



译文纪实

David Dayen
[美] 戴维·戴恩 著
叶硕 译

房奴

CHAIN OF TITLE



上海译文出版社

TRAVEL CHAIR

[美] 戴维·戴恩 著

叶硕 译

房奴

上海译文出版社

图书在版编目(CIP)数据

房奴 / (美) 戴维·戴恩(David Dayen)著; 叶硕

译. — 上海: 上海译文出版社, 2019. 5

(译文纪实)

书名原文: CHAIN OF TITLE

ISBN 978-7-5327-8031-0

I. ①房… II. ①戴… ②叶… III. ①纪实文学—美国—现代 IV. ①I712.55

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2019)第 064174 号

David Dayen

CHAIN OF TITLE

copyright © 2016 by DAVID DAYEN

图字: 09-2018-689 号

房奴

〔美〕戴维·戴恩/著 叶硕/译

责任编辑/张吉人 装帧设计/邵旻工作室 未氓设计工作室

上海译文出版社有限公司出版、发行

网址: www.yiwen.com.cn

200001 上海福建中路 193 号

启东市人民印刷有限公司印刷

开本 890×1240 1/32 印张 14.25 插页 2 字数 306,000

2019 年 5 月第 1 版 2019 年 5 月第 1 次印刷

印数: 00,001-20,000 册

ISBN 978-7-5327-8031-0/I·4935

定价: 49.00 元

本书中文简体字专有出版权归本社独家所有, 非经本社同意不得转载、摘编或复制
如有质量问题, 请与承印厂质量科联系。T: 0513-83349365



译文纪实

CHAIN OF TITLE

David Dayen

前言

一个令人不得安宁的待解谜团，正在不断腐蚀着我们民主的本质。它令人魂牵梦萦、耿耿于怀，在寒夜里苦苦寻觅答案。美国人迫切想知道，为什么从来没有一位华尔街高管，因其促成金融危机的行为而锒铛入狱。

这个问题是普遍的，最为古怪的一点，是所有人早已对答案心知肚明。他们认为，太多的政客、监管机构和执法官员都已被竞选献金或未来职位的承诺所收买——他们允许卑劣的银行家唯利是图，无视法律。然而，对于这个解释，他们想必并不那么中意；因为，他们一直在追问个中原因，似乎希望有人证明他们是错的，希望有人能给出另一种解释。

或许，他们并不喜欢这样一种政府形象——它让整个华尔街逍遥法外。这对他们头脑中带有理想色彩的“公平正义的国家”概念，造成了太大的冲击。这就是人们在面对被垄断操控的经济和政治体系时，会产生无力感的原因。在这样的体系下，人们所得到的对待，取决于他们的财富和权力。它导致了人们对核心制度信任感的丧失，令民主变成一场杂耍表演——真正的活动却发生在不为人知的台下。它令人们戴上三角帽，抗议权贵资本主义，或是在华尔街大楼底下搭起营帐，盘桓不去。它引发了人们深重的焦虑，因为，如果银行家可以将经济带到崩溃边缘，却无须承受任何惩罚，那要如何才能阻止他们再次作恶呢？它令我

们的经济看上去极度脆弱，令我们的法律看上去极度无力。

或许人们只是希望了解细节，来确认他们的怀疑，因此可以指摘那些创造这种双重责任机制的人。一定存在大量的事实可以证明，我们生活在一个新的镀金时代，那些掌握巨额财富的人，就像操纵牵线木偶一样，玩弄着政府政策。确凿无疑的证据是一定存在的。

这些细节的确存在，但却不在大部分金融危机记录者关注之处。他们往往会从一万英尺的高空俯视，重现银行 CEO 们的狂妄自大和神气活现，却从未深入挖掘那些承担止血使命的人的故事。很少有人从数百万普通美国民众的角度讲述这件事——这些人从未走进华尔街的写字楼或是华盛顿的会议室，然而正是这些人，最大程度地承受着经济崩盘带来的苦痛。在底层，这场灾难并不是一个有关贪婪或冒险的警世寓言，而是一场悲剧，一场隐藏于公众视野之外的悲剧。

自 2009 年起——就是在那一年，灾难开始肆虐——这些普通美国民众当中的三个人，决定揭开这个谜团，查出那些细节，厘清华尔街犯下的罪行，并探究个中原因。由此，他们为揭露美国历史上最大的消费者欺诈事件，作出了重大贡献。

