

风靡欧美的畅销书

MILLIONAIRE REAL ESTATE MENTOR
THE SECRETS TO FINANCIAL FREEDOM THROUGH REAL ESTATE INVESTING

(美) 路斯·惠特尼和他的财富团队 著
金马 译

百万富翁 房地产投资顾问

——通过房地产投资获得财务独立的秘密



清华大学出版社

风靡欧美的畅销书

MILLIONAIRE REAL ESTATE MENTOR
THE SECRETS TO FINANCIAL FREEDOM THROUGH REAL ESTATE INVESTING

(美) 路斯·惠特尼和他的财富团队 著
金马 译



百万富翁 房地产投资顾问

——通过房地产投资获得财务独立的秘密

清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书主要介绍了房地产投资大师路斯·惠特尼已经被成功的投资实践证明了的投资策略,包括:怎样寻找最适合你能力、性情和爱好而言的房地产投资事业;怎样识别一笔好生意;怎样在投资之前发现陷阱而避免惨败;怎样成功地进行一笔很好的房地产投资项目的谈判;怎样保护自己的财产使其免于诉讼或承担过高的税金;现在可以获得哪些公开或非公开的资源可以帮助那些认真的房地产投资者。路斯·惠特尼和他的这本巨作——《百万富翁房地产投资顾问》,可以作为你的私人房地产顾问,它可以手把手地教会你实用且容易理解的房地产致富途径,路斯和他的成功经验会陪伴你走好每一步。

该书适合房地产投资商及广大房地产投资爱好者阅读。

Russ Whitney and his wealth team

Millionaire Real Estate Mentor; the Secrets to Financial Freedom Through Real Estate Investing
EISBN:0-7931-6686-1

Copyright © 2003 by Whitney Leadership Group, Inc.™

Original English Language Published by Dearborn Trade Publishing, Inc. All Rights Reserved.

本中文简体翻译版由 Dearborn Trade Publishing Inc. 授权清华大学出版社于 2005 年出版。此翻译版的出版和销售得到出版权和销售权的所有者——Dearborn Trade Publishing Inc. 的许可。

版权所有,未经书面许可,本书的任何部分和全部不得以任何形式复制。

北京市版权局著作权合同登记号 图字:01-2005-2453 号

版权所有,翻印必究。举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

本书防伪标签采用特殊防伪技术,用户可通过在图案表面涂抹清水,图案消失,水干后图案复现;或将表面膜揭下,放在白纸上用彩笔涂抹,图案在白纸上再现的方法识别真伪。

图书在版编目(CIP)数据

百万富翁房地产投资顾问:通过房地产投资获得财务独立的秘密/(美)路斯·惠特尼和他的财富团队著;金马译.—北京:清华大学出版社,2005.5

书名原文:Millionaire Real Estate Mentor; the Secrets to Financial Freedom Through Real Estate Investing

ISBN 7-302-08452-0

I. 百… II. ①路…②金… III. 房地产—投资—经验—美国 IV. F299.712.335

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 029609 号

出 版 者:清华大学出版社 地 址:北京清华大学学研大厦

http://www.tup.com.cn 邮 编:100084

社 总 机:010-62770175 客 户 服 务:010-62776969

责任编辑:徐学军

印 刷 者:北京市清华园胶印厂

装 订 者:三河市化甲屯小学装订二厂

发 行 者:新华书店总店北京发行所

开 本:150×229 印张:23.25 字数:285千字

版 次:2005年5月第1版 2005年5月第1次印刷

书 号:ISBN 7-302-08452-1/F·782

印 数:1~5000

定 价:48.00元

献 辞

纪念理查德·布瑞伍德 (Richard Brevoort), 1937—2002 年

理查德是一个拥有非凡的才华、具有奉献精神而又极度忠诚的人。他的论文和对我们的学生、教员和全体工作人员的帮助只是其丰富遗产中极小的一部分。对于那些接受过他的指导、帮助和服务的人来说，他与人无私分享的智慧、灵感和怜悯之心将永远是一座不朽的丰碑。他把我称为朋友，对此称呼，我既感到非常骄傲，也深感自己与他相比是多么卑微渺小。

