個可以興建成政治和商業中心的地方，1836年他們自John Austin約翰奧斯汀遺孀手中，以\$9428元買下6642英畝土地，艾倫兄弟以Sam Houston名字作為他們興建的城市之名，休士頓市在1837年6月5日正式建城，艾氏兄弟不遺餘力向外促銷休市，爭取殖民民前來。

1900年休士頓人口45000人，是全美第85名城市，1901年在Beaumont 發現石油，石油工業改變了休士頓命運，從美國南邊的小城，一躍而為大都市。

## 1950年代

休士頓西南中國城附近的蓋勒瑞亞商圈和所在的夏普斯堂，都是自50年代開始發跡，形成兩大精華區，蓋勒瑞亞商業區歷久不衰，夏普斯堂是當時首創，其後領導趨勢的社區發展的社區。

其時的休士頓是一個欣欣向榮的發展城市，二次大戰使休士頓港地位日趨重要，航空和港口成為德州重要工業，1945年德州M. D. 安德森基金會成立德州醫學中心，1950年代正式運作，1961年太空中心成立。

## 70年代

70年代休士頓拜石油工業興盛榮景，石油之都繁

華一時，蓋勒瑞亞就是此時的產物，上城隨著休士頓市中心同步發展，70年代至80年代中期，是最繁華時期，沿著西環West Loop，興建了許多辦公大樓，誕生這個區域最著名的地標威廉大樓Williams Tower，樓高899呎。城中心如雨後春筍般的石油公司辦公大樓。

## 上城經濟管理區之歷史

蓋勒瑞亞商圈是個集多功能用途於一區的都會發展社區，是全美最大的商業集中區之一，精華地段在Post Oak 大道和 Westheimer路的十字路口，車水馬龍，附近商家生意繁忙，也是全國最熱的路口之一。

蓋勒瑞亞有三個辦公室大樓，一個私人性質的健康俱樂部，Westin大飯店在這個商圈佔有二個極佳位置。

將室內購物商場、大飯店和辦公大樓集中在一起，休士頓的蓋勒瑞亞是第一個以此觀念設計的商圈。

1950年代石油商Glenn H. McCarthy計劃興建購物中心和Shamrock飯店，但是隨著龐大的連鎖旅館業者Hilton在1955年接下Shamrock後，這個理念也隨之消失，不過此一構想卻深深影響到1960年代末期Gerald Hines。

Gerald Hines在1970年代開始開發Galleria，由Neiman Marcus主持，模仿義大利一百多年前位於米蘭的商場 Galleria Vittorio Emanuele II設計，原作之內有一個三層的大型吊燈，目前商圈內的Westin Oaks飯店內也有高掛著一座類似的豪華燈飾。

第一期落成的商場面積有60萬平方呎，1976年第二期的拓建施工完成，面積增加了36萬平方呎，二層的空間內包括著名的Lord & Taylor、Frost Bros、Marshall Field's店由名建築師菲利普強森Philip Johnson設計，1979年開張營業。

第二期擴建工程內出現了辦公室面積，也就是從1990年代即聞名的蓋勒瑞亞財務中心，以及第二座旅館Galleria Plaza，也就是現在的Westin Galleria大旅館。

全國連鎖店梅西百貨公司Macy's於1986年開設，這已經是第三期的擴建工程了，現在的第四期工程，主要項目在2003年完成，增加的店有Nordstrom、Foley's二個大型知名商店以及70多個其他商店，使蓋勒瑞亞商店面積達到240萬平方呎。2005年撤出的Lord & Taylor，即將由其他零售業所取代，另一個十萬呎商場預計在2006年春季開始營業。

多年來，因為商圈內空間有限，所以無法用有規劃的步驟來計劃擴建工程，此一辦法原來讓顧客由街道或是第二層樓走過Sake Fifth Avenue，由第三期商場或梅西百貨公司出來。因為這個計劃不能實現，使得第三期蓋勒瑞亞商場的人潮明顯的比其他區域要少，使得店家紛紛搬離。