他们并未供职于政府机关或执法部门。他们不是房地产法律业界的专家。他们也从未参与过反企业的维权行动或社群组织。他们没有社会资源，也缺乏系统知识。他们是癌症护理护士、汽车销售员和保险欺诈方面的专家，他们都是止赎受害者。他们在承受止赎事件带来的耻辱、混乱和财务压力的同时，完成了一项非比寻常的工作：阅读抵押贷款文件。华尔街从未隐藏自己的诡计，而是将其清清楚楚地展示在几百万份证明文件中，要做一个揭秘者，你只要付出耐心。

所有的揭秘者，多少都有点儿疯狂。他们会对大部分人忽视的东西寻根究底。在其他人人仅仅看到一片阴影的地方，他们却发现了惊天的阴谋。这些揭秘者拥有的武器，仅仅是几个网站，以及对真相的渴望。他

们发现，整个抵押贷款行业从根本上破坏了有着几百年历史的美国不动产法律体系；那些使人们失去房屋赎回权的几百万份文件，统统都是假的；所有办理了抵押贷款的美国人，都在进行一场豪赌，他们极有可能被一无所有地赶出家门，即使他们遵纪守法，每次都如期还款。实际上，所有听闻这一信息的人的反应都一模一样：“这不可能。”直到有一天，银行亲口承认。

这三个人——丽莎·爱泼斯坦、迈克尔·雷德曼和琳恩·兹莫尼艾克——还挖出了秘密的另一层面。在他们揭露止赎欺诈，并迫使美国几家主要的抵押贷款公司停止收回住房后，他们目睹了政府对于善后处理的不情不愿。实际上，今天走进任何一间法庭，你都可以看到同样的用来取消房屋所有人赎回权的虚假文件，这些文件跟丽莎、迈克尔和琳恩揭发过的一模一样。

美国在金融危机的肆虐之中寻求理解，他们应该明白，还有一些意志坚定的人，远离权力殿堂，却努力试图改写掩盖欺诈行为的历史，将那些肇事者绳之以法。然而，让普通美国人齐心协力、组织并发起运动的民主，也让那些财力雄厚的对手们可以使用势大根深的权力工具来对抗。我们必须正视这一事实：在目前的司法体系下，“你是什么人”比“你做了什么”更加重要。

一天晚上，揭秘者迈克尔·雷德曼坐在我身边，向我讲述了他的故事。他一遍又一遍地说：“我不敢相信你书里的那些故事。那是我的亲身经历，可我不敢相信。”我理解读者们的怀疑，因为就连故事的主人公都持有同样的怀疑态度。这个故事让人难以置信，但又千真万确。

目 录

前言	001
1 止赎来敲门	001
2 美国梦的暗面	018
3 证券化失败	039
4 贷款发起商	057
5 社区	071
6 匿名先生	088
7 当迈克尔与丽莎相遇	104
8 欢乐时光聚会	115
9 人脉	126
10 专家	144
11 恶行	160
12 博客上的革命	171
13 九楼	185
14 塔拉集会	198
15 不择手段	210
16 垮台	227

17	重要时刻	245
18	绳之以法	260
19	挣脱困境	275
20	最后的粉饰	291
21	丽莎最后的抵抗	310
	尾声	325
	致谢	346
	注释	349

1 止赎来敲门

如果说个人对其财产享有权利，那么也可以说，个人有权利享有财产。

——詹姆斯·麦迪逊，《国民公报》，1792年3月29日

2009年2月17日

近岸航道上，夕阳西下，航道将棕榈滩和西部的毗邻城市分隔开来。运用恰当的航海技巧，你可以从弗吉尼亚州的诺福克，穿过这条海岸相拥的水上高速路，进入公海，接着穿过迪斯默尔大沼泽，经过霍布肯大桥，穿过南卡罗来纳州和佐治亚州的沼泽低地，穿过蚊子湖水上保护区，驶入厄齐沃特市附近的印第安河。最终，你将抵达棕榈滩，这是一片十六英里长的障壁岛，处处是修剪整齐的草坪，奢华的豪宅，还有精心打理的细腻沙滩，这里是美国人用奇思妙想和大把金钱打造的大西洋上的天堂。海岸之上，几英里之外，在度假的游客和躲避北方冬日寒风的“雪鸟”之间，一辆汽车飞驰在80号公路上。车上的人是来通知丽莎·爱泼斯坦和艾伦·爱泼斯坦：银行要收走他们的房子！