致 谢

尽管在本书的封面上可能只印着一个人的名字，可是没有一本书能仅凭一人之力即可完成。从贯穿整个写作过程的构思、组织和研究，到编辑、制作，以及最终的出版，一本图书需要集体共同的努力。在此，我要感谢那些帮助我完成本书的人们。

当然，我十分感激财富合作团队的成员们：Jim Aviza, Don Burnham, Shawn Casey, Robert Demes, David Gilmore, Kevin Haag, Jean Lapoint, Glenn Purdy, David Shamy, Jim Shead, Larry Simons, Gary Tharp, Pete Youngs 和 Tony Youngs。因为他们愿意与大家分享自己成为百万富翁的经验，我与他们的私交也加深了。

我无法用语言来表达对学生们的感激之情，因为他们是 Whitney 教育集团培养的目标。我对他们中的每一个人都抱有极大的责任心，上帝赐予我这个机会，以一种如此有意义的方式服务人群，我不禁感到自己的卑微和渺小。特别是，我希望能记住那些与本书分享了许多创业故事的学生们：Steve Bias, Carlos Melissa Budet, Dan Davis, Joe Fuchek, Debbra Greig, Chuck, Sherri Hastings, Karen Herrera, Glenn, Michelle Kuperus, Jay, Kasey London, Beverly Martin, Anthony, Joan Peters, Steve, Carolyn Rawlings, Rosanna, Michael Reilly, Con Reynolds, Lorne, Angie Saltsman, Rita Swanson, Lester Theiss, Bobby Threlkeld, Ron Watke, Carroll, Melisa Wimett。

由于他们对公司的贡献，Whitney 教育集团的全体工作人员们不同程度上对本书的写作起了帮助的作用，但以下的几位值得特别强调一下：Marian VanDyke, 主要负责初期计划和资料收集的协调工作；Susan Carrillo, 极具耐心的助手；Valerie Gaines, Melody Babineau, Lisa Marino, Morsa Spidle, Joe Gnapp, Teresa Sells, John Kane, Ron Simon 和 Marie Code。Abbott Productions 公司的



Don Abbott, 虽然不是 Whitney 教育集团的正式一员, 但是他审查了我们提供的所有音像产品, 在帮助我公司上市和生产更多学生们需要的高质量产品方面, 他也起了重要作用。

我还要感谢我的经纪人 Michael Baybak, 他帮我找到了一个合适的出版商出版本书。

特别感谢 Jacquelyn Lynn, 在我写作本书时, 她一直在旁边协助我。我很感激她不辞辛苦地努力付出, 尤其是她花了大量的时间去了解、整理所有参与本项目的人们提供的技术、战略和思想体系。正是她的不凡才华使得本书不同凡响。

最后, 我还要感谢 Richard Brevoort, 我要把这本书献给他。在职务上, 他曾经是 Whitney 信息股份有限公司和 Whitney 教育集团的总裁。更为重要的是, 他是一位宝贵的朋友和值得珍惜的朋友。无论是促进公司的发展壮大, 还是帮助成千上万的学生和员工认识到自己的潜能并达成梦想, 他都起了很大的作用。Richard 对所有公众都很慷慨大方并抱有深厚的同情心, 他相信, 我们每个人对公共事业都有一份责任。那些从 Richard——博学的老师和顾问——和善又不失坚定的教导中获益的人们, 已经多得数也数不清。他是本书的主要撰稿人, 参与了本书整个研究和写作过程, 对其内容和形式做出了实质性的贡献。就在 2002 年完成书稿后的几个星期, Richard 终因癌症逝世。尽管我们对于他的去世感到非常悲痛, 但是因为结识并与他一起工作, 我们变得更富有、更幸福。



