



劉以棟

我們中國人喜歡投資看得見、摸得着的物品，而房地產投資就屬於這一類，所以投資房地產的華人很多。

我一朋友投資房地產二十多年，有豐富的買房出租經驗。最近我請他為我們華人朋友介紹一下投資房地產的經驗，感覺他的觀點有獨到之處。我在這裡擇錄幾條，供大家參考。

買房出租的基本要點大家都都知道一些。譬如，地點、維修、出租、檢查、稅率等重要事項，每一項都很重要。除此以外，他還有一些出乎常理的思維方式，讓我感覺他跟我們大家可能不太一樣。

找賣主而非找待售房。房地產投資，位置很重要。而我們認為好的位置，別人可能也喜歡，所以就不一定能買到好位置的房產。這位朋友先根據我們這里大學和醫院的所在地，大致確定要買房的位置。然後他開車到處去看，看哪里有出租房。看中出租房以後，去房屋記錄公司去要房主的電話等信息，跟房主聯繫，問他們是否有興趣出售。願意賣的，就接着往下談；不願賣的，就留下自己的通訊信息，讓房主想賣時通知他，這樣他就能在好位置買到房。

讓賣主出資金。買房需要資金，而資金總是不夠。在零首付被引入以前，這位朋友已經在用這一方法。他的辦法是，在買房時，先準備 20% 的首付，剩下的 80% 找銀行貸款。貸款談好以後，他去找賣主協商，可否先付 80%，剩下的 20% 在

買房出租的逆向思維

以後的三、五年內連本加利息還完，他可以在價錢上鬆動一些，只要他能維持現金流就行。在這種情況下，他其實用的是零首付。或許你不相信，他就這樣攢下了 50 個單元的房產。

找可靠的房客。買房以後，找到好的房客也是一個難題。這位朋友問大家，有工作的人是好房客，還是沒工作的學生是好房客。雖然我們大家都認為是前者，他卻認為後者是好房客。學生只要不被開除，還得住房子，付房租。而前者一旦丟了工作，就還不起房租。學生租房，你可以讓他的父母擔保房租，但你卻不能讓有工作的人的父母擔保房租。

餐巾紙原則。買房出租也是一門學問。這位朋友的原則是，每次投資交易，在一張餐巾紙上寫寫畫畫就應該能解釋清楚。如果一個投資計劃不能在餐巾紙上解釋清楚，那就不值得投資。想一想華爾街前幾年推出的房屋抵押證券，一本書都解釋不清楚，所以就容易出錯。

外包房屋管理。這位朋友是律師，當然不會維修房子。他的觀點是，每人買房出租時，都有優缺點。他善於出租房，但不善維修，所以就吧房屋維修承包出去。這樣出問題時，別人接聽電話，他卻不受影響。幾十年下來，他過得很悠哉，在高爾夫球和網球方面都練就了好身手。

買房出租也是一份工作。如果不是為了錢，沒有幾個人想去做那份工作。這位朋友的原則是，買房出租的回報要高於城市債券(municipal bonds)或者房地產基金(REITS)的稅後回報的 5% 以上。買房出租有很多煩心事，但如果有高回報，或許也值得去努力。面對未來不可避免的高稅率和高通脹，買房出租不失為一項有效對沖投資途徑。

參加朋友的家庭聚會，有幸認識了當地頗具名氣的私立醫院的院長王先生，他向我講述了自己的經歷：

那一年我 26 歲，是第一分到那家公立醫院的研究生。醫院有一條內部規定，醫生的收入是與自己的業務量掛鈎的。於是，許多醫生不顧實際情況，讓患者去做沒有必要的化驗與檢查，並在開處方時儘量開得貴一點。最初我也是這麼做的，而且沒感覺到有什么不妥。直到有一天，一個農民模樣的人走進我的診室。我為他診斷後，確定他只是得了腸道寄生蟲病。檢查完了，我正要開化驗單讓他去化驗一下大便，不經意間抬起頭，卻見他正怯怯地看着我說：“醫生，我的病嚴重嗎？要治得花多少錢？”

我開化驗單的手不由自主地停了下來。見我猶豫了，他的臉一下子變得慘白：“錢多的話我就不治了。去年孩子他娘得了子宮癌，治了一年多最後還是走了，欠的債至今還沒還清。不能再因為我讓兩個孩子這輩子也翻不了身啊！”他嘔嚕着，眼淚順着那張乾枯的臉簌簌地淌了下來。

