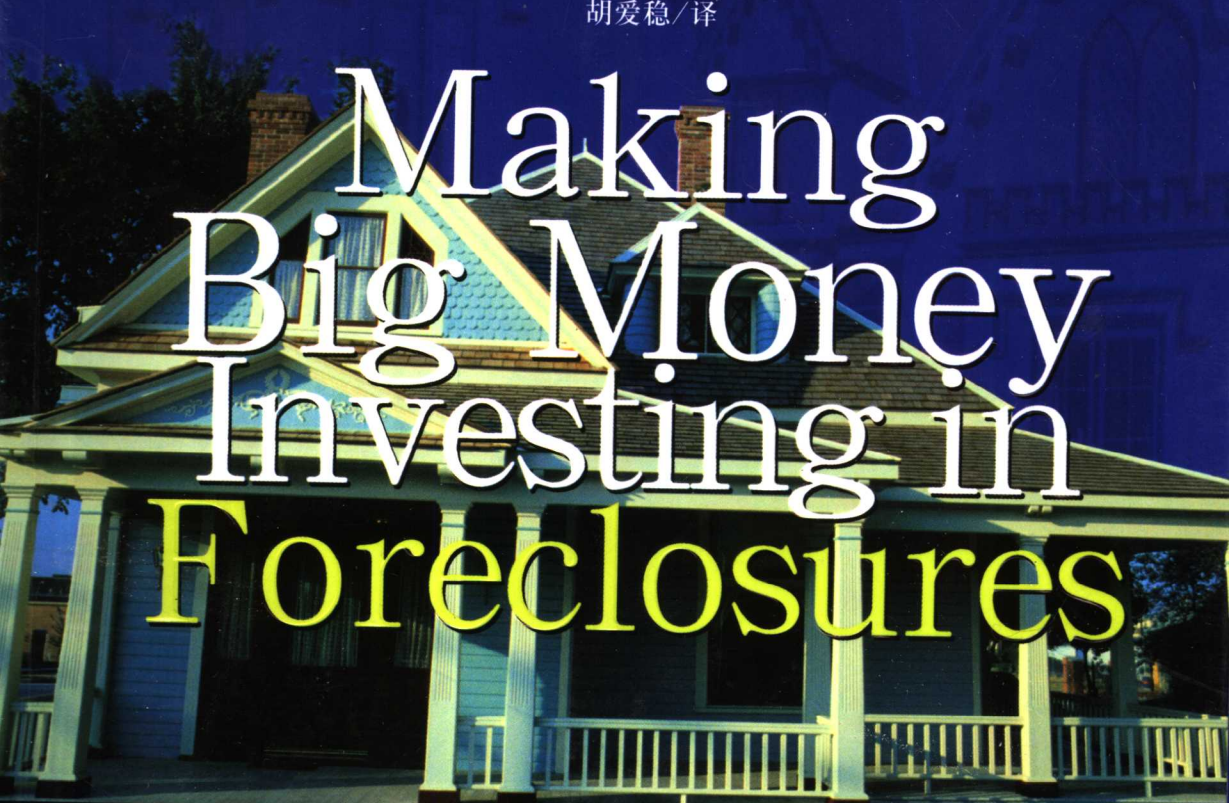


全球财经证券投资理财精品译丛

华尔街日报
畅销书

投资止损 房产赚大钱

(美) 彼得·康蒂 (Peter Conti) 大卫·芬克尔 (David Finkel) 著
胡爱稳/译



Making Big Money Investing in Foreclosures



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



全球财经证券投资理财精品译丛

投资止赎 房产赚大钱

(美) 彼得·康蒂 (Peter Conti) 大卫·芬克尔 (David Finkel) 著
胡爱稳 / 译

Investing
Big Money
Investing in
Foreclosures



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

该书作者在美国这个成熟的金融和房地产市场有多年的经验,书中手把手地教读者如何最大限度地利用金融工具成为成功的房地产投资者,比如如何寻找止赎房产的卖主,如何报价,如何筹集资金,如何立刻将交易转化成利润,如何避免可能存在的隐患等。

虽然本书以美国的金融市场为背景,但书中采用真实的交易案例,用事实向读者阐述各种投资的可能性,其中表现出的商业眼光和对于各种金融工具的娴熟使用,相信对于中国广大投资人同样受益良多。

Making Big Money Investing in Foreclosures Without Cash or Credit by Peter Conti and David Finkel.

