

# 开灯睡觉

本报特约撰稿人：王辉云

我这人有个毛病，就是开灯睡觉。这毛病几十年来一直改不了。我曾经试着克服这个坏毛病，但尝试多次都失败了。睡觉前，只要一关灯，就再也睡不着了。睡着了之后，谁再怎么开灯关灯都没事。

这毛病当然不是天生的。小时候，家里穷，谁舍得晚上点灯熬油啊？天一黑，早早上床睡觉。父母都说，早睡早起身体好。其实，怕费电也是一个主要原因。

开灯睡觉的毛病是后来添的。人岁数一大，就容易添毛病。牙坏了，眼花了，记性差了，毛病一个个都找到头上来了。可我这开灯睡觉的毛病却是年轻时添的。

我十四岁那年进了监狱。为了方便狱警看管犯人，防止越狱事故发生，牢房里的灯在夜里都是开着的。我刚进去的时候也不太适应开灯睡觉，头顶上一盏灯晃着，哪睡得着啊？半夜了还看着灯发呆。其实，那时候即使躺在席梦思床上也照样睡不着。这倒不是不适应开灯睡觉，而是不太适应进监狱这档子事儿，需要一个调整心态的过程。

过了一阵子，想开了。大不了不就一个枪子嘛，二十年后又是一条好汉！人一豁出去了，也就没急着了。该吃吃，该睡睡，挺自然地就适应了监狱生活，也就没觉着开灯对睡觉有什么影响。

等出了监狱，才知道在里边添了个毛病，那就是关灯睡不着了。

一开始，我也没注意到开灯睡觉是个毛病。那时候，我在京城当木匠，修房盖房做家具，一天到晚累得够呛，困了倒头便睡。我上小学时赶上了文革，总感到文化上营养不良，晚上回家就想偷偷念点书，补补。可是，常常熬不到半夜，趴在桌子上就睡着了。桌上的台灯，一亮就是一宿。

日子一长，院里的小脚侦缉队起疑心了。这小子怎么个茬儿啊？刚从监狱出来，现在就

整宿整宿不睡觉，怕不是夜里猫在屋子里搞什么阴谋诡计吧？周扒皮一类的阶级敌人，没一个夜里睡觉的。得，人家就接长不短地在我家窗根儿底下站站，想看看你里边到底搞什么鬼名堂。半夜上茅房，也从我家窗根儿底下走，一来呢，可以借光，省得院里黑咕隆咚深一脚浅一脚摔跟头；二来呢，也好查看一下这个阶级敌人是不是深夜在家里磨刀霍霍准备阶级报复。其实，大多数的时间，我正趴在桌子上睡觉呢。

后来，院里一个大妈跟我透了个话儿，叫我注意点儿影响，深更半夜的好好睡觉，甭惹是生非。咱一想，也是，咱这小屋又不是八角楼，夜里开灯让人想起北斗星。屋里住着个反革命，咱在里面开灯睡觉不要紧，人家外面的人肯定觉得扎眼，起疑心。还得劳动小脚侦缉队到我家窗根儿底下下来观察阶级斗争新动向，这也够给人添麻烦了不是？

于是，晚上一过十点，听街门一关，立马关灯上床。这时候才发现，关了灯睡不着觉了。大半夜的，横是不能出去溜达不是？半夜三更出去晃悠，目标不是更大吗？说不定值班的小脚侦缉队看你个不顺眼就拉派出所去了。那怎么办呢？只好躺在床上翻烙饼似的瞎折腾，可就是不能马上入睡。您说夜里这么折腾，第二天咋干活儿呢？

于是，按过去方针办，照常开灯睡觉。

后来，文革结束了，我考上大学。街坊们都羡慕得不得了，说人家辉云这孩子好学，整宿整宿地点灯熬油，他要考不上大学，老天不长眼。我听了，总是笑着跟他们说，那是毛病，我这人关灯睡不着觉。

这毛病说大不大，说小不小。自己在家开灯睡觉还行，顶多就是浪费点电。过集体生活，这就不能不说是个大毛病。

我念研究生的时候，住的是北大的学生宿舍。当时特别犯怵，每天回家睡觉吧，来回



来去怎么也得俩钟头，这不现实。不回家吧，也不忍心影响其他同学。好在我的几个同学都是知书达理的人，个顶个都是夜猫子。有时，卧谈会一开开到天亮，谁还太在乎你开灯关灯啊！当然，夜里睡觉的时候，我还是尽量把灯光只聚到自己一个人的脸上。

来到美国，住宿条件好了，这个毛病就显得无关痛痒了。然而，毛病毕竟是毛病，不治还真不成。一个人睡觉的时候，开灯没人管你，充其量也就是你比别人多接受点儿灯光浴。可是一结婚，问题就来了，俩人睡一张床上，你受得了，人家受得了吗？结婚之前，咱没把这毛病当回事，压根儿就没提这档子事儿。

