

# 《现在启动》

## 图书基本信息

书名：《现在启动》

13位ISBN编号：9787507415933

10位ISBN编号：7507415937

出版时间：2004-1

出版社：中国城市出版社

作者：D戴维·何

页数：233

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)

# 《现在启动》

## 内容概要

本书看点：怎样用别人的钱来为你赚钱；如何在五至十年内成功拥有价值千万的房地产；决定房地产价值的关键“X”因素；什么样的物业未来十年中将升值200%；怎样使你的第一个投资物业在购买时就已经赚到30%；怎样用十万元买价值千万的房产；怎样成功地从银行借到上百万；零现金起步的秘密是什么；什么样的房地产最赚钱.....

如果进入了一个赚钱的投资系统，所有的人都有可能成为百万富翁。成功的房地产投资并非环境的产物，它是一种慎重选择的后果。实现房地产财富的目标，在投资策略制定和操作上花的时间比其他投资要少得多；你绝对买不起，但不必等到了存够了钱再买；房地产可使你拥有最好的退休金，最好的养老金和最好的保险金！

一个冲击北美、大洋的个人投资房地产模式，使财富的创造出现了一个前所未有的变革，让成千上万的普通人成为百万富翁，他们的人生道路由此改观。本书全景揭示房地产财富生成过程，工薪阶层快速致富的黄金沟通。

# 《现在启动》

## 作者简介

D戴维·何，澳大利亚Pinnacle group创办人，房地产投资顾问，房地产投资人，曾任澳大利亚研究中心研究员。在长期的房地产投资实践中，他致力于房地产投资和相关的网络经济，电子商务研究，并创办了房地产交易和房地产金融在内的商务平台，并发表有大量相关文章。

# 《现在启动》

## 书籍目录

序言——探索普通人的财富之路

第一篇并非神话：制造百万富翁的投资系统

I 工薪阶层的财富与梦想

    房地产投资：舍我其谁

    房地产投资的特点

    高价值增长是投资物业的关键

# 《现在启动》

## 媒体关注与评论

一个冲击北美、大洋的个人投资房地产模式，使财富的创造出现了一个前所未有的变革，让成千上万的普通人成为百万富翁，他们的人生道路由此改观。本书全景揭示房地产财富生成过程，工薪阶层快速致富的黄金沟通。