面對着那張滿是皺紋的臉，我羞愧難當。從那時起，我發誓再也不開“泡沫處

方”了。但也正是那個決定，改變了我一生的命運。最初我的收入甚至不到別人的 1/4，一年後，我才漸漸有了一批自己的固定病人，有許多病人一進醫院便直接要求找我。我生平第一次體會到了被人尊敬的滋味，那不是錢所能買得到的。

但隨後，院長找了我好幾次，說別的醫生反映我搶走了他們的病人。我一氣之下辭了職，自己開了一家小診所。有許多我原來的病人，不惜輾轉幾十里路來找我給他們看病，那種被人信任的感覺一次次鼓舞着我在最艱難的時候將診所支撐下來。

後來，我的一位病人為我投資建了當時市里的第一家私立醫院，再後來便發展成今天的這個樣子。現在，我們醫院每年都要吸收大量的新人，在他們開始自己職業生涯的第一天，我都對他們提一個要求：“面對病人，請開出你良心的處方。”

王院長的經歷讓我想起德國西門子公司的創始人西門子先生，他在談到自己的創業史時，曾這樣說：“我的一生中，所選擇的研究總是以大眾利益為前提，但到了最後，最大的受益者卻總是我自己……”



作者：朱砂

愛是夫妻永葆恩愛的基本前提，但除此之外，還有很多需要注意的技巧和細節。其中以下兩個方面是每一對夫妻都必須關注和務必做到的，做到這兩點夫妻恩愛就有了持續的保障，永葆恩愛也就不再是一句空話。

一、不斷充實自己提陞個人魅力。

大多數人在戀愛期間都會努力改變自己，包括個人的外在形象以及內在的修養以期以吸引戀人的注意，婚前的男人女人都有保持自己魅力的強烈願望，所以很難見到臟亂差的男人，婚前的女人也個個都是香氣撲鼻艷麗逼人。可嘆的是這種積極的生活態度一旦結婚就可能嘎然而止。男人潛意識認為，反正老婆已到手，也不想勾引別的女人，於是思想鬆懈，行事懶散拖拉，沒有時取心，舉止粗魯，少了紳士涵養；

而女人呢，不再注重修理外表，身材雍腫起來，變得婆婆媽媽，愛嘮叨，愛八卦，甚至愛拔弄是非。如此一來，夫妻從最初的越看越愛，到如今的越看越不愛。

相看兩不厭，光靠有愛是難做到的，更多的是要從行動上各自在婚後的生活中努力充

新的天地不只在社會工作中被淘汰，在婚姻情感領域同樣會面臨被拋棄的命運。婚姻不幸、夫妻不和的根源說到底仍是魅力衰失的結果，夫妻如果能意識到這一點，不斷地努力從各方面提陞個人魅力，女人不做黃臉婆母老虎，男人不做懶惰漢無用男，所謂的出軌第三

得到對方的心，不妨從對方的親人着手，所謂討好他或她，不如討好他或她的親人。當然討好似乎有點低三下四的感覺，我的意思是說要努力跟對方的親人處好關係，也就是要善待其親人，因為重視對方的親人就是重視他或她本人。別看平時他或她對親人漫不經心的無

夫妻永葆恩愛的兩條黃金法則

作者：愛燕雙飛

實自己，比如多看書，當然不一定硬要拿個高級學歷什么的，關鍵是實實在在的提陞，有的人有博士學歷卻沒有修養品位，照樣面目可憎無魅力可言；既要修飾打扮自己，從外表上保持魅力不衰，更要從修養學識上不斷提陞個人的魅力。要不斷去挖掘新的“寶藏”，不去開拓

足補足其實很難有機可乘，永葆恩愛也並非天方夜譚之事。

二、始終關注對方並善待其親人。

如果問，人最致命的心理軟肋在哪里？也許一千個人會有一千個不同的答案，比如有人可能會說是情色或金錢的誘惑。其實任何所謂的誘惑都是可通過一定的方式克制住，但心理的弱點卻是心底最深處的，可以藏着致命的軟肋。人際和社會關係取得成功的秘訣也許正是能抓住對方的心理弱點採取一定的方式予以攻破，對方也就會乖乖就範。夫妻關係的相處同樣也適用，當然沒有陰毒和勾心斗角的成份在里面。