婚后才知道，这个问题很严重，不解决不行，因为王太太是个睡觉不能见光的人。咱当然不能开着灯叫人家带上眼罩睡觉啦，那也睡不舒服呀！怎么办呢？也不能因为这事分居不是？为了自己老婆能睡好觉，我再次尝试根治开灯睡觉的毛病。安眠药是不能吃的，每天觉都不够睡，吃了药就甭起来了。灯也是不能关的，关了灯在床上翻腾，比开灯还影响睡觉。

终于想出一招，那就是忆苦思甜，痛说革命家史：从分局炮局劳改场，到敌矛转人内；从小脚侦缉队夜闯民宅，到考上大学不录取，.....一直说到王太太听得两眼发直，没了声响。一看，她睡着了，再一看，灯还开着呢。

# 房产投资——私人借款人

上回的短文里（《亚美导报》2016年7月8日第10版），和大家介绍买出租房产当房东现在正是好时机，但必需小心经营来避开可能面对的问题。在下一两篇发表的短文里，则要和您谈谈什么是私人借款（Private Lending）。W&E Group为您提供在私人借款投资过程中的专业服务，及当私人借款人（Private Money Lenders）应该注意的事项。

什么是私人借款？说明白一点，就是您借钱给房产投资人（Real Estate Investors），当他们的银行，用房产投资人的投资房产做抵押，来收取利息或分利润。房产投资人除了用自己的钱来投资，多半也需要筹资金。在目前的投资房产贷款市场，大银行不提供私人借款，有些当地的小银行或信用合作社（Credit Unions）可能有所谓的建房资金贷款（Construction Loans）或投资抵押贷款（Portfolio Mortgages），但是申请程序却有很多要求及限制。所以不少房产投资人，都要和所谓的“硬钱”借款公司（Hard Money Lenders）打交道。一般而言，他们有很多繁琐的手续及费用，利息非常高，借款额大约只有60%到70%的LTV（Loan to Value ratio），也要求成为房产抵押的第一位（first lien holder）。房产投资人向他们借钱要非常小心，如果出了差错，没有如期还款，可能会弄到血本无归！另一个最受房产投资人欢迎的选择就是向私人借款人（Private Money Lenders）借款。

每个人多多少都和银行有金钱上的往来。我们把辛苦赚来的钱，在银行开个户头，来便利我们买东西，付账的需求。但是由于美国目前在债务上的问题，银行的利息都压得非常低，加上通货膨胀，钱放在银行相当埋在地下一样，不但不会钱生钱，只会越来越不值钱。投资股市或其他投资管道很复杂，除了自己没法控制风险外，目前市场也不看好。所以不少人伤透脑筋，不知如何来保值手上的现金，继而投资赚钱。房地产投资虽然比较稳定，需求也只会越来越高。可是，一般忙碌的上班族（employees）及自理生意人（self-employed），多半没有太多时间和精力来经营租房产或修房转卖来赚钱。再说，做房产投资很多理念都要学，步骤也要弄清楚，才不会上当吃亏，避免无谓的纠纷。W&E Group 在印城有十多年的经营租房产投资经验，深深体会到新手做房产投资

很不容易。我们和一些有经验的房产投资人有合作关系，也不时有好的房产翻修转卖的计划，可以介绍您成为他们或我们的私人借款人来赚利息，做短期投资（六到十二个月）。W&E Group 也提供中长期（两年到十年）合资的房产投资计划，您可以成为我们的投资合伙人（Jointed Venture Partner）。我们会把我们的经验和知识在合作的过程中，和您分享。您也可以利用您手上的闲钱来赚比放在银行好上数倍的利润，解决您不知道要如何用钱来赚钱的困扰。

先谈谈如何当私人借款人（Private Lenders）借钱给房产投资人，做短期投资，收取利息来赚钱。举个例子，有一位投资人找到一栋目前要价五万美金的房产，翻修加上一切费用要花上两万美金左右，四个月修好以后，估计可以卖到九万美金。所以这位投资人想要借70% LTV， $70\% \times 90,000 = \$63,000$ 来支付初步买下房产的开销。您对这位投资人的提案有兴趣，手上也有闲钱想做房产投资，认为投资70%的价值，却可拿房产来做抵押很安全，所以愿意做私人借款人，提供资金。双方谈好，利息是1%每月，连本带利六个月还清（四个月修完，加上二个月上市及转手过户的时间），所以  $\$63,000 + \$63,000 \times 1\% \times 6 = \$66,780$ 是您的借款总数，六个月的1%利息是 $\$66,780 \times 1\% \times 6 = \$4006.8$ 。您的闲钱，就在这短短六个月内，给您赚了四千多美金。这位投资人由于您的资金，辛苦工作了四个月之后，也赚进了将近两万美金的利润。房产投资人和您合作愉快，一个提案接一个提案，那您的钱就有了至少一年12%的回收率。这是不是像开了一家私人房产银行，钱借给别人忙着里里外外修房子，自己却轻轻松松在家坐着赚钱呢？除了可以轻松赚钱，没有当房东的头痛之外，这个投资方式，也可以用您的自管退休金（Self-directed Retirement Funds）来投资，来减缓收入交税或什至免税。因为您没有主动参与投资，赚来的利息在美国国税局（IRS）是列为被动收入（passive income）的。买卖房产不是小事，费用虽高但回收率也高。我们会在下一篇短文里介绍如何从您的财务宝物箱（Financial Treasure Chest）凑闲钱资金，不必用到您手上平常要用的现金。