蓋勒瑞亞商圈目前是全美第四大購物中心。

繁忙興旺的商場人氣，吸引了大批到休士頓的遊客，設計師也在商圈內買下店面。

目前仍在早期開張時同一地點的是Houston Trunk Factory。這裡的租金不便宜，因為這個原因，商圈內的商家變動頻繁，商家和店面一直流動性大。

## 夏普斯堂

Sharpstown是在1950年代由Frank Sharp所開發出來，1961年完成這個整體規劃社區，在當時是全美最大的社區之一，有7000個住家和一個附有空調設備的室內購物中心。

當時這裡是休士頓的郊區，遠離了市區的擁擠，開車15分鐘可到城中心，舒適和便利的榮景維持十年之久，優雅的紅磚房、大片宜人綠草坪和安靜街道，是一個成功的社區。

1980年代期間，新的住戶和商業快速進到此地，遍佈Sharpstown和西南區的高速公路旁，原本住在社區裡的中產階級往糖城、史代福、密蘇里社區搬遷，這裡住家價值和品質隨之下跌。

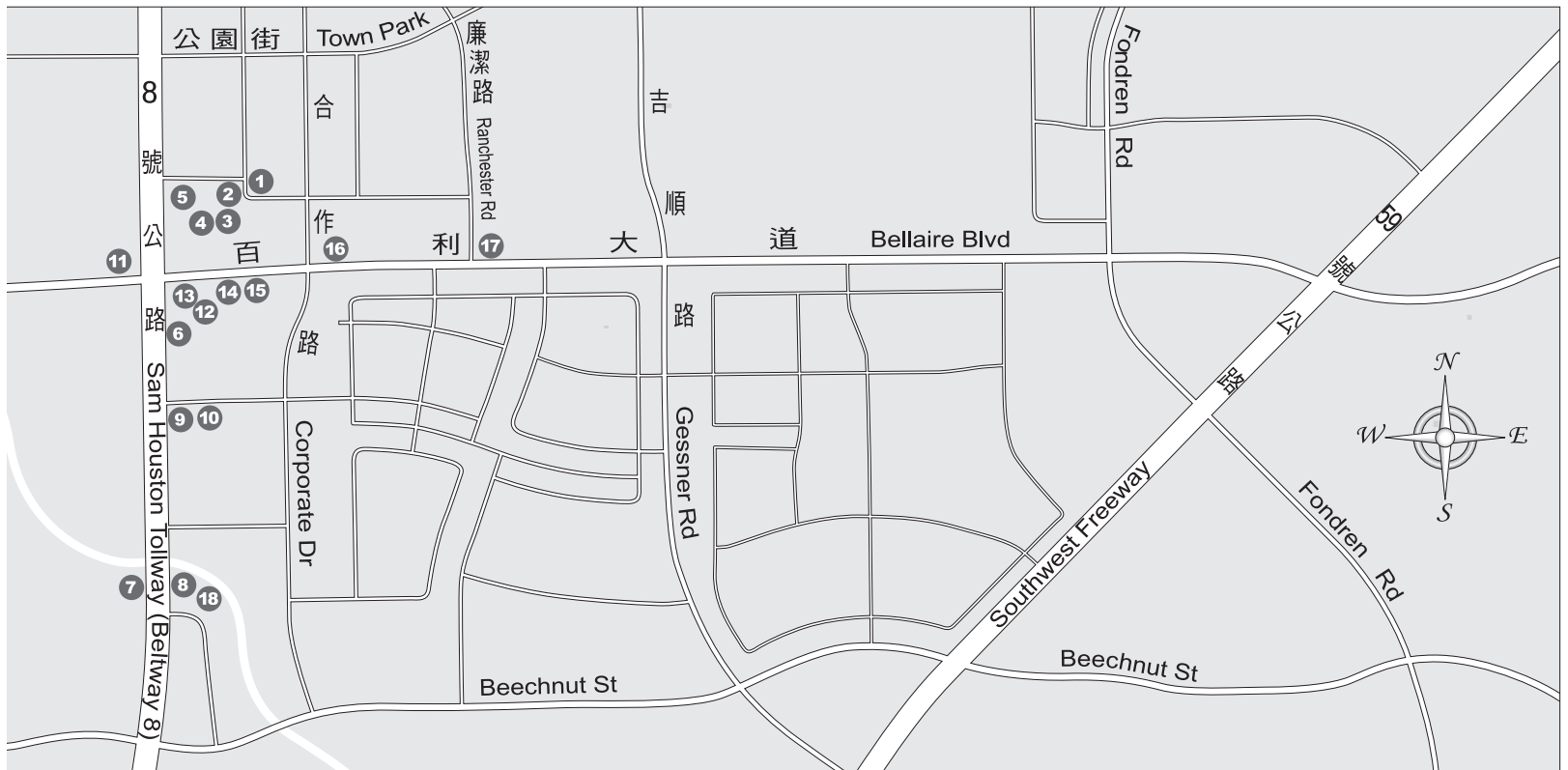
現在這裡住有大量的華裔、越裔、非裔，是休士頓族裔最多元化的社區，也不再是所謂的郊區，她是都會旁的邊緣都市，各種類型的住家、商業和零售業在此發展。