## 《现在启动》

### 精彩短评

- 1、他山之石可以攻玉，外国人房地产的投资经验值得参考。
- 2、太粗略了，不太值得购买！也可能是第一遍阅读吧！总的来说，没有让人特感兴趣的感觉
- 3、个人感觉还不错，喜欢。
- 4、这本书的很多基本理论，无论是基于哪个国家的房产状况，基本都是适用的比如考虑房子本身的增值和租金的增值之间的孰轻孰重，这个原理在中国房产中运用也是正确的第31页表格中有一个排版错误，年租金收入14,000应该是总价值200,000的7%而不是70%
- 5、对风险防范不够；哪有一直长到天上去的树。
- 6、很棒的一本书！对于初级投资者来说全书布满知识点。
- 7、本书还不错，写个大概。了解还是不错的
- 8、现在启动，非常不错哦，真后悔，应该早点看这本书，非常好，到货也挺快，比想象中的快哦！
- 9、书的质量很不错，内容也不错！！
- 10、内容充实，分析细致。
- 11、先看过电子版的，然后决定买本纸质版的
- 12、比一般的国内房产投资书籍泛泛而谈不同，比较有深度！如果把国内的经济形势看懂，结合股市及实业的表现，投资房产，仍然不失是资产保值的最佳途径。
- 13、还没看，看外表就喜欢，有读的冲动。
- 14、可以看！
- 15、这本书如果在10年前遇到，我的生活可能会完全改变
- 16、书比较实用还不错很好，很喜欢。
- 17、观点不错,但是一般如果好的观点出书介绍了,操作性就不强了,只能作为例子,启发一下.
- 18、X房地产投资模式，cool!!缘分
- 19、个人房地产投资初哥值得一读,
- 20、现在还在经常地看。有作者自己的观点，不是抄袭的。真的是不错。
- 21、不是很符合国情
- 22、尽管一些操作细节无法直接模仿，但认真看过此书的人谁敢说没受启发？！我正是看了此书，才下了投资被人们遗忘的福建石化基地泉港的楼房若干套~拍砖的请慢些儿，三年后你就知道什么叫做金融杠杆、什么叫眼光独到、什么叫抄底价——项目简介：泉港：中国九大石化基地之一，2007年一体化立项、2009年正式出产品、2015年年炼油能力超过2400万吨，带动相关产业产值将达3000亿元，现城区人口十万，投资关键：未来预期物流钱流带动人口流入，现电梯房均价在2500元。三年后极有可能翻番！
- 23、颇有收获，对房地产选择和投资有着较细的分析。
- 24、这本书我很喜欢，价格也很便宜，最重要的是不用邮费哦！！
- 25、里面的见解有一些还是有启发性的，只是这是一本澳大利亚畅想书的中文翻译版，里面很多经验其实不适合中国国情，所以作为打发时间看看还可以。实用性不强。
- 26、内容不错，挺有收货，要是早看到就更好了。
- 27、看一看如何投资房地产
- 28、这本书和其他国内介绍房地产投资不同的是它里面有一些观点对我这样的新手还是很有启发的，比如高租金与高升值潜力的关系。
- 29、刚收到，还没来得及看，快递太慢了
- 30、观念上非常有启发，虽然中国国情和国外有所不同。不过现在房子太贵，实在难以下手投资了！
- 31、实用性强,值得一看!
- 32、每次在当网购物，都让人感觉到当当网真是一流的棒！这次也是！
- 33、挺实用的，有意思
- 34、很值得一看，很有参考价值。若能结合国情，那就更有意义。
- 35、不错，有很多参考意见可以借鉴。
- 36、是作者的个人实际体会
- 37、可以阅读一下

## 《现在启动》

- 38、&lt;现在启动：个人房地产投资&gt;是关于个人投资很棒的一本书，值得一看！
- 39、国情毕竟不同，但很多道理还是很认同。
- 40、有启发，不错。对于准备投身房地产的朋友有启迪
- 41、开拓思维方面很强
- 42、这本书蛮不错很多思路也蛮好.值得一看.
- 43、作者是写理念的书，对改变你的观念有用，拓宽你的视野。但中国实际在变，如限购政策等等都造成了很多情况不适用。
- 44、刚开始看的时候很激动人心，因为为你勾画出一副美好的蓝图。但越往后读越发现书中的方法不适合中国的房地产投资，很多国外的融资手段在中国是行不通的。
- 45、看完此书，宛如醍醐灌顶。
- 46、年轻时就该拥有的一本好书，遗憾这么晚才看到。
- 47、值得一读，收获很大！如果早点读到此书，估计个人资产投资会比现在早许多，收获很多。
- 48、书的内容很好，很好，呵呵
- 49、书的内容还算丰富值的大家购买
- 50、思路灵活跳跃,但不缺乏必要的逻辑;字里行间简约易懂,没有教条主义的嫌疑;不说了继续看书了
- 51、马后炮
- 52、观点新颖，可借鉴，有意义
- 53、不废话了 是本好书 富爸爸系列的延伸版
- 54、这本书，其实我已经买了很久了，看了N遍，也推荐给了朋友。是看了其他人的评价才决定说几句的。很多人觉得市场不一样而否定这本书。我觉得其实这本书非常值得好好地多看几遍，学习和领会他的思路，这个是相通的。关于投资理财的书，没有那一本可以拿过来就用，就算市场一样，每个人，每个家庭也不一样，可是大的道理大的理念是相通的。别人的想法可以激活我们的思路，让我们把它总为一种工具，通过改良利用到我们身边的投资中去！  
通过反复的翻阅这本书，我很早就开始了我的房产投资，应该说我的收获非常大！
- 55、这本书是老公挑的。他非常喜欢。看了一遍又一遍。他说内容相当好，很有启发。是房地产投资者或者想从事这一行业的人的必备。极力推荐。
- 56、内容方面很好
- 57、学习投资
- 58、很不错的书，值得好好地读呢
- 59、一般，有点不适合国情
- 60、写的有些范 在中国不适用
- 61、是一个在澳大利亚的华人写的.马马虎虎凑合,翻翻了解个大概就行了.最主要房地产地域性很强.还是要具体情况具体分析.
- 62、是一本好书，想知道要怎样选一处好房产，怎样拥有很多好房产的，可以看看。
- 63、看了一章，嗯，一般，字是几号的啊，太小啦啊
- 64、澳洲房地产投资经验
- 65、学富爸爸的，整天富爸爸说，富爸爸说，没有什么意思，感觉作者是靠写这本书来挣钱的
- 66、这本书还不错，讲的比较实在，但是他有个最大的缺点就是：这本书是围绕着国外（主要是围绕悉尼和澳大利亚）的房地产动态来描写的，其实质内容与本国有相同也有本质不同之处。读者可以借鉴他山之石吧。
- 67、还没开始读...很精致
- 68、地图@dittojeff 推荐，20160828-0905读完第一遍。2003就写出了这样的书，如果那个时候就照着去实践，现在早就实现小目标一个亿了。
- 69、买回来，搁着，还没有看！
- 70、2016/09/04-9/25读完第一遍。推荐。
- 71、和穷爸爸系列类似，适于厘清基本观念。但在地产选址等技术方面说得太简略，有些地方亦和国情不符，毕竟作者不在国内混饭吃。我等升斗小民，要做地产投资谈何容易，大家可要想好了。
- 72、还没看完 还是比较满意的
- 73、很好的一本书,不过理论是建立在房价不断上涨,和长期投资的基础上的