参加W&E Group 的中长期房产投资计划，成为我们的投资合伙人，也有不少的好

处。W&E Group 除了帮您赚钱之外，还可以当您的私人房产投资教练（one-on-one coach），让您在房产投资路上踏出稳定的第一步。如果您有兴趣多了解，我们可以和您用电话或见面来谈详细的合作过程。由于要考量利润及工夫多寡，每一个计划都可能不太相同。基本上，您做为我们的投资合伙人，负责一切开始合作经营的费用，包括房产（purchasing）、修护（repairs）及过户费（closing costs）。手上如果没有足够的资金，但有稳定的工作，信用也不错，您也可以当我们的担保人（Credit Partner），一起和小银行或信用合作社借投资抵押贷款（Portfolio Mortgage）。保险、房贷及未来维修等等则由成立的代管户头（Escrow Account）来支付。W&E Group用我们的经验、专业知识及职照来协助您由专业律师成立公司，修护房产，找房客，管理（如果要找专业租房公司管理，费用则可从房租上扣），继而上市卖个好价钱。用个例子来说吧。W&E Group 最近在印城很热门的Fountain Square买了一栋双门套房（duplex）只花了三万二千美金。附近的房子都在涨，如果修好直接转卖，可能可以卖到七万美金左右。房子里外情况都还不错，估计只要花总共一万五千美金左右修理，就可以出租了。如果您做为我们的投资合伙人，拿出了四万七千美金，用我们一新成立的公司的名义买下了这个房子，来保护您的投资人身份。修好后，每个月保守

估计可以收到\$1000的房租，扣掉保险、房贷及水费，每个月有\$780的净收入来对分。五年下来，您从房租上就拿回了二万三千四百美金（ $\$390 \times 60 = \$23,400$ ）。以每年可有4%的涨幅（appreciation）在五年后卖掉，估计至少可以卖八万五千美金。假设我们把把这个房产卖了，拿回了八万美金左右。您拿回了原本投资的四万七千美金，付掉20%给W&E Group（六千六百美金）后，还赚了二万六千四百美金。所以您在“无忧无虑”的五年里，用您的闲钱四万七千美金，赚了四万九千八百美金，每年有将近21%的ROI。除了赚了钱，也在和我们合作之中，学了不少经验及知识，培养了足够的能力及信心，可以自己经营或和我们继续合作。这当然只是一个例子罢了，目前这个房产，我们已经有一位在Noblesville经营饭店的老板和我们一起合资。如果您决定成为我们的投资合伙人，您赚的钱可能比这个例子多也可能比这个少。

在我们下一篇短文里，会继续和您分享做为私人借款人（Private Money Lender）应该注意的事项及如何筹款来投资。如果有任何问题，欢迎和我们随时联系，我们会基于我们的经验和专业知识来解答您的疑问。

联系方式：  
电话：317-863-9188  
Email: wegroupllc@gmail.com  
网站: wegroupforsuccess.com



## WE BUY AND SELL HOUSES! W & E GROUP LLC

Darrell from the West (Indiana) & SUNNY from the East (Taiwan)

**Darrell**

- 买卖房产投资及其他房产相关投资
- 一对一房产投资咨询
- 自管退休计划

**Sunny**

- Real Estate Property Investment
- One-on-One Coaching Program
- Self-Directed Retirement Fund

Voice: (317) 863-9188, Email: wegroupllc@gmail.com www.wegroupforsuccess.com

**经验丰富的房产投资专业人士为您提供以上双语服务:**  
Experienced and Licensed Investing Professionals provide real estate investing opportunities in both English and Mandarin Chinese

**布卢明顿  
房产投资顾问**

**东楼婉卿**  
Wanqing Dohman



3695 S. Sare Rd,  
Bloomington, IN 47401  
812-606-1144  
wanqing.dohman@homefinder.org

## 健身通知

热烈欢迎印第所有热爱运动的男女老少朋友积极参与室外有氧运动，项目有健身运动、佳木斯快乐舞步、小苹果等。

根据大家的需求，每周定为两次。  
东边每周三晚上7:30，地点：Lawrence W.Inlow park (131th St. by Hazel Dell Pkwy)；西边每周日晚上7:30，地点：West Park (116th St. by Towne Rd.)

**联系人：陈艳艳 317-363-9040**



Richard Bryant Photography - Carmel, In. ph:317-861-0581

Making Memories - Satisfaction Guaranteed