

# 房产投资专业讲座

作者: Sunny Sun

《亚美导报》的读者好！有一阵子没在这里和大家分享与投资房产有关的讯息了。Sunny除了经营房产投资公司外，还经营印城唯一的中式活动餐车（Mobile Food Trailer, Rolling Asian Delight）。六月到八月是旺季，所以特别忙碌。百忙之中，九月份一晃就到了。借这篇文章，很高兴跟大家分享两个难得的被动房产投资计划（Passive Income Investing Projects），希望您有机会多了解这些机会，用您的闲钱来替您赚钱。

从2016年起，Sunny开始在《亚美导报》上发表文章，就不时地强调被动投资（Passive Income Investing）的重要性。投资难免有风险，特别是对不清楚及没有办法控制回收率的项目，投资前一定要多了解。参加投资，在投资前功课务必要做扎实，才能达到赚钱投资的目标。如果不清楚如何处理及经营房产，也没有可信赖的专业人士帮忙，可能会反而弄得头痛伤脑筋，也不见得赚到了钱。有经验的房产投资人常说，房产投资有四个主要的支柱，知识（knowledge）、资金（Capital）、计划（Projects）和可信赖的专业人士（Professionals）。W&E Group 这么多年来，认识了不少可靠及有经验的房产投资人。我们特别邀请了两位专业房产投资人士，Dani Robison（Co-founder of Freedom Real Estate Group）和Justin Bogart（President of BrightPath Notes），会在九月下旬举办两场免费电话讲座。这两场一个小时的电话讲座会整个录下来。如果您因事不能参加但有兴趣了解，请让Sunny知道。Sunny在讲座后，可以把录音计录传给您。这次讲座将专门介绍他们将近十年的经营经验及开放他们的投资计划给有资金的投资人（\$40,000以上），大家一起赚钱。有兴趣的请和Sunny连络报名。这是您的大好机会，除了能学到一些经营房产的知识，还可以借由我们超过三十年的专业经验，不用花太多工夫去找您自己的房产投资计划，而您手上的闲钱也可以开始收取优厚的利息，替您赚钱。

**Phone Conference No. 1.** 九月十八日，星期一晚上七点。在今年六月，W&E Group 原本打算要和BrightPath Notes（www.brightpathnotes.com）合作，办一场以房屋本票投资为主题的双语讲

座（Real Estate Notes Investing），但由于种种原因，没有办成。现在想借由免费电话讲座的方式，再和亚裔投资人介绍这个现在是越来越热门的被动投资项目。投资本票，像当银行一样，您拥有的是屋主要还的债，每个月付多少，利息多少都是固定的。您不用为任何和房子相关的费用和维修负责。美国大亨 John D. Rockefeller 有一句投资名言：“The secret to success is to own nothing, but control everything.” 这正是本票投资人的写照。投资本票是在2008年经济大风暴后的新兴热门的房产投资项目。在过去，银行借钱给买房子的屋主，也常常把本票卖给大财团（Hedge Funds）或是政府来活动资金。那些没法付贷款的房主多半被银行告上法院，银行再用法院拍卖房产的方式把钱转出来。但在2008年以后，银行不再随意贷款，也面对非常多的房主不能付贷款，再加上没有足够的资金来把每栋收回来的房子法拍，只好把大量的本票（包括还在付贷款的performing notes及停止付款的non-performing notes）用很便宜的价钱卖给了大财团或大的本票投资公司，来平衡一下出现的赤字。Justin, President of BrightPath Notes, 这几年来旅行全美，和超过上千人有连系，还参加投资本票成功人士的“Mastermind Group”，收取宝贵的一手经验。Justin深信投资本票是建立真正的财富最好也最安全的方式。他也建立了有效的“Power Team”，全心经营本票投资企业。Justin愿意和有兴趣投资房产本票的投资人合作，会在一个小时的电话讲座里，简单介绍本票的种类，如何投资赚钱及BrightPath Notes 的专业服务。事后还可以一对一地和您讨论如何合作来一起投资本票，让您更清楚了解如何用本票来做长期稳定投资。