## 《现在启动》

- 74、本人正在仔细阅读这本书,希望有用得上里面的一些方法和知识
- 75、书上说的有些道理,但是说的是澳洲的事,与国内现在的行情不一样,仅作参考吧。
- 76、我觉得没有《人人都应该上的10堂房地产投资课》后,更实用,易懂。
- 77、书的质量不错,内容也非常具有学习价值,只可惜早在2004年没有看此书,不然也是百万富翁中的一员了。现在补补课
- 78、书还不错 有点启发
- 79、这本书不错,纸张也不错
- 80、买房一定要看的一本书,内容丰富
- 81、实例经典值得拥有实践性强
- 82、还没看完受益不少值得一看
- 83、没有更多的实例,没有什么参考意见.
- 84、理论性很强,读起来有点费力,需要时间仔细领会。个人认为值得一读,是作为购房自住投资的一个很好的参考。
- 85、很久以前就有看过这本书,当时觉得书写的还可以,但对自己实际操作意义不大。当时初步接触投资这个东西,认识不上去,也看不了那么元。现在我重新讲这本书看了一遍,发现它写的非常好,如果有人按照这个书的方法去做,真的早就发家了。不过现如今普通工薪层想从房地产赚钱也越来越难了。
- 86、内容很不错~和《富爸爸》相比,内容具体和细致了很多~由于国内各地区房产情况的差异,在投资上还要因地制宜,不能死套公式:)
- 87、可惜啊!他出版的时候我就买的话我就已经飞黄腾达了!
- 88、如果说要投资房产,看这本书必须的
- 89、这本书是一本好书,逻辑清晰,组织语言也通俗易懂。但是中国的国情已经变了,要想靠房地产的资金链带来大收益,要有胆色也要有眼光
- 90、思想从中得到一定的开发~
- 91、增值速度优于租金,房产贷款化。
- 92、很好,有预测作用,可以了解未来趋势.
- 93、破书一本 谈得太浅



