



(12) 发明专利申请

(10) 申请公布号 CN 101971202 A

(43) 申请公布日 2011.02.09

(21) 申请号 200880100612.0

(51) Int. Cl.

(22) 申请日 2008.06.19

G06Q 40/00 (2006.01)

(30) 优先权数据

2007903272 2007.06.19 AU

(85) PCT申请进入国家阶段日

2010.01.26

(86) PCT申请的申请数据

PCT/AU2008/000884 2008.06.19

(87) PCT申请的公布数据

W02008/154685 EN 2008.12.24

(71) 申请人 博奇顾问私人有限公司

地址 澳大利亚昆士兰州

(72) 发明人 W·S·菲尔普 B·菲尔普

K·R·伯奇尔 D·J·威尔士

P·A·拉夫特雷

(74) 专利代理机构 北京戈程知识产权代理有限

公司 11314

代理人 程伟 王锦阳

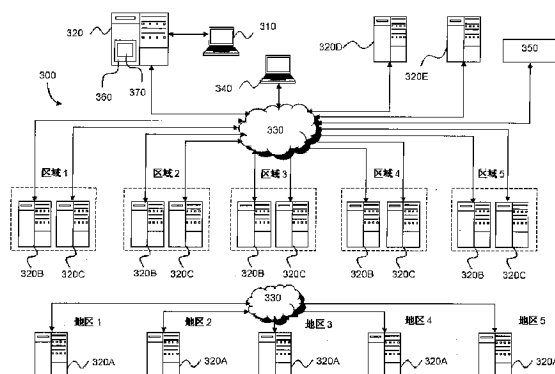
权利要求书 5 页 说明书 14 页 附图 8 页

(54) 发明名称

资产获取、管理以及占用的系统和方法

(57) 摘要

本发明公开了一种资产获取、管理和 / 或占用系统和方法。获取资产的方法中的一个包括第一方批准由第二方选择的资产, 第一方购买资产。所述方法包括第一方和第二方协定第二方有选择权或权利在预定时间或预定时间之前从第一方来购买、租赁、许可或决定或不决定购买资产。



1. 一种获取资产的方法,包括:
第一方批准由第二方选择的资产;
第二方购买资产;以及
第一方和第二方协定第二方有选择权或权利在预定时间或预定时间之前,从第一方来购买、租赁、许可、决定或不决定购买资产。
2. 如权利要求 1 所述的方法,包括第一方批准第二方。
3. 如权利要求 2 所述的方法,其中批准第二方包括第一方对要购买、租赁或许可的资产成本设置上限。
4. 如权利要求 1 所述的方法,包括当资产是房产时,第二方或其关系人在预定时间的至少一部分内占用房产。
5. 如权利要求 1 所述的方法,其中资产是如下的一种:居住房产、房屋、单元、公寓、商业房产、工业房产、土地、车辆、船只、动物。
6. 如权利要求 1 所述的方法,包括第一方和第二方在延期期间进入购买合同和 / 或一个或多个其他合同。
7. 如权利要求 1 所述的方法,包括第二方定期付款或协定付款给第一方。
8. 如权利要求 7 所述的方法,包括第二方根据如下时间机制之一付款:立即付款、分期付款、在由第一方、第二方或两者预定的一个或多个未来日期付款。
9. 如权利要求 7 所述的方法,其中所述付款包括以占用费为形式的第一成分。
10. 如权利要求 7 所述的方法,其中所述付款包括以间接风险付款为形式的第二成分。
11. 如权利要求 7 所述的方法,其中所述付款包括以储蓄成分为形式的第三成分。
12. 如权利要求 7 所述的方法,其中所述付款包括以上升风险付款为形式的第四成分。
13. 如权利要求 11 所述的方法,包括代表第二方将储蓄成分投资。
14. 如权利要求 10 所述的方法,其中所述间接风险付款反映了第一方在承担购买资产和 / 或允许第二方在预定时间结束之前退出协定而承担的风险。
15. 如权利要求 1 所述的方法,包括第二方在预定时间期满或期满之前执行他们的选择权或权利来购买、租赁、许可或决定购买资产。
16. 如权利要求 14 所述的方法,包括第一或第二方安排常规的抵押贷款。
17. 如权利要求 1 所述的方法,包括如果第二方在预定时间期满之前执行他们的选择权或权利不购买、租赁、许可或决定购买资产,第二方向第一方支付解约金。
18. 如权利要求 1 所述的方法,包括第二方在预定时间期满或期满之前拒绝他们的选择权或权利来购买资产。
19. 如权利要求 17 所述的方法,包括当资产是房产时,第二方从拒绝他们的选择权开始的预定时间内腾退房产。
20. 如权利要求 1 所述的方法,包括第一方在协定的条款下执行卖权,要求第二方执行或者拒绝他们的权利或选择权来购买、租赁、许可或决定购买资产。
21. 如权利要求 1 所述的方法,包括第二方在协定的条款下执行他们的权利不决定购买资产,并将资产的拥有权交回给第一方。
22. 如权利要求 1 所述的方法,包括当第二方即不执行也不拒绝他们的选择权或权利来购买或不决定更早地购买资产时:

认定第二方拖欠协定条款来购买、租赁或许可 ; 以及
第一方或其他方收回资产。

23. 如权利要求 1 所述的方法, 包括 :

第二方执行或拒绝他们的选择权或权利来购买、租赁、许可或不决定或完成更早的资产购买 ; 以及

第二方接收付款的投资的储蓄部分的至少一部分。

24. 如权利要求 23 所述的方法, 包括第二方向第一方支付解约金。

25. 如权利要求 1 所述的方法, 包括, 当资产是车辆、船只或动物时, 第二方或其关系人或关联人, 在预定时间内利用车辆、船只或动物。

26. 如权利要求 25 所述的方法, 包括要求第二方或其关系人或关联人, 产生车辆或船只的阈值距离, 或要求动物在预定时间内移动阈值距离。

27. 如权利要求 1 所述的方法, 包括确定资产的购买价格。

28. 如权利要求 27 所述的方法, 包括将购买价格增加在资产价值中的任何资本增长的预先协定的比例。

29. 如权利要求 1 所述的方法, 包括第一方对在决定时预先协定的购买价格返回、应用或抵销一定数额, 以激励第二方决定他们的购买合同或执行他们的选择权或权利来购买资产。

30. 如权利要求 1 所述的方法, 包括第二方支付解约金, 以激励第二方决定他们的购买合同或执行他们的选择权或权利来购买资产。

31. 如权利要求 29 所述的方法, 其中返回、应用或抵销的数额近似于间接风险付款 (CRP) 减去等于第一方到预定时间时接收到的保险金的数额, 减去等于预先协定的购买价格上的任何资本增产的比例的数额。

32. 如权利要求 29 所述的方法, 其中计算返回、应用或抵销的数额以足够帮助第二方获得传统的抵押贷款。

33. 如权利要求 1 所述的方法, 包括第一方或第二方选择所需的货物和 / 服务来修改或改善资产。

34. 如权利要求 1 所述的方法, 包括第一方向第二方提供计算机系统或其他的通信设备, 其能够使得第二方执行或拒绝他们的购买, 或选择购买或者与第一方通信。

35. 如权利要求 1 所述的方法, 包括第一方向第二方提供信息, 使得第二方能够评估当前市场条件下可以获得的可选策略, 来帮助第二方决定是否执行或拒绝他们的购买, 或者选择购买, 或者切换为传统的抵押贷款。

36. 如权利要求 1 所述的方法, 包括提供数据存储和 / 或交换设备, 用于存储和 / 或交换与资产有关的金融和 / 或评估信息, 第一方和 / 或第二方可以访问数据存储和 / 或交换设备。

37. 一种资产获取、管理和 / 占用的系统, 包括 :

输入设备, 其连接到处理器进行通信, 其中 :

响应于通过输入设备输入的有关第二方选择的资产的数据, 处理器执行计算机程序代码组件, 来确定所述资产是否是由第一方批准的资产 ;

对于批准的资产, 处理器执行计算机程序代码组件, 来实现第一方购买资产 ; 以及

处理器执行计算机程序代码组件,来产生第一方和第二方之间的协定,该协定提供给第二方选择权或权利在预定时间或预定时间之前从第一方购买、租赁、许可、决定或不决定购买资产。

