第一图书网, tushu007.com

<<川普策略>>

图书基本信息

书名：<<川普策略>>

13位ISBN编号：9787121059940

10位ISBN编号：7121059940

出版时间：2008-3

出版时间：电子工业

作者：罗斯

页数：191

译者：林月清

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：http://www.tushu007.com

内容概要

本书介绍了唐纳德·川普做房地产投资时所使用的策略，以及小房地产投资商如何将其应用到任何规模（即使是一间家庭住房）的房地产投资。
作者阐述了川普如何使用他的独有策略，如创造豪华感，感知价值，突出专有性和注意细节等，这些策略合在一起就能使投资价值最大化。
这就是为什么他的房地产项目能让他挣到多于其竞争对手的钱。
本书很多章节的重点都放在了作者直接参与谈判，或者作为川普顾问的一些房地产投资案例上。利用这些案例，展开了我们的课程，并对川普使用的这些策略以及如何为小房地产投资商创造巨大的利润进行解释。
虽然川普的工程规模很大而且他的目标市场常常是富裕奢华的客户，但是川普房地产投资的基本策略也适用于以下人群：
·对拥有或者开发房地产有兴趣的人。
·不懂如何进行房地产交易谈判的人。
·正在进行小规模房地产投资而且想做得更好的人。
·对了解唐纳德·川普如何创造奇迹有兴趣的人。
对房地产投资者来说，本书是介绍川普房地产投资策略的第一本书。
虽然这里有很多具体细节的向导帮助以及投资原则的介绍，但是仅仅凭本书还不能让你成为一位伟大的投资者。

作者简介

乔治·H·罗斯，目前是美国TV秀《学徒》中的明星和川普组织的执行副总裁与高级顾问。
先前。
他是一名房地产律师、私人投资家和一家大型律师事务所的合伙人。
他主要从事商业咨询、法律顾问工作，代表房地产所有者进行谈判。
罗斯还在职业学习与继续教育学校教授有关谈判的课程。

<<川普策略>>

书籍目录

第1章　像川普一样推销自己　用你对项目的热情激励他人　同与生意有关的每个人建立关系　掌握表演技巧是房地产业的一种策略　优于他人的良好准备工作　顽强　小结第2章　敢想敢做　原则1：乐于为优越位置支付高价　原则2：没有增值的创造性设想时，不要购买　原则3：川普在房地产位置中寻找的4个要素　原则4：创造性的问题解决方式可以带来巨大利润　原则5：在购买房地产之前写一个商业计划第3章　谈判的原则如何在川普手中闪光　坚持直接与决策人谈判　原则1：创造专有性的氛围　原则2：不要被合理性的氛围所误导　原则3：任何谈判都需要提前计划　原则4：避免快速交易　原则5：时间投资原则　小结第4章　房地产谈判技巧　谈判的基础　谈判开始时的目标　谈判的力量来源　谈判专家的5种个人素质　谈判中该做的和不该做的事情　P.O.S.T.原则　电话谈判　利用僵局、最后期限以及推迟谈判等手段　更多的技巧及对策第5章　川普手法　推销的杰作——理解贵族的需求　令房地产购买者和租赁者目眩的4种技巧　了解购买者和租赁者的生活方式　了解顾客愿意或不愿意支付额外费用的原因第6章　筹集资金第7章　获得房地产专家的帮助第8章　川普项目准时完工且不超预算的秘诀　第9章　川普推销策略第10章　把管理房地产当做客户服务看待第11章　持有和退出策略

章节摘录

第1章　像川普一样推销自己　房地产业成功所需的5种个人素质　　用你对项目的热情激励他人。

同与生意有关的每个人建立关系。

掌握表演技巧是房地产业的一种策略。

优于他人的良好准备工作。

顽强。

唐纳德·川普的一系列创造性的投资取得了成功，并使他成为了亿万富翁。

他现在是纽约最大的房地产开发商，并且被认为是最具有聪慧投资头脑的房地产投资者之一。

例如，在20世纪80年代初，他一个人通过租售第5大道56街的川普大厦，在纽约开创了豪华公寓的市场。

2003年，他继续获得了一系列的成功。

在10个卖得最好的公寓中，有9个都是属于川普的——每所公寓的售价都高达百万美元。

小房地产投资商能从川普这样的亿万富翁身上学到什么呢?和川普合作了25年，我经历了各种各样大的投资案例，我相信小房地产商可以成功地应用同样的方法，房地产投资项目的规模大小并不是问题。