## 《现在启动》

### 精彩书评

1、笔者是澳洲做的投资，应该说很成功。美国人写的《从杀猪小伙到百万富翁》内容也相似，个人房地产投资的原理是讲清楚了。就是两种：一是，找到区位、房子看起来不好的，自己装修然后高价卖出；另一种，是富爸爸也讲过的良性贷款，即租金高于月供，然后靠租金还贷款。不过，运用原理要“因地制宜”。房地产领域我们国家还是相当“社会主义”的，因此相信看过的人都会因地“置疑”了，哈哈！不知这样的书评豆友“S小太阳”同志是否满意，希望有情趣的朋友一起探讨。

## 章节试读

### 1、《现在启动》的笔记-第52页

理论不重要，重要是着手开始。

有人拥有工作，有人却创造工作。

有人拼命工作，有人却工作得越来越少财富越来越多

如果足够富有，就至少应该计划到你的后三代

工资收入，这是最普通的收入，也是纳税最高的收入

不动产、专利使用费或者许可证费用中得到的收入，不动产收入人能享受很多税收优惠

尽可能把工资收入变为证券收入或者被动收入

投机者或赌徒。他们购买，持有，然后祈祷价格上涨。他们生活在牛市的希望之中，同时又因为市场崩溃的可能而感到惶惶不安。真正投资者却不论市场是涨是跌，都能发家致富。真正的投资者胜在能够根据市场的变化赚钱，而不是在市场顺应了自己的猜测的时候赚钱。真正投资者总是能为任何情况做好准备，而非投资者都是猜测将来会发生什么，什么时间发生。

教育，经验，和充足的现金

决定拥有很贵的房子，而不是很早地开始投资

1. 本来可以用来投资的资本将用于支付房子的各种高额、长期开支。

2. 受教育和其他改善生活的机会损失。受教育也可以用未来现金流 26-27 先有资产

首先增加自己的资产，然后再用自己的资产中产生的现金流购买大房子或好车子。

当你资金短缺时，去承受外在压力而不要动用你的储蓄或投资，利用这种压力来激发你的财务天赋，想出办法挣到更多的钱，然后再支付账单

信贷扩张必然继之以一个信贷紧缩时期，因为一些新信贷工具和做法不够健全，也难以持续。全球其它地区不愿累积额外的美元储备，这限制了金融当局刺激经济的能力。直到最近，投资者们一直指望美联储(Federal Reserve)会尽其所能来避免经济衰退，因为在以往（类似）情况下美联储就是这样做的。如今，他们将被迫认识到，美联储无法再这样做了。在石油、食品及其它大宗商品价格坚挺，同时人民币升值略有提速的情况下，美联储也要担心通货膨胀。如果联邦基金利率降至某一特定点位以下，美元将再度面临压力，而长期（美国）国债的收益率则必将上升。那个点位究竟在何处，目前不可能作出判断。当触及这一点位时，美联储刺激经济的能力也就耗尽了。

尽管从目前情况看，发达国家出现经济衰退或多或少是在所难免的，但中国、印度和一些产油国仍在强劲增长。因此，当前的金融危机不太可能导致一场全球性的衰退，而是一次对全球经济的根本性调整。在这一调整过程中，美国将相对衰落，而中国和其它发展中国家将崛起。

但危险在于由此产生的政治紧张局势，其中包括美国实施保护主义，可能使全球经济陷入混乱，并将这个世界拖入衰退乃至更糟糕的境地。

——能做的只有发达、发展国家分散化投资，汇率变动，金融危机时也可以平衡

\* 投资理论策略，往往秘不示人，只有在成为一潮流后，为了扩大自己的影响，确立自己在业界地位，创始人才可能著述立传，道氏、江恩都这样，止赎房也一样，黑石都在做，还有什么可秘密的？

\* 值得投资和回报最高的地方不一定是悉尼歌剧院和海港大桥，虽然优势令无数人向往，但也许不如一个悉尼港的植物园附近临水而建有异常开阔水边景色的物业升值回报率高。

\* 房屋内想变成什么样都你自己说了算，但房子的位置永远不能改变了，所以一定要做好街区未来的规划调查再购入（van修在铁路高速旁边的房子装修再美比不上陈旧但拥有海景的房子）