佛罗里达州在大衰退中受创最深，那是一场波及全民的金融海啸，甚至身处乐园的人们也无法幸免。佛罗里达是所谓的“沙滩之州”，这类地区温暖宜人，经济发展大都严重依赖房地产。1998年至2006年，

佛罗里达州、亚利桑那州、加利福尼亚州和内华达州的房价飙升超过264%。2006年有官方记录的次级抵押贷款，过半数发放于这四个州。由于房价崩盘和泡沫相关行业的衰退，“沙滩之州”转而被用来描述这一市场的基础脆弱，真是再准确不过了。

实际上，佛罗里达经历了两次止赎浪潮。2004年、2005年和2006年的第一次浪潮，吞没了那些在泡沫顶峰购房或再融资的人。尽管这些房屋所有人被贴上“不负责任”的标签，但实际上遭殃的原因，在于他们选择了不恰当的购房时机，又很容易被掠夺性贷款所控制。房价下跌时，借款人变得“资不抵债”——抵押贷款的数额超出了房屋的市场价格。他们无法出售房屋或再融资，很多人甚至连初始月供都承担不起。这就导致了违约，即便在棕榈滩，情况也是一样。第二波浪潮紧随其后，房地产和建筑行业的失业带来了可怕的连锁反应，失业浪潮很快无情地席卷所有行业，吞没了那些数年来不遗余力还贷的人们。突然间，几十万佛罗里达人亟须救助，而救助总是姗姗来迟。

因此，一辆辆四门轿车从西棕榈滩的光鲜地段呼啸而过，成了这里稀松平常的风景。受雇于房屋止赎厂的律所传票送件人每天往来，面无表情地将法律文书递给房屋所有人并告知，由于未及时还款，贷款方将取消他们的抵押品赎回权。之所以把这些律所称为“房屋止赎厂”，是因为它们大批量流水止赎的方式，就像纺织厂织布一样。

截至2009年年初，每二十二位佛罗里达房屋所有人中，就有一位曾收到过类似的贷款违约通知、法院传票、拍卖通告或止赎判决文件——是历史平均水平的九倍。曾经有一段时间，由当地的辅警负责送达这些文书，但工作量实在太太大，因此房屋止赎厂只好外包给私营公司。萧条时期，这是该州为数不多的增长行业之一。

对于这种事情，送件人和收件人都不会愉快。传票送件人面对的，

是一双双噙满泪水的眼睛和一张张写满绝望的面孔。后萧条时代，对华尔街恶行和个人悲剧的所有愤怒，全都投射到他们身上。尽管业务蓬勃发展，但这种狗屁工作实在是一种痛苦的折磨。实际上，有些传票送件人借助“阴沟送达”来回避这种烦乱情绪的行为是很容易理解的——“阴沟送达”是传票送件人发明的一种花招，他们把信封扔在家门口，技术上履行了职责，同时又确保房主看不到诉状，也不知道要出庭。这种行为是违法的，但也有好处，因为比挨家挨户敲门的速度要快得多，也增加了投递量——还有利润。

一些传票送件人和房屋止赎厂，嗅到了发财的气味，他们甚至编造虚假的止赎文书收件人。帕斯科县的法官苏珊·加德纳发现，有大笔费用耗费于送达文件给“陌生的配偶”和“不明身份的住户”。迈阿密的一名传票送件人给一栋房子登记了四十六名被告，总共收费 5 000 美元。他说必须把文书送给全州所有叫这个名字的人，说不定其中哪个就是真正的被告。佛罗里达的每个行当都有独特的打法律擦边球的赚钱方法，这只是比较原始粗放的一种。

对房屋所有人来说，丧失赎回权的消息就像破碎球一样，撞开了他们的大门。夺走一个家庭的房子，相当于夺走他们的精神，就像一支蜡烛被掐灭了火焰，明亮的光芒瞬间消逝。几百万美国人，以为自己在中产阶层中获得了立足之地，面前是一条通往财富和经济安全的康庄大道，然而，华尔街一场毁灭性的失误，却给他们造成了致命的伤害。