Copyright © 2003 by Dearborn Financial Publishing, Inc.

All right reserved

版权所有,侵权必究

本书版权登记号:01-2005-0444

图书在版编目(CIP)数据

投资止赎房产赚大钱/(美)康蒂(Conti, P.), (美)芬克尔(Finkel, D)著 胡爱稳译.

-北京:机械工业出版社,2006.5 (2006.8重印)

(全球财经证券投资理财精品译丛)

ISBN 7-111-18843-8

I. 投… II. ①康…②芬…③胡… III. 房地产-投资-基本知识 IV. F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第030455号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

责任编辑:魏小奋

责任印制:李妍

保定市中华美凯印刷有限公司印刷

2006年8月第1版 第2次印刷

169mm×239mm • 6印张•1插页•192千字

5001—8000册

定价:22.80元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

本社购书热线:(010) 68326294

编辑热线:(010) 88379001

封面无防伪标均为盗版

译者序

多年以来，房地产市场蓬勃发展，房价居高不下，且仍在快速增长，因此房地产投资成为当前最安全、收益最高的投资领域之一。但由于缺乏对房地产领域的了解，很多人无从入手。

本书给想改变自己命运的人指出了一条光明大道。该书以作者多年的经验为基础，手把手地教读者如何成为成功的房地产投资者。读者会在短时间内学会如何寻找止赎房产的卖主，如何不用自己的现金就可以安排交易，如何报价，如何筹集资金，如何立刻将交易转化成利润，如何避免可能存在的隐患，以及如何为自己的未来积累投资房产等多种实用技能和技巧。

本书彻底摆脱传统的说教，采用真实的交易案例，用事实向每位读者阐述这种投资的可行性，并指导投资者如何安排交易。

感谢本书作者给我们带来了如此实用的知识，也希望通过译者的努力能让众多有志于投资的中国人找到努力的方向，并取得巨大的成功。

最后，作为北京环球启达翻译咨询有限公司的译者，由衷地感谢公司以及出版社在本书的翻译过程中给予的支持与帮助。

由于时间和水平有限，疏漏与差错在所难免，敬请各位读者批评指正。

译者

2006年2月21日于北京

序

作为富人们的注册会计师，我亲眼目睹了他们所做的事情与不太富有的人们不同之处。更重要的是，由于目睹了这两种人不同的财务报表和退税表，我更加了解了事情背后的真相。实际上，富有的人确实与众不同！他们用不同的方法赚钱，掌握和增长财富的方式不同，还提前制定税务年度计划。关于美国最富有的人有一个恒久不变的真理：他们要么靠房地产赚钱，要么用房地产来存钱。

富人们所掌握的秘密就是：房地产投资利益多多，包括：

- 房地产让你能够用别人的钱为自己赚钱：你在一个房产上的投资可能只有10%（或者更少），但是随着该房产的升值，你的全部投资，包括银行的钱，都会不断增长。
- 靠房地产得到的是非劳动性收入：你的投资为你挣钱，你的钱为你工作，而不是你为钱而工作。
- 房地产产权享受税务减免，而其他类型的投资只能望洋兴叹：在房地产领域，你可以利用独一无二的税收优惠、虚构消费（折旧）、低收入住房、用于改善和装修房屋（ADA）的信用贷款、销售投资房产的税项递延、销售自住房产免税。

我的很多客户是高收入、个体经营的纳税人，他们利用这些房地产的税收优惠减少纳税，同时积累财富。如果没有房地产作为投资和纳税计划的一部分，他们就不得不继续工作，以支付税金！