\* 交通是否会变得越来越方便？查规划

## 《现在启动》

是否在主干道？交通顺畅还是拥堵？汽车站，火车站、飞机场近不近？常住人口多么？人口文化职业背景如何？流动人口多么？路过的，回家的，来消费的比例各是多少？周围有多少酒店，购物，超市？档次如何？（比如sogo vs 新光天地，同样的地价，结果是完败Rit,Jw都在华茂附近）潮流地，夜生活，电影院，多不多？学校，医院，公园，是否在海滨？河岸？是否学区房？学校教学质量？公共配套设施（如光华路水质和大使馆公用，一流水质），周围建筑看起来如何（你的物业注定要和这些建筑仪器白头偕老，如果他们不漂亮，附近都会别扭，都是百年大计）不要小看这些琐碎的问题，建立指标做分析

\* van Colombia 学区房一定还会升值，新移民不断涌入。

\* 注意各项经济数据，人口，就业，CPI，基准利率（如澳洲正经历中央银行最低基准利率时期，各个国家不同，【开始考虑套利】，基准利率不同，货币供应量不同，直接影响房地产市场泡沫、暴涨、繁荣、萎缩），政府改选（如2012今年要谨慎投资，政策不稳定）但关注也未必有用，比如sa过3年过量本该跌的东西却没跌，有人放在号里不动，市场各自吸收，物业也一样，还是老实住的人最多，投机人并不多，市场自动消化。

\* 基准利率变化对房地产贷款利率升降作用在第一时间产生，现金利率下降，房地长顺随后打到一个高峰，现金利率到达顶部，房价随后下跌，比如最近3%降至2.8%，还是不错的，增加供应量，回暖

\* 通货膨胀，房地产持有人身价又增，没有持有的人反而更加买不起物业，穷上加穷。所以通货膨胀会放大财富差距，导致国民收入财富再分配，中低收入群体受通货膨胀危害最重。

\* 正常市场情况下，周租金一般为房屋价格的0.1%-0.11%（年租金就是0.048-0.0528），240w的studio正常月租金应该在10,000-10,560 ¥ 比较正常，BJ租金还会涨，而且一定比hothot写字楼商铺快得多

\* 此书2004年出版，错过买入时机

\* 日本遗产税30%，房产3代就耗光，中国70年产权，也绝不存在一铺养三代这一说。

\* 许多人忙碌一生却只能维持生计，普通人想着减少债务时，灵活的人正想尽办法增加有力债务。当担心市场崩溃时，有人却又从低迷市场中获取财富：BJ崩盘前，一定做抵押套现，在us Jp各地做分散化投资，BJ底部时再逢低买入。

\* 对房地产投资来说，异常的能力和才干基本无关，只需稳定工作，良好信用。

\* Waldorf Astoria Hotel 在hilton陷入困境时，就已有6个厨房，200个厨师，500个服务生，2000间客房，还有私人医院和私人铁路。怪不得Waldorf 5000/d，房屋本身并不值钱，【如何增加附加值】私人医院？养老？海滩？