前 言

你也可以变得很富有，你也可以积累起一大笔财富，去过自己一直梦想的生活而不必为未来担心。你现在的的生活状态和之前你都做了些什么并不重要。也许你刚走出校园，正在决定从事什么职业；也许你是生育高峰时期出生的那一代人，对现在的工作感到十分厌烦，甚至还面临裁员；也许你是一位长者，没有准备好或是因经济上负担不起而没有退休。不管你现在身处何境，你都能让自己的人生变得更加美好。

我知道你也可以做到，因为我是过来人。我是一个高中辍学生，平生找到的第一份工作是在屠宰场干活。偶然间，我花了10美元买了一本介绍怎样进行房地产投资的书。这本书里讲述的知识让我在三个星期里就赚了1.1万美元——对于一个每天杀猪，一小时只赚5美元的孩子来说，这可是一大笔钱（尽管当我开始进行投资时，工钱涨到了一小时6美元）。而这仅仅是个开端。我立即把这笔钱进行了再投资，并开始建立自己的投资组合。到23岁的时候，我已经可以不必工作就可以维持生活，于是我妻子和我都辞了工作。到27岁的时候，我已经成



为全美国最年轻、靠自己白手起家的百万富翁之一。

我对自己的事业十分感兴趣，于是我开始向朋友们讲述我的故事，帮助他们开创自己的房地产投资事业。不可否认，他们中有一些人对我的说法表示怀疑，并没有采纳我的意见，但是确凿的事实就摆在眼前。当然，我也会犯一些错误，但是这并不阻碍我向自己的目标前进。

今天，我妻子和我生活在位于佛罗里达海湾地区 1.6 万平方英尺的豪宅里，那里靠近世界贸易的中心。多年前我着手兴办的房地产公司之一，现在已经公开上市，而且作为母公司，其经营范围更为广泛，各个领域均有涉猎。通过努力，我们已经帮助成千上万的人们发家致富——像我一样白手起家的人们，像你一样有动力和勇气去改变生活的人们，他们最终都实现了自己的梦想。

我是怎样成功的？我从房地产业起步，然后慢慢介入到许多其他产业领域，包括建筑业、抵押贷款、出版业、商业咨询、软件开发、教育，甚至还有度假娱乐设备租赁商店（resort recreation equipment rental shop）。这些事业全都成功了吗？没有，虽然其中大多数都成功了，但是一些我努力经营却最终失败了的事业仍然为我提供了宝贵的经验，使我的其他事业获利更多。我想，通过失败的教训，你同样可以学到东西，就如同成功的经验可以教会你应该怎么做一样。在这本书里，我将和你一起分享许多这方面的经验教训。

尽管我对很多公司都有兴趣，但是我的财富积累是在房地产投资业开始打下基础的，这种情况并不少见。许多大公司有很多房地产物业。演艺界知名的明星们也明智地投资于房地产——例如，罗伯特·里德福德（Robert Redford）的 Sundance 公司和奥波拉·温弗雷勒（Oprah Winfrey）名下的民用、商用物业。特德·特纳不仅仅是传媒大亨，他还是美国最大的土地所有者之一。



与之相应，一般的工薪阶层，他们最主要的资本净值恐怕也是体现在所居住的房子上一——又是房地产。

房地产投资并不是一个快速致富的途径。当然，如果你知道应当怎么做，那么你将可以在很短的时间内赚一大笔钱。同样，如果你愿意付出努力去培养创立房地产事业所必需的种种技能，那么你也会变成富人。

好好想一想：通过建立自己的房地产业，你可以为许多年轻的小家庭、年长者还有其他一些没有能力负担体面的房子的人提供既安全又干净的居住环境。你可以帮助人们避免因无法分期偿还抵押贷款而被收回房子。你可以帮助人们购买属于自己的第一座房子，或是帮助他们走出经济困境。通过提高房地产的价格，你还可以帮助社区里的贫困人群摆脱现状，重新回到纳税人行列中去。你将会创造更多的工作机会，有助于整个经济体系的发展。并且，在此过程中，你还可以积累数以百万计的财富。