如果你想拥有更多的钱，记住：决定你是否富有的关键不在于你挣多少钱，

而在于你如何挣钱。

既然房地产投资如此神奇，为什么没有更多的人在房地产领域取得成功呢

房地产投资需要一套完全不同于其他投资的技能，例如，你可以通过电脑炒股，根本不需要跟另一个人谈话，大门不出就可以进行调查并完成所有交易。

但是房地产不同，你需要与人打交道，你需要建立团队；与卖主、买主、承租人、贷款机构谈判；处理与承租人的关系等等，每一项都不是在学校里就能学得到的。

你可以通过两种方法学习这些技能：（1）找一位成功的导师，并证实此人曾指导过其他人；（2）通过不断犯错误，损失钱财和时间来积累经验。如果你能够从错误中学习（并在今后改过），你很可能会成功。但是，如果你没有时间和金钱，经不起犯错误，就要考虑找一位导师，指导你创建自己的房地产组合，并实现你的目标。

房地产行业还有另外一个挑战：一般来说，所需的现金比炒股多。炒股时，找一个经纪人开一个账户，用 1 000 美元或者不到 1 000 美元就可以开始了，但是房地产中最基本的房产也要 50 000 美元（或者在某些市场上要 300 000 美元或更多）。如果你没有或者不想花这么多现金完全买下，就需要贷款。贷款通常意味着你要有良好的信用和用来偿还贷款的收入来源。

第一次购买的人遇到的最大障碍就是没有充足的现金或者良好的信用。如果你二者都没有怎么办？彼得·康蒂和大卫·芬克尔的指导计划将告诉人们如何不用或少用自己的钱购买房产，即使信用不佳也无关紧要。而且，我知道这是可行的，因为我看到了他们的客户所取得的成果。

为什么学习投资止损房产的时机已到

在一些市场上，房产以前所未有的速度持续升值，同时，止损房产的数量也创历史新高。面临止损的人仍然需要住所，所以总体住房需求并未下降，只是有所改变。

投资止损前的房产是在资金欠缺、信用欠佳或根本没有信用时进入房地产市场的一种途径。你还可以找到双赢的解决方法，既能挽救别人的信用，又可以为



自己积累房地产财富。

为何现在使用一个体系非常重要

房地产投资需要掌握一系列技能，很多人没有学过。你需要懂得如何识别交易和机会，如何与买主、卖主、承租人、贷款方谈判，然后按以租代售的方式将你的房产“销售”出去，尽可能得到最好的回报。彼得和大卫已经将这些重要的技能提炼并融入了简单易用的体系中。

投资止损前的房产的方法有对错之分。你接触的人情绪激动，你必须小心谨慎地安排交易，确保其日后不会搞砸。

目前，大量资金在争夺有限的房地产，所以你需要掌握这些技能，以便在市场上具有竞争力。本书会告诉你彼得和大卫学到的一些方法，因为他们已经用这些方法指导了成百上千个学员。

很荣幸彼得和大卫请我撰写《投资止损房产赚大钱》一书的前言，因为我能够真心诚意地认可他们的体系。他们确实言行一致，我有机会看到了他们和他们的学员所完成的很多交易。我和丈夫理查德将他们所写的很多东西应用到我们自己的房地产交易中，他们的方法确实行得通！

注册会计师、战略家

黛安·肯尼迪 (Diane Kennedy)

致 谢

在导师金融集团有限责任公司（Mentor Financial Group, LLC）里，有几个非常特殊的成员，他们是我们团队的一部分。在过去的几年中，他们帮助我们的学员创造了惊人的成果，为学员的生活创造了新的机遇。我们要感谢他们。从负责挑选导师的团队成員迈克、汤米、朱莉娅、拜伦、博比、德雷莎、玛丽、杰伊和查克，到运作和管理团队的佩吉、德雷莎、乔伊和帕姆，从客户支持团队的艾米莉和休，到研讨会组织者鲍勃，从技术人员亚力克斯和迈克，到培训师谢丽尔、拜伦、斯科特和约翰，每一位成员都作出了杰出的贡献，他们积极积极地改变了世界。