夏普斯堂是休士頓西南區的完整規劃社區，第一個讓車輛在社區行駛無阻的住宅區，開發商夏普Frank Sharp將發展眼光不僅放在住家，並且擴及學校、購物中心和休閒場所，過去50年類似的社區不斷出現在全美各地，但是在當時，這個社區具有革命性的創新，吸引全國新聞媒體的注意。

夏普斯堂的住家設計集二戰期間的長條式房子、新潮和傳統的形式於一身。夏普捐出一條300呎的長形土地給州政府，作為興建59號公路之用，使得休士頓城中心回家的車輛輕鬆從公路上出來，並且也十分容易的到達夏普斯堂中心，這是休士頓第一個室內有空調的購物商場。



▲休士頓各管理區分布圖



▲中國城最新商業建築地圖

# 中國城近況

- |            |                |
|------------|----------------|
| 1. 合源坊     | 10. 八達廣場       |
| 2. 漢宮      | 11. 醫學中心       |
| 3. 黃金超市    | 12. 敦煌廣場       |
| 4. 黃金花園商場  | 13. 恆豐大樓       |
| 5. 黃金花園新城  | 14. 王道商場       |
| 6. 希爾頓花園旅館 | 15. 精英廣場       |
| 7. 八號公園    | 16. 利和新城       |
| 8. 邱淑蓉醫學中心 | 17. 三余商場       |
| 9. 鑽石商場    | 18. BOTO Plaza |

中國城最近幾年興建了許多商場，本刊將正在市場上銷售的商場作一統計整理，繪成地圖，地理位置以八號以內的華埠為範圍。

大約有2,400,000呎商業使用面積，初略估算，總價約在四億五千萬，若估算稅值，保守估計約在六百多萬，也就是全部完成後，華埠地區僅是新的商場部份，就會為市政府帶來這筆收入，如果加上附近已有其他商場現值，就會有更多的金額。

如果按照大夏普斯堂經濟發展區每一百萬元物業，每年由所有人繳交六百元的比例，這個部份就可以收到120萬左右，加上原有商場，將有相當可觀的費用。

商場名稱	類別	進度	建築面積
合源坊	office	完工/銷售中	30,000
黃金超市商場	retail	完工/出租	20,000
黃金超市	market	完工	45,000
黃金花園新城	condo	興建/銷售中	79,200
黃金花園商場	retail	完工/出租	26,000
新天地	condo	銷售中	900,000
新天地	retail	銷售中	300,000
Parkwood Plaza	office	完工/銷售中	30,000
鑽石廣場	retail	銷售中	53,746
八達廣場Hawee Plaza	retail	銷售中	38,000
敦煌廣場	retail	銷售中	330,000
恆豐大樓	office	銷售中	210,000
王道商場	retail	完工/使用/出租	8,000
精英廣場	office	完工/使用	40,000
利和新城	condo	完工	190,000
利和新城	office	完工	40,000
三余商場	office	完工/出租	12,000
Boto Plaza	office	施工/銷售中	36,000
Horizon Medical Professional	office	籌備中	27,000

▲中國城最新建造商業使用面積圖





# Management Districts

Translated by Jack Hsiao

## Houston Downtown

The Houston Downtown Management District (Downtown District) was formed by an act of the Texas Legislature in 1995 and has been in operation since 1996. During this time, downtown has experienced an exciting renaissance and a remarkable economic rebound. Today more Houston residents as well as visitors see downtown as a place to do far more than work—downtown is now a place to live, dine, visit, play, enjoy the arts, worship and learn!