1949年10月，hilton终于买下waldorf

\* 净资产100w：所有资产 - 债务和支出 = 100w 什么时候能打到？

\* 去中介打工，看100套房，买其中一套，两年买3个，第三年开始抵押买第四个。

\* 每周至少一天用于房地产交易、考察物业状况，分析搜集物业信息

\* 建立个人投资资产负债表，每一笔收入支出都入账，抓住浪费源头（比如旅行5w，杠杆就是5倍= 浪费25w）

\* 财务自由

\* 要加入到投资成功人行列中，吸纳经验，或加入一个投资团队，事半功倍奇效。

\* 5套为磨合期 咬牙一定挺过去：你的债务由于所拥有的物业价值的增长，而使其在整个物业价值的比例中变得越来越小，属于你的资产越来越大，慢慢处于一个有力地位。

\* 租金是基本保证，但升值潜力绝对比高租金重要得多持有1-3年不一定，10年就差太远。

\* 【去中介打工】

\* PE要在5-15倍以内（用租金评估应有收购价格1-15之间，听起来有点不习惯，但你要习惯用租金的15倍内PE标准找房，北京现在PE50倍，SOGO买入时PE只有9倍，怎样缩小PE？）：边低价收止损房，边出租，边把无法提高租金的房屋做spa或日租酒店（NY 200\$/d），再Morgan兼个工4w/m，尽可能扩张cashflow 等待时机

\* 租金收入小于该房产支付的费用，那物业是真的正在亏损。

\* 一定要买下有日租酒店潜力的物业，NY PE高也不怕，因为PE可能一下翻10倍！

## 《现在启动》

615-655 Clinton St A&P 615

\* Ken Fisher The Ten Roads To Riches 也说过，房地产高手是只持有很少买，你要有实力，有资金保持物业不断升值（改造酒店，装修，加功能，使其超越居住范畴）（酒店是这样，个人无法做到）短期就卖掉，可能只赚一成或两成，而几十年后再卖，价格已翻n倍，所以房地产最高境界是：只租不卖，变成滚雪球的财富金矿。

价格是本身价格、运输、人工、辅料，注意不能中途改计划

\* 所谓财富就是不进行体力劳动，进入一整套完整赚钱系统，保持盈利性思维。

\* 充分利用金融、法律、税务，改变游戏规则，使之变成合理赚钱系统，创造现金流

\* 李嘉诚、郭鹤年、郑周敏、清崎（查相关）

\* 房地产是最好的退休金、养老金、保险金...

\* 让银行重新估价抵押

\* 没有太多资金，先把目标选定在价格便宜的郊区（譬如Flushing）但是一定要先从政府规划部门了解这里会不会有大型枢纽或建设，找出规划中升值信号。或购入老房等待被规划或开发商高价赎

\* 人口流入量

\* 利用房产抵押+手中现金继续买入，扩大投资组合

\* 一个人的资产可以由他的体力、知识、技能、财产构成。体力、知识、技能往往通过工资收入体现，而资产中抽出哪些有价值但没有产生收入的部分，就是所谓的资本了。资本=净收入400,000-住宅2,400,000-家具100,000-车100,000= -1,800,000

如果停止工作了，没有正常收入，只会会有一个负状态的资本等着你，不能产生收入，还需要大量花费维修保养。

\* 人们的经济收入来源于4个不同象限。

E 作为雇员，给别人打工，为别人创造财富

（银行工作和当美容师当小姐没有任何区别，80%老板和老鸨拿走，可怜剩下20%）

S 做个体经营者，自己给自己打工，维持生计，积累资金

B 经营一个企业，雇其他人来工作，让别人为自己积累财富 other people's time

I 投资，用别人的钱为自己创造财富 other people's money

从发展过程来看，E和S属于维持基本生活和资金积累的阶段，要真正财务自由，就要尽早结束E和S象限，进入B和I象限，尤其是要进入投资象限，因为创办企业并不是每个人都可以轻易办到的。

\* 银行存款只是抗通胀保本，在没有投资时只能先存着了。

\* 不动产与股票区别：买100w房产vs买100w股票

房产只用支付20w首期，可以撬起杠杆购入价值100w的房产，尽管你借了80w，以利率8%还贷，每年支付8w左右的利息，但是，你基本上没有从自己口袋里拿出一分钱就得到了100w的房子，从你那租房的人自会替你还清贷款，他们替你承担起数额巨大的本金和利息，一切债务他们来承担，自己只需补贴一点（New York房产没问题PE10-17倍+收益率在5-6%之间，贷款利率也低4-5%，可以覆盖利息。而北京PE50倍，收益率2-3%，而利率之高6-7%，所以北京租金绝对不能负担巨额贷款，只亏不赚）其实你为这个房子的所有投入就只有：8%的大额利息（有时还有首付+现金流自己补贴一些）