这天傍晚，这位文书递送员的目的地，是格塞塔路 607 号。这里是西棕榈滩附近的一片独立区域，一处典型的后繁荣时代的住宅小区，房屋数量少，面积大。这座建于 2006 年的房子是一个单层住宅，有三间卧室和两个卫生间，屋顶是陶土瓦片，外墙板是黄色的，夹在一大片漆成一模一样的建筑物之间。建商们似乎认为，黄色是说服买家出手的最佳颜色。屋内，爱泼斯坦一家对即将到来的不速之客，丝毫没有察觉。

丽莎·爱泼斯坦坐在主卫的窗台上，往膝盖涂抹着护理磨砂膏，女儿詹娜在浴缸里，倚着一把倾斜的婴儿座椅保持直立。丽莎用一条品牌彩色头巾把棕色头发扎了起来，这种头巾在1970年代很常见，很可能曾在洛达或鲍勃·纽哈特的脱口秀中出现过。她眼睛是湛蓝色的，五官也很柔和，笑起来声音之大，能盖过房间里的所有杂音。每当兴奋起来的时候，她说话的声音就会变得十分响亮。此时此刻，她全神贯注在浴缸里的女儿身上。

金黄头发、大大眼睛的詹娜，生来就有轻微的脊柱裂。她的脊髓底部连接过于紧密，随着年龄慢慢增长，很可能会导致运动控制方面的问题。这孩子3月份就要满两岁了，4月给她安排了一次手术。丽莎完全无暇顾及其他，所有清醒的时间都在照料詹娜。作为一名癌症护理护士，她在工作中会接触到那些面对压力的病童家庭。现在，她也经历着同样的感受：她满怀同样的渴望，希望能让女儿的身体舒服一些；她满心迷茫，不明白这样一个美丽的小家伙，怎么会遭受如此的痛苦折磨。

丽莎四十三岁，是一名护士，一个妻子，一位新手妈妈。她在这套房子里只住了两年。她的生活即将永远被改变。

“笃笃笃！”

她片刻都没有迟疑。“一定是关于房子的，艾伦！”她向丈夫喊道，“是银行的人来了，这可不是什么好消息！”

丽莎·爱泼斯坦的理想是像父亲（一名儿科医生）一样，献身于医学。1988年，她获得了乔治·梅森大学的护理学学士学位，从那之后，她在大西洋中部地区不断地从一个单位跳槽到另一个单位：特区儿童医院的儿科重症监护室——特拉华州里霍博斯湾的手术室——美国国家卫生研究院的内分泌科。不久，她在马里兰的哥伦比亚成了自由职业者——为绝症病人提供家庭护理，同时也在华盛顿环城公路周边做

护士。

丽莎选择从事的护理工作往往是长期的、与病人一对一相处的工作，这些人的生命濒临终结，他们往往也清楚自己的命运。她有责任也有技巧减轻病人的痛苦，让他们感觉更舒服一些。在这些病人眼中，她的能力非常过硬，她因此也很喜欢这份工作。对丽莎来说，这份工作的真正魅力来自其挑战性——她是这些病危者有生之年最后接触的陌生人，是他们悲伤中的密友。丽莎会让她的病人开怀大笑，会聆听他们的故事，跟他们一同祈祷，一同哭泣，在需要的时候给予他们力量。建立亲密的关系和信任，有助于让病人保持活力。

这份工作的一部分，是知道该何时以及如何给病人下口头病危通知单：“也许现在应该给你的孙子录一段睡前故事了。我的意思并不是说，你没机会亲自读给他们听了。但是根据最新的检查结果来看，还是给你的家人录一段留作纪念比较好。”连医生都很难说出这么赤裸裸的实话。医疗系统中的每个人，不管是患者还是医护人员，都会紧紧抓住哪怕是最微弱的治愈希望。如果治疗方案 ABCDEFG 都不起作用，那就再试试方案 H 好了。但是，必须有人向他们强调整理思绪、与挚爱告别的重要性。在这失去与忧郁的黑暗时刻，真相有时会是一种奇异的安慰。这件事需要的技巧丝毫不比静脉注射或解读心电图来得少。

丽莎在华盛顿特区住了九年多，在自由护理师的工作领域也算小有成就。她帮病人们在把握康复的希望与生命循环的现实之间，找到了一种平衡。她从孩提时代就一直住在这里。虽然她对政治了无兴趣，却早已习惯了风云变幻、充满政治气息的环境。同时，华盛顿还有着另一面：它是一个“专家库”，几乎任何主题，都能找到众多学识渊博的专家。丽莎每次到特区时，都能碰上一些演讲，主题是她一无所知的陌生领域。她觉得远离护理工作的压力，放松一下，进入一个完全陌生的世界也很不错。