无论你是投资单人间或是四人间的住宅租赁，还是高达几百万美元的写字楼，都没有任何区别。

只要你学会如何利用可以使你获得财富的房地产投资策略以及怎样设计和经营你的财产，你都会获得成功。

不管是对川普的3亿美元的摩天大楼还是对小额房地产来说，这些方法同样适用。

任何投资房地产的人都能在学习川普的房地产策略中受益。

打个比方，如果不具备给人信心并能让他们帮助你或至少让他们站在你的立场上看问题的素质，你就不能从事大额的房地产投资，也不能从小投资中获利。

你需要的重要素质包括：热情，建立关系的技巧，表演技巧，良好的准备工作，以及顽强。

唐纳德?川普在他的第一次大的房地产交易（将纽约42街荒废的Commodore宾馆变为凯悦大厦）中就表现出了这些素质。

值得一提的是，川普在这次交易中几乎没用自己的钱，而是将他的一半股权以8500万美元卖给了凯悦。

本章将介绍这5种重要的素质是如何帮助川普完成Commodore-Hyatt交易的，以及小投资者如何在自己的房地产投资中使用这些素质来更好地做生意，将房地产卖出更好的价钱，大大提高房地产业的利润。

媒体关注与评论

欲投资地产者必读　　来源价值中国网冯树军　　考察一处房产是否值得投资，最重要的就是评估其投资价值，即考虑房产的价格与期望的收入关系是否合理。
以下三个公式可以帮助你估算房产价值，不妨一试。
公式一：租金乘数小于12租金乘数，是比较全部售价与每年的总租金收入的一个简单公式(租金乘数＝投资金额／每年潜在租金收入)，小于12。
比如一套房子，2001年时售价22万元，月租金1500元，那么它当时的租金乘数是12倍。
一般来说，这个数字被看成大多数租赁房产的分界线。
如果一处房产的租金乘数超过12倍，很可能会带来负现金流。
这套房子如今的售价已经上涨到60万元，而月租金却仍不到2000元，租金乘数升到25倍，已经大大超过了合理的范畴。
投资者可以将目标物业的总租金乘数与自己所要求的进行比较，也可在不同物业间比较，取其较小者。
不过这个方法并未考虑房屋空置与欠租损失及营业费用、融资和税收的影响。
公式二：　　8—10年收回投资　　投资回收期法考虑了租金、价格和前期的主要投入，比租金乘数适用范围更广，还可以估算资金回收期的长短。
它的公式是：投资回收年数＝(首期房款＋期房时间内的按揭款)／(月租金-按揭月供款)×12。
一般来说，回收年数越短越好，合理的年数在8—10年左右。
仍以上面提到的那套房子为例，假设2001年时首付5万元，每月按揭供款1000元，1年后交房，当时它的投资回收年数是10.3年。
但是到了2005年，由于房价上涨，而租金却没有同步增长，现在购买这套房产每月的租金收入无法弥补月供款，实际上面临投资无法回收的境地。
公式三：　　15年收益看回报　　另外，也可以参考下面这个国际专业理财公司评估物业的公式。
如果该物业的年收益×15年＝房产购买价，那么该物业物有所值；如果该物业的年收益×15年>房产购买价，该物业尚具升值空间；如果该物业的年收益×15年

编辑推荐

如何像唐纳德·川普那样投资房地产？
唐纳德·川普是一位世界知名的房地产大亨。
与唐纳德·川普共事25年的亲密合作律师——罗斯，通过本书向读者展示了川普成功投资房地产的核心策略与技巧。
更重要的是，罗斯告诉读者，即使普通的房地产项目也可以使用同样的富有创造性的策略技巧，创造出巨大的商机和利润。
它们是：　★将房地产地理位置与“创新”结合起来。
★为房产增加吸引力并不一定要花费大量金钱。
★让购买者和租赁者心甘情愿地以高于市场的价格支付。
★融资交易、房地产营销和房地产管理。
★川普在房地产项目中使用的谈判策略和技巧。

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:http://www.tushu007.com