Since 1996, \$4 billion of construction has been completed in over 110 public and private projects

- Over 3,800 residents now live downtown, up from only 1,400 in the 1990's
- Almost 150 restaurants and clubs have opened since 1997 with a broad range of offerings
- 3.2 million square feet of new Class A office space has been constructed, bringing downtown to a total of over 41 million square feet
- 3,000 hotel rooms in 11 projects have been added bringing total rooms to 4,858 in 15 properties

•\$500 million of infrastructure improvements by the City of Houston, METRO, TxDOT and the Downtown District including the reconstruction of 23 downtown streets

•8,486 garage and lot parking spaces were added to an inventory of over 100,000

The Downtown District is bounded largely by the freeway ring around Houston's central business core, including Interstate 10, Highway 59 and Interstate 45.

The District is operated under the direction of a 30-member board of directors whose primary focus is to leverage public funds with private resources to improve facilities and services, as well as accelerate area improvements with widespread benefit above and beyond the level presently provided by local government or voluntary effort.

The District's services are financed by assessing all downtown property owners, based upon their

 <p><b>\$380,000</b> 4 Bedrooms, 3 Full &amp; 1 Half Bath(s), 2 層樓 1998年, 3,495 Sqft, Crestwater</p>	 <p><b>\$159,000</b> 5 Bedrooms, 2 Full &amp; 1 Half Bath(s), 2 層樓, 2005年, 2,022 Sqft, Sugar Land</p>	 <p><b>\$475,000</b> 3-4 Bedrooms, 3 Full &amp; 1 Half Bath(s), 3 層樓, 2002年, 2,938 Sqft, Houston</p>	 <p><b>\$379,900</b> 3 Bedrooms, 3 Full &amp; 1 Half Bath(s), 3 層樓, 2002年, 2,384 Sqft, Galleria, River Oaks</p>		
<p><b>\$599,000</b> 3-4 Bedrooms, 2 Full &amp; 1 Half Bath(s), 2 層樓 1934年, 2,166 Sqft, West University</p>		<p><b>Gina Li</b> Cell:(713)591-0988 (832)276-6668 Broker Associate / Loan Officer</p>			
<p>Bus:(713)988-0888 #105 • Fax:(713)988-1889 • Email:ginali87@aol.com • www.har.com/aarealty</p>					

value determined by the 2005 certified tax rolls of the Harris County Appraisal District, and by a rate determined annually by the Board.

An operations budget and plan are developed and approved by the Board. The mission of the plan is to sustain and manage downtown while continuing redevelopment to make it a diverse, accessible and perpetually active core of the Houston region both in perception and reality.

**Goal**

**1. Business Development**

The Downtown District's Business Development Program works to continue revitalization in downtown Houston through its emphasis on all real estate markets: office, retail, hospitality, residential, entertainment/tourism and new development. Currently, the program's principal focus is office, retail and residential development. The Business Development Program is a joint effort between the Downtown District and Central Houston, Inc., with the Downtown District providing a portion of the program's funding, research, published data and marketing materials.

**2. Planning, Capital Projects & Construction**

The PCPC Program concentrates on long range

planning, short-term improvement projects and coordination with government agencies and private entities on projects affecting the future of downtown. The PCPC team has helped transform over 67% of all block faces in downtown.

**3. Marketing & Communications**

The Marketing & Communications program is responsible for promoting a vibrant and diverse downtown image through advertising, public relations, partnerships, events, community relations and other promotional materials and activities.

**4. Operations**

The Operations Program works to ensure that downtown is one of the safest and cleanest neighborhoods in the City. Street teams clean the sidewalks and maintain the landscaping on Main Street; Operations and the Houston Police Department work together to ensure public safety; and homeless issues are also a focus of this program.

**Uptown Management District**

*Ensuring Uptown's Continued Economic Success*

Uptown Houston is committed to ensuring the



## 宋秉穎律師事務所

Law Office of  Sung & Associates, P.C.