我们还要感谢迪尔伯恩贸易出版社（Dearborn Trade Publishing）的优秀团队，他们不仅为《投资止赎房产赚大钱》一书的成功出版付出了很多努力，而且花费了大量的时间和精力使该书成为止赎房产投资者的实用工具。还要特别感谢编辑芭芭拉·麦克尼古，她跟我们一起花费了大量时间来完善本书，以及迪尔伯恩贸易出版社的组稿编辑玛丽 B. 古德，她协助指导整个项目。

如果没有妻子的支持与理解，我们是无法顺利完成本书的。乔安娜和希瑟，谢谢你们给我们的鼓励和信任。

最后还要感谢我们的学员，当我们给你们发去电子邮件，希望分享你们的止赎房产交易故事时，你们的回复如洪水般涌来，面对你们那么慷慨我们自愧不如。我们在办公室里花了几个小时的时间拜读你们的经历。你们通过我们的图书、函



授课程、研习班或者指导计划学习，让我们在其中发挥作用，这令我们非常感动。本书中分享的所有故事都是我们和我们的学员完成的真实交易。在某些情况下，改变了姓名和描述，但与故事有关的所有细节均为我们所掌握的确切情况。

目 录

译者序

序

致谢

第一章 靠止赎房产你今年能多赚 10 万美元	1
为何时机已到	2
投资止赎房产的 3 大传言	3
机会就在你手里	5
第二章 止赎房产投资概况	6
止赎定义	6
止赎房产交易面面观	8
你能够为面临止赎的房主做什么	10
损失判决书	10
信托契约与抵押证明	11
非司法止赎（受托人拍卖）	12
司法止赎（适用于使用抵押证明的州）	13
在止赎的哪个阶段购买最好	15
学会规则	17



第三章 无需现金或信用即可安排交易的 12 招	19
使购买任择权策略适用于止损房产的 4 个要素	19
购买止损房产的传统方法	21
止损房产的基本购买策略	22
房地产中的绝招——购买“续供”	24
转售失效条款不是什么大问题	26
商讨延展协议	27
“续供”购买完成，接下来该怎么办？	28
“续供”购买的 3 大问题	29
短期“续供”维修	29
投资维修房屋的更好方法	30
快速赚取现金的批售或“转售”交易	32
卖空：靠无资产净值或低资产净值的房产赚大钱	34
卖空的 6 个步骤	36
充分利用“续供”与债款折扣	42
为什么每个投资者都能用现金购买呢	49
除当地银行外交易资金的 7 大来源	49
安排交易的最后一招	62
第四章 寻找急切卖主的 22 种技巧	63
启动交易——找到急切的卖主	65
与符合条件的卖主的通话实例	65
技巧 1：“求购房屋”分类广告	67
技巧 2：“求购房屋”标牌	69
技巧 3：汽车磁贴	70
技巧 4：更大的“求购房屋”标牌	71
技巧 5：寄明信片	71
技巧 6：寄连续信件	74
技巧 7：门吊（hanger）和挨家挨户发放传单	76

技巧 8: 合作邮件活动	77
技巧 9: 亲自拜访欠款的卖主	78
技巧 10: 房地产代理	81
技巧 11: 与律师建立联系	83
技巧 12: 派遣猎头	84
技巧 13: 发动朋友和家人为你提供线索	86
技巧 14: 从其他投资者手中批发交易	87
技巧 15: 与其他专业人士建立联系	88
技巧 16: “导火索”文件	89
技巧 17: 在法院调查《逾期未还款通知》名单	90
技巧 18: 开始经营止赎服务生意	90
技巧 19: 走后门	90
技巧 20: 与 REO 或减损部的贷款方建立关系	91
技巧 21: 与专门处理贷款方房产的经纪人建立关系	91
技巧 22: 制作自己的破旧房屋或闲置房屋名单	91
监测营销活动	92
 第五章 即时报价系统——简单 5 步说“是”	94
即时报价系统概略	95
让止赎房产卖主说“是”的 5 大步骤	95
如何避免多数投资者在谈判时所犯的 7 大错误	105
 第六章 24 个隐患让你损失惨重	113
隐患 1: 让卖主继续住在房子里	113
隐患 2: 把房产租给卖主	114
隐患 3: 卖主还没搬走你就往交易中投入大笔钱	115
隐患 4: 没有最后亲眼看一看房产就把全款支付给卖主	116
隐患 5: 未经过应有的慎重考虑就投入大笔钱	116
隐患 6: 未准确确定房产真正的市场价值	117