据我所知，除了房地产，还没有其他行业能让你一边为自己和家庭赚钱以实现财务自由并随心所欲地过自己想过的生活，一边还能能为这么多人做这么多事。想想你所留下的遗产。你的孩子会了解你都做了些什么，并理解你为他们所创造的财务安全是建立在帮助别人的基础上的。他们可以继承你的事业，并把它向后代传承下去。你还能想到其他更好的纪念方式吗？

看看你周围的人吧。谁才是真正的行动派？正是那些富裕的商人们在推动社会的发展。当他们说话时，人们总是认真地倾听。当他们发出指令时，人们又认真地去执行。他们可能来自于不同的背景，但是我可以向你保证，除了极少数人以外，他们全都拥有房地产。如果房地产可以为富人们服务，它同样也能为你所用。

在房地产行业里有许许多多赚钱的途径，以至于不管你喜欢做什么，你都能在这本书里找到一个适合你自



己的方式。广泛意义上的房地产生意——最基本的房地产生意多是指买入、卖出、租赁以及管理自己的物业——是一个很宽泛的概念，它包括很多相关的行业领域，在这些行业里，起步很容易，需要很少的资本甚至不需要初始资本，并且成长迅速，每年可以赚取几十万美元的收入。

在本书里，你将会进一步了解这些行业和更多的东西。你将会发现，作为一种致富的工具，房地产能比其他任何一种投资方式创造出更多的财富。但是这并不仅仅是买入、卖出和租赁房屋。你将要学习如何创立自己的事业，洽谈生意，培植各方面的关系以及管理财务——所有这些因素对于事业的成功都是至关重要的。

当我第一次做房地产生意时，惟一的顾问就是那本花 10 美元买来的投资书籍。尽管它包含了一些有价值的信息，但是我很快认识到，我需要知道得更多。我阅读了很多书籍，问了很多问题，然后从搜集到的所有信息里进行筛选，挑出哪些是有用的，哪些是没用的。

当我领会其中深意后，我开始教朋友们应该怎么做，就像我所做的那样。我意识到，在学校里是学不到这些知识的，然而，人们应当知道这些重要的信息。所以，我开始写第一本书，希望通过我的努力能让更多的人获得这种知识，而不是只局限于我所能帮助的身边的人。

我写了几本书，并开始创办培训机构，但是仍然面对同样的问题：我只是一个人，可是有成千上万的人希望分享和需要了解我的种种经验和知识。所以我创办了惠特尼教育集团，并集合了一个教学小组，其成员全都是白手起家的百万富翁，他们在房地产、商业和财富积累等所有领域里都拥有丰富的知识和专长。他们都很务实，和我一样，他们大多也是白手起家开始创立自己事业的，他们能够以简单易懂的语言讲解他们是怎样获得



成功的，以及你应当怎么做才能成功。每个周末，他们中的一位或几位将会根据自己擅长的专业领域，为惠特尼教育集团的学员讲授一次精深的培训课程。

我已经邀请了几位朋友——他们全都是自力更生的百万富翁——和我一起进行这个项目：告诉你所有需要的信息以帮助你理解书中介绍的这些技巧，能够立即将其应用于实践，并且获得立竿见影的丰厚收益。

本书的结构很简单，易于理解。我们首先要对房地产这个行业进行一个简要的纵览，了解其作为财富的基础是如何运作的。然后，我们将会讨论，为了建立自己的事业，你需要知道哪些东西。接着，我将详细讲述具体的致富途径，你可以分开来或集中使用这些技巧来积累自己的财富。