（注：北四环，3.3w/m，150m物业=500w，租金8000¥，年收益12个月=9.6w租金，9.6/500=1.92%，这就是年收益率，还不如银行存款，1.92%倒数即PE=52倍，而沪深300PE现在不到10倍）

你还可以采取多种手段装修等提高物业价值出租，等待一段时间如果其增值至120w，你净赚20w，投资回报就是首付20w的100%

而买股票，100w现金只能买100w的股票，毫无杠杆可言

但100w现金可以负担5笔房产首付了，撬起500w的现金流，500w起的增值空间

而且股票如果长到120w，你的投资回报只有20w/100w，20%！

差5倍，就差在杠杆上。

\* 房产最好的一点，随通货膨胀增值后，可以从银行抵押出更多的钱用于再投资

\* 更好的一点是，当你背负贷款时，不必支付任何税费，任何国家税法都不会对房屋贷款征收税款。

\* 比起老实工作的人，即使在你睡觉时，你的房地产都在为你赚钱。

## 《现在启动》

\* 日本和美国房地产，日本地少人多，极度稀缺，1955-1990，美国在地理上比日本大25倍，而日本物业价值相当于全美物业价值的5倍。日本卖掉东京，可以买下全美国，卖掉皇宫，可以买下整个加州，当时日本物业总价值为10万亿美元，相当于全世界总财富的20%之多，也是当时全球股市总市值的两倍（所以NY.Van在人多地少上都不如JP、CHIN，但JP、CHIN利率、调控、汇率问题造成畸形泡沫，也更要小心，NY人口密度相对与BJ、Tokyo实在是小的可怜）

\* 就投资而言，再没有哪个投资类别比房地产更能避税了，债务、贷款税盾作用，从政府手中拿回所有你上缴的钱，负扣税，澳洲很多可以得到返还。&lt;现在启动28&gt;

上学一年租金9w¥，两年18w，“租金似水~花掉永远不回来”

外买物业，以房养学出租一半自己住一半，毕业后卖，买房再卖掉过程中，只要不亏于在外租房18w（+税）就值。如在纽约呆3-4年以上，更该置业。

studio 45m eva 2,400,000 ¥ cashflow 5300 ¥ NY房价不比北京贵

租金收入由汇率原因明显高很多 12,000 ¥（2000\$）cashflow比较轻松可以达到一般来讲PE10-17 10年内收回成本不难达到。

studio不能卖，买回有限购，且卖掉studio就无现金流

且卖来买去，最后也还只有一个物业而已。所以确定思路，不卖任何一套物业（也不好卖）贷款为主，现金流维持

内 studio继续出租 假如5,000 ¥ /m

外 公寓也出租，假如月租金12,000+ ¥/m（2000\$/m+ 3000\$其实也不难）租金很高这样每个月有21,300 ¥可以用来还贷款

如果可以买到 外 便宜的房子更好

比如止赎房、破产欠债急售的房子、工作生活变动、离婚、之类降价的房产 现金收止赎房也很可行，但法律问题太多。

障碍：

- 1.咨询有相关经验的人具体操作流程
- 2.抵押很可能是高利，是否能够偿还，两地同时出租 现金流风险、内 政策变动
- 3.大环境 两地房地产环境，最理想是内活跃时抵押，外低迷时购入  
障碍是目标地房地产做调查、BJ政策变动风险、多观察、等待
- 4.是否能锁定有租金潜力的低价止赎房
- 5.担保抵押来源与可靠性
- 6.境外买房资格、法律相关、税
- 7.涉及巨额负债法律对m不良影响
- 8.公寓是否有潜力成为日租房or日租酒店、易管理程度、加快还贷
- 9.资金如何顺利转移
- 10.两地法律支持、税收、合同