隐患 7: 检查产权时欠认真	118
隐患 8: 在交易中投入了大笔钱但不购买产权保险	119
隐患 9: 不检查卖主的信用	119
隐患 10: 卖主宣布破产	120
隐患 11: 只购买一半房产	120
隐患 12: 房屋未经过专业检查	121
隐患 13: 文书工作一团糟	122
隐患 14: 违反州止损法	122
隐患 15: 掉进保险陷阱	123
隐患 16: 卖主促使银行宣布贷款失效	124
隐患 17: 你买下房产后卖主消失, 而你需要他的签字	126
隐患 18: 转让合同后仍负有责任	126
隐患 19: 卖主声称受到强迫	126
隐患 20: 卖主声称被误导	127
隐患 21: 卖主撤销交易	127
隐患 22: 以个人名义投资	129
隐患 23: 不做书面记录	129
隐患 24: 对卖主的处境承担个人责任	130
 第七章 如何将交易快速转售以获得现金利润	 132
交易的 7 大利润中心	132
如何通过转售或批销立刻实现现金流	133
 第八章 为长期的财富积累而投资	 147
策略 1: 将房产出租	148
策略 2: 按以租代售的方式出售房产	148
策略 3: 以“房主提供贷款”的方式出售	149
标牌——最有效的买主来源	157
传单——你的王牌	158
设定现实的营销截止时间	159

房主提供贷款的交易中另外两个暗藏的利润中心	160
为快速销售，顶级投资者要做的 6 件事	161
一个有效的销售策略：从以租代售到房主提供贷款	161
快速销售房产的 7 个诀窍	162
第九章 理论应用于实践	164
第一步：检验 3 种不同的线索来源	164
第二步：尽快与 3 个卖主面谈	164
第三步：通过实践学习如何正确投资	165
第四步：确定 3~5 个安全的线索来源	168
第五步：每周与 2~4 个卖主面谈，每周都要面谈	168
第六步：开始培养资金来源	168
第七步：不断学习，积累经验	169
什一奉献和播种——用财富让自己过舒适的日子	169
你真的做得到	171
帮助你进行投资的资源	173
你的网站奖励包	177

第一章



靠止赎房产你今年能多赚 10 万美元

莎拉是我们指导计划的学员，她曾经是互联网鼎盛时期高收入的经理人，3 年前，成为互联网暴跌时期的失业者。无论你是公司经理人，还是所在行业的专业人员，或者是指甲缝里塞满泥巴的蓝领工人，你都可以想像对莎拉来说这是多么可怕的事实。在过去 15 年的白领生涯中她一无所获，因此，面对孤独无助的残酷现实她束手无策。

莎拉发誓再也不靠某份工作或某个公司来挣钱，她决定开始投资房地产。作出决定后几个月，她参加了我们在圣地亚哥的一个研习会。她特意坐在前排，记下一页一页的笔记，如饥似渴地学习如何成功地投资房地产，每次课间休息，她都会上前提问问题。那么结果如何呢？

在她开始投资的头 12 个月里，她完成了 10 笔交易，获得了 150 000 美元的纯利润。现在，她专门在自己的家乡购买止赎前和止赎后的房产，收入远远超过了投资初期。

我们并非想告诉你她的成功是轻而易举的，像你们中的很多人一样，她的成功也来之不易，但是，是可以成功的，而你也可以成功。

在过去的 8 年中，我们有幸帮助全国上下成千上万的人踏上了投资的职业道路。事实上，在这段时间，我们的学员就已经完成了 3 亿多美元的房地产交易。我们知道，我们生活在世俗的世界，朋友和家人会担心你做不到。但是，在此我