**Phone Conference No.2.** 九月十九日，星期二晚上八点。让我简单地介绍一下主讲人Dani的背景及计划。Dani和她的先生 Flip Robison 在房产投资上已有十年左右的经验。和其他投资者合作，他们的Ohio房产公司Freedom Real Estate Group（www.freedomrealestategroup.com），主要是在美国Ohio、Kentucky及Indiana州做房产翻修（rehabbing）。由于做事踏踏实实，沟通清楚明白，不少投资人都

是他们的私人借款人（Private Lenders）及无头痛房产（Turnkey Properties）的买主。Sunny陆续地介绍了一些在印城的中国投资人，参加他们的计划，成为私人借款人；也都得到不错的反应。目前Freedom Real Estate Group需要不少资金买及修房产，才能提供足够的无头痛房产来满足越来越多买主的需求。所谓的无头痛房产和一般租房房产的最大不同点是，房产拥有人不用找房客，也不用伤脑筋来管理或维修房产。Freedom Real Estate Group 这十年里，已经建立了他们的经营系统。他们直接和银行买没上市的Ohio便宜房产，里外修好，找好房客，外加管理也有当地的公司来负责维修。房产拥有人每个月收他们寄来的支票，完全不用费心，所以称为无头痛房产。主要的买主是在加州或东岸的外州投资人（多半是高收入的白领及退休的有闲钱的人），没有时间经验或体力来自行管理经营，就算有兴趣想买当地的租房产，但是当地房价太贵没有办法收到较高的ROI。在九月的电话讲座里，Dani会简单地介绍他们的公司、服务项目及营运方向，让您有机会直接问问题及多了解如何和他们一起合作来投资赚钱。如果您成了他们公司的私人借款人，您投资的钱会以房产的第一位抵押债卷（1st Lien Position）来作保证（Security），所以相对很安全稳定。每次计划快结束的时候，Freedom Real Estate Group 还会介绍其他的计划给投资人，继续投资收利息，所以不会中断投资收入。

举个例子。您的自管 Roth IRA 有一笔五万美元（\$50,000）的闲钱，想找稳定的房产投资计划来赚钱。您东看西找，就是找不到合适的房产来投资，有点伤脑筋。钱也闲在那儿没有利息。听了Dani的电话讲座，决定成为Freedom Real Estate Group的私人借款人。他们找到了一个银行房产（REO），和银行直接买，买价\$35,000，修理\$10,000，加上其他费用，需要\$50,000左右，可以在二个月内修好上市，用市价\$70,000卖给需要买无头痛房产的投资人。在第一次房屋转手（Bank to Freedom）之前，专业的Title Company会和您连络，指示您汇钱给一个Escrow Account，也会把Freedom需要签的Mortgage和Note请您过目。注：您是



Sunny Sun,

债主不用签任何文件，也不需参加Closing。只有在所有合法文件签好字，Title Company才会把钱转给Freedom来运用。当转手完毕，Title Company 会把Freedom签好的Note及Mortgage寄一份备份给您，也会到当地的县办公室（County Office）去办计录手续（Recording）。现在在法律上，Freedom Real Estate Group 用这个房产做为抵押（Security）向您借了五万美元。因为您拥有第一位抵押债卷（1st Lien Position），这个房产的任何买卖都会以还钱给您为第一优先。三个月后，房产修好了买主也找到了，要做第二次转手（Freedom to final buyer）。Title Company 会依据在Note上双方同意的条文，把您的本金和利息汇回来给您。如果您已经同意继续和Freedom Real Estate Group 合作，钱则会依照您的指示来转到Escrow Account，准备借钱给下一个转手。您就是这样轻轻松松用您自管的 Roth IRA 赚了不少不用上税的退休金！

有兴趣参加电话讲座或有任何疑问，请和Sunny主动联系。

**手机号码：317-513-5204留言**

**电子邮件：wegroupllc@gmail.com**

留下您的姓名、连络电话及电子邮件住址。Sunny则会把讲座邀请的电子邮件寄给您，也会在讲座两天前和您用电话连络，确定您收到邀请，会参加电话讲座。或是因事不方便参加，Sunny则可以把录下来的讲座传给您，做为参考。