歡迎來電預約

<p><b>商業</b>   成立公司、股東或合夥人合約、生意買賣、各式商業合約</p>	<p><b>房地產</b>   地產買賣、地產過戶、個式租約、各類地產相關合約、貸款文件</p>
<p><b>遺囑 信托</b>   各類遺囑、授權書、醫師指示書、家庭信托、人壽保險信托</p>	<p><b>其他</b>   親屬移民、生活擔保書、公民入籍、婚前合約等</p>

**Tel: 713-988-7767 Fax: 713-988-7787**

7001 Corporate Drive, Suite 234, Houston, Texas 77036 (世貿大樓二樓234室)

Licensed by Supreme Court of Texas. Not Certified by the Texas Board of Specialization.



continued success of its office, residential, retail and hotel markets. To accomplish this goal, Uptown is leading a strategic effort to identify and secure opportunities to grow the area's commercial base by building and maintaining strategic partnerships with current real estate brokers, developers, property managers as well as corporate and retail tenants.

### **Committed to Uptown's Success**

The Uptown Houston District, a non-profit organization, is committed to serving Uptown's business and residential interests. The organization helps to promote the area, encourages economic growth of dynamic businesses and redevelopment, and facilitates funding to create an urban center of exceptional beauty and unparalleled amenities. Over the years, the organization has helped fuel the growth of the area. Uptown Houston is comprised of four sub-organizations: the Uptown Houston Association, the Uptown Houston District, the Uptown Houston Tax Increment Reinvestment Zone (TIRZ) and the Uptown Development Authority.

### **Taxes**

Annual revenue from retail and hotels sales taxes generated in Uptown Houston totals approximately \$137 million.

## **Greater Sharpstown Management District**

The Sharpstown Public Improvement District (PID) was created by the city of Houston in November 1998 to enhance the economic, social,

and physical well being of the Sharpstown area. In June 2005, The new Greater Sharpstown Management District, which was formed last year upon approval from the Texas Legislature, will replace PID operation and continue to serve this community.

Governed by a six-member board of directors known as the Sharpstown Economic Development Authority, the 2.5-square-mile district is a non-profit local government corporation authorized by the State Legislature to raise revenue, partner with other government agencies, issue bonds, and administer projects related to roadways, utilities, public spaces, and economic development.

Among other important functions, the district provides a unified voice for the people living, working, and doing business within Sharpstown, helps secure critical government services, and facilitates new private and public investment.

Two years after creating the Sharpstown PID, Houston City Council approved a 6-cent assessment per \$100 of valuation on all commercial property within the district. This assessment took effect on October 10, 2000, and today generates revenue the business community may utilize for public projects such as economic development, landscaping, security, signage, water, drainage, parks, advertising, roadways, public art, sidewalks, and mass transit facilities. The Sharpstown Economic Development Authority today is working to leverage the area's unique combination of mobility, diversity, and community to improve the lives of those living and working in the district.



## Sharpstown Today

Sharpstown today is a community blessed with a number of resources. Key among those is an abundance of community support. Through organizations such as the Southwest Houston Redevelopment Authority, Sharpstown Economic Development Authority, chambers of commerce, and civic associations, community improvements are underway that promise to enhance the quality of life in Sharpstown and increase both its residential and commercial value.

The area continues to enjoy a prime location near the major transit ways of U.S. 59 and the Sam Houston Tollway. The soon-to-be-completed Westpark Tollway will increase access to and mobility within the area further yet.

Bellaire Boulevard and U.S. 59 represent the area's major commercial corridors. With hundreds of Asian restaurants and shops, Bellaire is both a community resource and an attraction that draws visitors from all over Houston. The Southwest Freeway hosts an outstanding array of retail and commercial establishments, and these two corridors combined include nearly 20,000 small businesses, as well as Sharpstown Center, Houston Baptist University, Memorial Hermann Southwest Hospital, and the Arena Place office towers.

Sharpstown is home to roughly 94,500 people, with approximately 8,000 single family homes and some 7,000 condominiums or town homes. With its easy access to major commercial centers such as the Galleria, Greenway Plaza, the Medical Center, and Downtown, Sharpstown has grown into an exciting business and residential district -- one imbued with a colorful past, diverse culture, and strong sense of community.



\$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



\$379,000

Riverstone，四房，三套半衛浴，  
2004年，僅售\$379,000



\$190,000

Dulles高區，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