那么夫妻雙方最大的軟肋在哪里？在血脈親情。除了極少數敗類外，大多數的人，無論是男人還是女人，血脈親情是永遠無法割捨的心底深處那根敏感而又脆弱的神經，所以你就會發現，虎毒不食子，子毒念親恩，職業殺手或是惡毒成性之人，一旦觸及他的父母親情，那么就可能瓦解他的防線。所以，夫妻要保持良好的關係，永遠不要去做傷害對方親人的事，傷害了對方本人也許還比較好處理，他或她也可能原諒你，但傷害了他或她的親人可能會難辦得多。同樣可以推測，要征服對方的心和

所謂態度，但其實內心深處他或她每時每刻都在關心關注着自己的親人，只不過不輕易外露罷了，尤其是男人。有人說，人們內心深處那塊最柔軟的地方是留給自己最親的人，先是父母兄弟，後是愛人。兩者缺一不可，無可替代，一個是親情，一個是愛情。

夫妻要想得到對方的心，除了不斷提陞個人魅力，另一個重要的訣竅就在于能抓住心理的柔軟之處，始終關注對方的同時，不要忘了關注討好他或她的親人，這往往能起到事半功倍的效果。能和對方的親人處好關係，能始終善待對方的親人好，那就是真心愛對方，夫妻恩愛也就是自然而然的事，永葆夫妻關係新鮮完全不在話下。



學會做三件事

人一輩子有“三天”，即昨天、今天、明天。

昨天與今天之間有扇後門，今天與明天之間有扇前門。這三天中“今天”最重要。過去的事情就讓它過去吧，明天的事情等來了再說吧，最要緊的是做好今天的事情。

要想過好今天，要學會做三件事。

第一是“會關門”。把通往昨天的後門和通往明天的前門都關緊了，人一下子就輕鬆了。

第二是“會計算”。要學會計算幸福。有的人本子上記的全是困難和問題，從來沒有記過幸福。有些人對自己做對的事情一件也沒記住，對自己做錯的事情記得特別牢，徒增了許多煩惱。

第三是“會放棄”。請牢記：“先捨後



得，捨了才會得，捨了一定會得”。

學會說三句話

第一句話：“算了”。錢包被偷了，算了；電視機燒壞了，算了；骨頭摔斷了，算了；眼睛瞎了，算了。對於既成事實，最好的辦法就是接受。

第二句話：“不要緊”。不管發生什麼問題，一定要學會說“不要緊”。一生都要樂觀，天塌下來有高個子頂著。

第三句話：“會過去的”。有一句俗語“天不會總是陰的”。別憂愁，一切都會過去的。

學會三種方法

三樂法：就是助人為樂、知足常樂、自得其樂。
三不要法：一是不拿別人的錯誤來懲罰自己，二是不拿自己的錯誤懲罰別人，三是不拿自己的錯誤懲罰自己。

遠東紀念公園 俄亥俄州唯一私人墓地

FAR EAST MEMORIAL GARDEN, LTD

8592 Darrow Rd, Twinsburg OH 44087

Located inside Crown Hill Cemetery Park

Office: 3030 Superior Ave Room #104, Cleveland OH 44114

我們提供各項服務，大小壽地，各式墓碑，如果需要詳細資料，請打電話：330-819-0277; 330-352-7788

穴位從 \$950 起，勿錯過良機！如果顧客購買遠東花園墳地，將為顧客提供系列服務。



福人擇福地 福地福安 祖先安，後人樂 遠東紀念公園 全為福人備

預先選定一處風水福地，既可陰澤後人，又可為自身添福增壽。

錯錯錯

夕陽已冷，我眼更冷，隱隱青山，難鎖千愁。殘月已寒，我心更寒，悠悠舊夢，誰送溫柔。你無情卻溫柔，也曾匆匆擁你三分唇語，卻又匆匆失去你七分溫柔。愛到濃時終無語，恨到深處無結局。寧捨九百九十九朵玫瑰，

但求能留一朵勿忘我。離合悲觀能換幾度夕陽紅，愛恨情愁憑添一杯相思酒。越痛越傷越難休，越愛越深越回首，幾度回首幾度錯，錯錯錯，錯的是，無情的你，溫柔的你，我想同時留在我左右。

劉天擎 6/1/10

伊利華報

ERIE CHINESE JOURNAL

編輯部

社長 / 主編：浦瑛

總編輯：劉元華

版面 / 網頁編輯：程里賓

移民法律顧問：黃唯

撰稿人：劉以棟 劉天擎 曉月

匹茲堡責任編輯：潘嵐

哥倫布責任編輯：陳青杰

辛辛那提責任編輯：SAM YI