障碍明显多，思路如果有，剩下咨询留意相关行业

\* us SSN

\* 花旗或北美国际银行账户，vip，高资产，高信用。

\* us 信用卡，攒信用，贷款在国内有过买房还款良好记录，或信用卡几十w借后滚动还（佩雷斯房产有写）

## 《现在启动》

- \* 100w只能在皇后区、布鲁克林买
- \* 护照可以买，不需绿卡、并且可以贷款，不需一次性付清，可贷6-7成，主要看你信用，需国际性银行50w开个vip，有资产，有信用。
- \* 曼哈顿市中心很贵，但出租率高，租金也高
- \* 学区房也很好，出租给学生，比较贵。学区房附近租房，租不知道多久时间（待确认）提供你的银行账单地址，孩子可以入读好学校
- \* 买下了房子虽然有永久产权，即使地是开发商的，但公寓产权也是永久。
- \* 地皮是一个大地契，但上面有5个townhouse，每家有自己的面积，你也有1/5的地契（加拿大案例）
- \* 地税：独栋别墅house有泳池草地、联排别墅要交
- apartment condo flat 没有地不交地税，但交物业管理费，也有很便宜的房子但管理费超高，包括了水电煤气（小心）
- 地税取决于你房子的位置，越好的房子，地税越多，用于学校、道路建设、医院（社区周围）加拿大福利高，所以地税各类税收也比美国高，所以有加拿大人在美国买房更合算。纽约地税：每年1-2月份，政府会给你来信：这一年你房产评估价格为...所以需要缴多少的税。地税是政府机构做评估的，可以事先咨询你要买房子的地税。没有一个固定税率衡量，邻居之间有分界，税率也可能不一样（需调查）
- 加拿大地税大概8%-10% 每个月屋子的管理费还要100\$加币（管理费即物业费，待查）华人大多买下一块很老的别墅，带地，再把别墅推到建成联排别墅卖出去前提是向政府申请批准
- \*如果你有房贷的话（很好）你每年的收入报税后还会有（税盾）
- 以房养学：贷款50%买一套二室一厅，租出去其中一间，来还贷款，念完卖出去
- 有一个客人，旅游签证，绿卡都没有也可以买，但前提是你是大银行高资产客户，得有资产，第一次去美国，回来说买了一套100万美元的房子，而且是贷款。
- \* 为鼓励置业，加拿大银行实行超低贷款利率，10年期最低变动利率仅为4.7%（2011年7月），与同期中国6.8%的贷款利率相比，低了30.8%。另一方面，在加拿大置业，对首付的要求并不是很高，因此，具有稳定收入的居民都可以较为顺利的申请到贷款从而达成置业的愿望。
- \* 新加坡组屋100w以内（其实就是经济适用房，低收入，政府给年轻人和年轻夫妇有补贴的房子）新加坡永久居民可以买，但外籍人士不得购买，外籍可以买别墅
- 以前香港可以用650w房子换香港身份。
- \* 加拿大如果你资产存款非常多，你贷款利率也是可以跟银行“谈”
- \* 在澳大利亚完全不用信用记录，就凭你在北京上海的收入证明和房产，会计师给你做一份材料，你就可以贷款，充分信任个人。
- \* 北美、澳洲都是没有建筑面积这一说的，是是多少平米就是多少平米
- \* 有的房子会有白蚁的问题
- \* 在政府可以查到凶宅的记录，车也可以查记录 一家三口被杀掉凶宅100w降到20w
- \* 有的物业管理费每个月极其高，一定要注意，如悉尼一套房子220澳币享受5星级服务游泳池，每个月物业费就9000澳币，享受文华东方所有服务。
- \* 美国的贷款利率现在比较低，是4%左右 分期付款有15、30年的 但每个月还款不能超过你工资的60%，衡量的是我在中国的月收入，和我的资产（这个有待验证，光靠月收入那太少，但国内Homelink¥给开收入2倍证明，造福人类）
- \* 贷款每月还款额度不能超过月工资收入的60%（因为次贷影响，现在银行很谨慎）

# 《现在启动》

## 版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)