如果是用于在大学里教授房地产投资知识，那么这本书可以成为四年制大学本科教材的范本，尤其这本书更为风趣幽默，令人兴奋，并且能够改变你的人生。更妙的是，惟一的考试也是你自己出题——当你把这些技巧应用于实践的时候，甚至可以一学到这些技巧就马上使用它。大学生不可能在4年里都是懵懂无知，却突然在获得毕业证书的时候变得聪明起来。他们总是边学边做，你也要这样。

本书中介绍的许多技巧可以在各种情况下使用——所以，你在“取消抵押品赎回权”一章里学到的知识可以应用于优先购买租赁合同（lease-option）的交易中。所以一定要通读全书，即使你不是按照顺序阅读每个章节的。而且，每一章里都包括一些现实生活中的例子——这些例子说明了我们的教员和学生是如何使用这些技巧发家致富的。我知道，你会发现他们的故事是如此鼓舞人心，激励人向上。

在你开始阅读本书前需要了解的最后一点就是：本书一定会成为你的私人百万富翁顾问。它会告诉你如何



利用房地产和其他行业来建立自己的个人财富，但是它并不是只讲述如何赚钱——它会改变你的生活。你之所以会购买这本书是因为你想从生活中获得比现在更多的东西。对此我十分理解，因为我已经实现了自己的梦想。接下来，我会教会你怎样做才能实现自己的预期目标。好了，让我们马上开始吧。



目 录

- 第一章 种下你自己的资金树 /1
- 第二章 组建一个强有力的合作团队 /15
- 第三章 房地产市场纵览 /37
- 第四章 房地产批发 /59
 - 大批买进以迅速获利
- 第五章 (承租人)有权购买(所租财产)期权(lease option) /81
 - 不使用所有权和贷款,仅凭最少的现金就能控制房产的方法
- 第六章 抢在取消抵押品赎回权之前买进和取消抵押品赎回权 /99
 - 对常见问题提供一种新的解决途径
- 第七章 拍卖 /126
 - 迅速卖掉就意味着能够迅速获得较大的收益
- 第八章 活动住房 /144
 - 迅速获得现金流和实现财务独立的捷径
- 第九章 政府拨款和信贷 /159
 - 企业主和房地产投资者可以利用的资源
- 第十章 房屋整修 /169
 - 对外表破旧的房屋进行迅速的整修



- 第十一章 物业管理 /188**
——管理自己和他人的物业也可获利
- 第十二章 商业物业 /217**
——不同的领域带来新的机遇
- 第十三章 房地产票据 /236**
——折价购买的秘密
- 第十四章 欠税不动产拍卖成交证书 /251**
——高收益,低风险,而且毫不费力的交易
- 第十五章 信用贷款 /266**
——一个强有力的致富工具
- 第十六章 保护自己的资产 /283**
——你已经得到了它们,更要好好地保护它们!
- 第十七章 沟通和谈判 /308**
房地产投资交易中的人力因素
- 第十八章 结束语 /326**
——对你来说这仅仅是开始
- 词汇表 /338**
- 财富团队介绍 /352**

第一章



种下你自己的 资金树

钱可能不是树上长出来的，可是确实是从地下长出来的。只消看看你身边的这些房子——公寓建筑、办公楼、零售商业区，还有那些让其主人大发其财的工业设施，你就会明白这句话的意思了。想想吧，你也可以从这些由钢筋水泥制成的“树”上摘下属于你自己的“果实”。

大多数的百万富翁都会将其财产的重要部分——也许不是大部分——投资在房地产业上。为什么？只是因为这样的安排很合理。房地产的供给有限——我们所居住的地球就是我们所能拥有的全部供给，没有人能创造出更多的供给来了。无论何时，人们总是需要房地产业的，因为不管世界上发生了什么经济或政治的巨大变化，人们总还是需要居住的地方的，商业部门需要场地加工制作，政府部门也需要场所进行办公。在过去 200 多年的时间里，房地产的价值一直在上涨。当然，我们已经见识了房地产市场上的繁荣期和萧条期，但是萧条期持续时间并不长，最终房地产市场必会战胜萧条，重现繁荣。