们要告诉你，只要我们成千上万个学员可以，你也一样行。

马克是一个商业航空公司的飞行员，他的第一笔止损生意就赚了 10 万多美元。他最大的梦想是通过投资挣足够的钱，然后辞去飞行员工作，去高中教音乐课。音乐是他的激情和动力。如今，马克已经完成了更多的交易，为自己创造了一种全新的生活。如果他勇于成功地追求自己的梦想，那么你也能。

谢丽尔是个全职妈妈，她对房地产一无所知时就开始了投资，在最初的两年中，她购买了 14 处房产。她擅长在自己的小圈子内购买止损房产。如果她有信心走出自己舒适的环境，开始购买房产，那么你也能。

兰迪是来自夏威夷的投资新手，最终他用事实回答了那些不停地告诫他不能这样做的人。他的第一笔止损交易就挣了 6 万多美元。如果兰迪能够对不利的影响视而不见，并且认识到机会真的如此之多，那么你也能。

为何时机已到

要掌握自己的财富命运，摆脱疲于奔命，现在就是最佳时机。美国全国的止损率如同火箭般一路攀升，成为投资者猎取的目标。现在，靠这些史无前例的廉价货一边为自己赚钱，一边帮助别人的机会到了。

不要错过靠投资止损房产赚钱的机会。下列这些指标在过去的 30 多年中帮助推动美国的止损率增长了 400%，并且仍在增长。

私人破产率比 40 年前增长了 400%，投资占个人平均可支配收入的比例在过去的 40 年中增长了 700%。消费负债达到了历史最高点，而储蓄率却降到了历史最低点。在过去的 30 年中，健康保险未覆盖到的人数也增长了 50% 之多。（来源：联邦储蓄保险公司调查和统计部。）

据美国抵押经纪人协会的统计，到 2002 年年底，2.3% 的住房或多或少面临止损，如此巨大的数字！下次你开车去当地超市购物时或许会经过 1000 所房子，当然，据统计，其中有 23 个面临止损。这就意味着在你周围几分钟路程的范围内，有两三位邻居正在止损他们的房屋。这些人需要你的帮助，在帮助他们的同时你也可以获得可观的利润。

投资止损房产的 3 大传言

在我们的生活中，好心人说出一大堆理由证明我们为什么不能或不应该靠投资止损房产来挣钱。但是，他们的话只有一半是对的，且有很强的误导作用。他们甚至还了解接受这些传言会让你付出多大的代价就将自己的看法强加给你。

第一大传言：挣钱要先投入钱

假日的某一天，吃过丰盛的假日大餐之后你在家里的餐厅里坐着。你是小孩子，你的家人正聚在一块儿谈论生活。在你的家里，你是不是经常见到梦想者的梦被“你做不到，你去哪儿弄钱做这些？”这样的冷水浇灭？

你是不是那个被善意的话剧烈刺痛的梦想者？那些影响你的人是不是不停地给你灌输“挣钱要先投入钱”这样的思想？哪块儿石头上刻着这种说法？如果事实确实如此，沃伦·巴菲特（Warren Buffett）和比尔·盖茨（Bill Gates）这样的人又怎么能白手起家，挣数百亿美元呢？

◎彼得讲故事

当我还是一个汽车修理工，每小时的收入不足 15 美元时就开始了投资。当时，我既没有大量的资金用来投资，又和妻子供养两个孩子。小时候，我家有 7 个孩子，父亲非常努力地工作来养活妻儿。有一天，我将老板给客户的咖啡喝了，老板为此冲我大吼大叫，我的情绪低落到了低谷。这件事让我鼓起了勇气去寻找靠投资挣钱的方法。有时，确实需要低落的情绪来促使自己下决心不再甘愿接受不尽如人意的现实。

◎大卫讲故事

开始投资时，我住在一个经改造的车库的阁楼上！因为伤病，我被迫离开了美国国家曲棍球队。我精打细算靠微薄的存款过日子，并放弃了攻读大学学历。那时我遇到了彼得，他成了我在房地产方面的导师。在后来的几年中，他帮助我利用别人的钱购买了几十处房产。

挣钱并不需要先投入钱，而是需要了解与这个有利可图的小领域有关的专业知识，需要你始终不渝、中规中矩地积极努力，并且注意不断地学习和提高。即