对丽莎来说，这也是一段忙碌的岁月。每年秋天树叶变黄、天高云淡的时候，总会有一股强烈的悲伤袭上心头，她会毫无理由地嚎啕大哭。今天，人们称之为“季节性情绪失调综合征”，不过丽莎从来都不知道这意味着什么。她只是意识到，需要换换环境了。于是，1997年，丽莎决定到佛罗里达过冬。这里有三种可再生资源：短吻鳄，蒲公英，以及老人——最后一项意味着，护士们永远不愁找不到工作。

写了几封求职信之后，丽莎得到了一份临时工作，地点位于西棕榈滩市中心的好撒玛利亚医疗中心的癌症中心。这份工作听起来很辛苦，但是丽莎的注意力都在佛罗里达这四个字上面。她收拾好行李，锁上马里兰的公寓大门，开车驶上了95号公路。

开始这份工作之后大约过了一个礼拜，有一天，丽莎在午休时散步走出了癌症中心。天空中万里无云，她坐在近岸航道前的一段海堤上。海边棕榈树成荫，仿佛绵延数里。丽莎感觉到阳光照耀在脸上，耳边是海水反复拍打堤岸的声音。她双腿垂下海堤，仰起头迎向阳光。

从此，她再也没有离开过佛罗里达。

第一年的几乎每一天，丽莎下班回到家（临时工作很快就变成了固定工作），都会换上泳衣，沿着海边漫步，大西洋的海浪拍打着她赤足的脚趾。她想念华盛顿快节奏的生活方式——她甚至订阅了每周日的《华盛顿邮报》，关注时事。但是阳光和沙滩给了她足够的补偿。

一开始，丽莎跟家人住在一起——她的外公外婆就住在这里。后来，在一位病人的推荐下，她租了一套房子。又过了几年，她产生了在此落地生根的想法，这是一个重大的决定。丽莎在花钱方面一直很保守。她把工资存起来，收集各种优惠券，从不奢侈浪费。她的爱好都是不太花钱的——比如读书和散步。这令她有着良好的信用记录，也有足够的积蓄支付房屋首付款。丽莎犹豫过是否就此购房定居。最终她决

定，佛罗里达就是她想要居住的地方。

房产经纪们故意给她推荐高价房，这是他们惯常的伎俩。她给他们一个价格范围，他们会带她看价格高出 25% 的房子。于是丽莎将价格范围缩小了 25%，这样带看的房子就在预算之内了。房子中有很多共管公寓和完全无法住人的破烂房。丽莎有两点要求不容妥协：阳台和水景。“我并不在乎屋里是什么样儿。”她告诉经纪人。他们面带微笑地带她看了一间时髦的有花岗岩台面的两居室，如果你站在阳台的角落，使劲向左探出身子，就有可能看到一丁点儿水景。购房的初次尝试就这样失败了。

后来，丽莎在报纸上看到一间 700 平方英尺（约 65 平方米）的一居室的售房广告，房主是一对退休的老夫妇。他们很喜欢那套房子，可又想从五楼搬到二楼，好生活得方便一点。丽莎去看了这栋 1960 年代的白色大楼，楼名叫“皇家撒克逊”，位于棕榈滩的南端。建筑内部就像过了全盛时期的老酒店，那间公寓无疑也很小。但是阳台正对着近岸航道，棕榈树枝叶摇曳，一边是通往莱克沃斯的大桥，船只拴在桥下的小码头上。丽莎的眼前立刻浮现自己在那里生活的场景，尽管她可能是近三十年来这座建筑里最年轻的住户。

但有一个问题：这是一座纽约式的共管公寓。购房者无法申请抵押贷款，而是要通过借贷购买拥有整栋大楼所有权的那家公司的股份，从而可以占有其中的一间公寓。这种“股份贷款”包括了维修和翻新费用，更像是业主委员会的一种经费。即便住户们还完贷款，也并不拥有住房，而是拥有这栋楼的一笔股份，他们可以按市场价格将其出售。

股份贷款一般比传统的抵押贷款便宜，但是因为其不确定性——比方说，一位住户的违约，会不可避免地令其他人遭受损失——所以，贷款方会对这类贷款退避三舍，特别是在佛罗里达，这种形式的贷款并未得到广泛的推广。丽莎就遇到了这种情况，预期的融资方式行不通。