作为一项投资事业，你可以完全控制你对房地产的投资状况。如果你购买股票的话，你不可能有这样的控制力——你把钱投资给一家公司，只有经理和董事们才



能决定公司如何运营，而不是你。如果你投资于贵金属、珠宝或者收藏品，那么你只好听凭市场的摆布而束手无策。但是，如果你投资于房地产，你将会拥有绝对的控制力。你可以自己决策。你也可以收益颇丰。

这也就等于说：房地产业是我们用来积累财富、实现财务安全的最好工具之一。作为一个工具，很多人已经利用它获得了成功，其中包括一开始一无所有的人、普通的美国工薪阶层、希望进行多样化投资的受过高等教育的专家，以及各种商业机构——从很小的企业到跨国公司。你属于哪一类呢？

也许作为一名房地产投资者，你对于确切地描绘自己的处境感到有点困难。相信我，并不是所有的房地产投资者都拥有高贵的出身、浮华的名声，就像是那些经常出现在八卦小报上的人一样。当然，如果那是你想要的，房地产投资也可以帮助你达成梦想。它还可以为你和你的家庭提供财务安全和更高的生活标准与生活质量，不管你现在身处何方或起点如何。更妙的是，你甚至无须从现在的岗位里辞职就可以开始学习房地产业务并从中积聚财富。你可以利用业余时间进行这项新的事业，就像我一样，而且我所知道的大部分成功的房地产投资者也都是这样做的。

你所拥有的优势就是我在这本书里与你分享的知识。你将要学习清晰而详尽的战略，它可以帮助你获得现金流和积聚财富。这本书在我公司提供的培训计划进行完之后被进一步模型化：更加易于理解和应用；以现实为基础；作为一本书，它已经尽可能地做到介绍的都是实用性的知识；而且，对于任何真正想学习的人来说，这本书绝对是切实可行的。

所有你需要掌握的数学技能几乎都不会超过八年级算术的难度。那些技巧和战略也不会比中学历史或理科的默记来得复杂。你不需要记住那些日期，但是你需要



知道如何找到适当的物业投资，以及怎样处置它们。这些都不是复杂的理论，它们都是一些基础且现实好用的技巧，你可以反复地使用它们来获取收益和积累财富。

智者名言

所有的分心和借口在本质上都是一样的。到底是什么使你无法实现梦想并不重要——你只需要专心一点，别再拿借口敷衍自己，一心一意地致力于获得成功和保障自己的生活。



收入和财富之间的差别

拥有很高的收入并不必然意味着你很富有。我知道，有很多年薪 30 万美元的医生和律师没钱请我和我妻子共进一顿晚餐，因为每到月底的时候他们就开始囊中羞涩了。为什么会出现这样的情况呢？这是因为虽然他们有一份很体面的收入，但是他们都不了解富人们所使用的财务战略。他们总是喜欢购买那些过于昂贵、已经超出其支付能力的汽车和房子；他们的小孩总是在花销巨大的私立学校里读书；他们终日忙碌，努力想与同阶层的人处处保持一致。他们也有不错的收入，但是他们并不拥有财富。当你要依靠付薪水的支票生活时，支票上写着多少钱已经不重要了，这就是一种生活方式。

你赚了多少钱并不重要，重要的是你怎样来支配这笔钱。如果你赚了 100 万，但却花了 120 万，你永远也不可能拥有财富。如果你用信用卡购买了那些贬值了的资产——例如，衣服、珠宝、电子设备或者是其他价值下降了的东西——这就好像自己挖坑自己跳，很难能再爬上来。查里斯·狄更斯吸取了他父亲破产的教训，他在《大卫·科波菲尔》一书中写到：“每年的收入，20 英镑；