38. 如权利要求 37 所述的系统,包括由处理器执行的,来批准第二方的计算机程序代码组件。

39. 如权利要求 38 所述的系统,包括由处理器执行的,来对要购买、租赁或许可的资产成本设置上限的计算机程序代码组件。

40. 如权利要求 37 所述的系统,包括由处理器执行的,来记录当资产是房产时,第二方或其关系人在预定时间至少一部分期间占用房产的计算机程序代码组件。

41. 如权利要求 37 所述的系统,其中所述资产是如下之一:居住房产、房屋、单元、公寓、商业房产、工业房产、土地、车辆、船只、动物。

42. 如权利要求 37 所述的系统,包括由处理器执行的,来产生第一方和第二方之间的延期的购买合同和 / 或一个或多个其他合同的计算机程序代码组件。

43. 如权利要求 37 所述的系统,包括由处理器执行的,处理由第二方向第一方付款的计算机程序代码组件。

44. 如权利要求 43 所述的系统,其中第二方根据如下时间机制之一付款:立即付款;分期付款;在由第一方、第二方或两者预定的一个或多个未来日期付款。

45. 如权利要求 43 所述的系统,其中所述付款包括以占用费为形式的第一成分。

46. 如权利要求 43 所述的系统,其中所述付款包括以间接风险付款为形式的第二成分。

47. 如权利要求 43 所述的系统,其中所述付款包括以储蓄成分为形式的第三成分。

48. 如权利要求 43 所述的系统,其中所述付款包括以上升风险付款为形式的第四成分。

49. 如权利要求 47 所述的系统,包括由处理器执行的,代表第二方将储蓄成分投资的计算机程序代码组件。

50. 如权利要求 46 所述的系统,其中所述间接风险付款反映了第一方在承担购买和保持资产和 / 或允许第二方在预定时间结束之前退出协定所承担的风险。

51. 如权利要求 43 所述的系统,包括由处理器执行的,实现第二方通过该输入设备在预定时间期满或期满之前执行他们的选择权或权利来购买、租赁、许可或决定购买资产的计算机程序代码组件。

52. 如权利要求 51 所述的系统,包括由处理器执行的,安排常规的抵押贷款的计算机程序代码组件。

53. 如权利要求 37 所述的系统,包括由处理器执行的,如果第二方在预定时间期满之前执行他们的选择权或权利购买、租赁、许可、决定或不决定购买资产,实现第二方向第一方支付解约金的计算机程序代码组件。

54. 如权利要求 37 所述的系统,包括由处理器执行的,实现第二方在预定时间期满或期满之前拒绝他们的选择权或权利来购买资产的计算机程序代码组件。

55. 如权利要求 37 所述的系统,包括由处理器执行的,实现第一方在协定的条款下执行卖权,要求第二方执行或者拒绝他们的权利或选择权来购买、租赁、许可或决定购买资产

的计算机程序代码组件。

56. 如权利要求 37 所述的系统,包括由处理器执行的,实现第二方在协定的条款下执行他们的权利不决定购买资产,并交回资产的拥有权给第一方的计算机程序代码组件。

57. 如权利要求 37 所述的系统,包括由处理器执行的,实现当第二方既不执行也不拒绝他们的选择权或权利来购买或不决定更早地购买资产时,第一方或其他方收回资产,以及认定第二方拖欠协定条款来购买、租赁或许可的计算机程序代码组件。

58. 如权利要求 37 所述的系统,包括:

由处理器执行的,实现第二方执行或拒绝他们的选择权或权利来购买、租赁、许可或不决定或完成更早的资产购买的计算机程序代码组件;以及

由处理器执行的,实现将付款的投资的储蓄部分的至少一部分转移给第二方的计算机程序代码组件。

59. 如权利要求 58 所述的系统,包括由处理器执行的,实现第二方向第一方支付解约金的计算机程序代码组件。

60. 如权利要求 37 所述的系统,包括由处理器执行的,记录当资产是车辆、船只或动物时,第二方或其关系人或关联人在预定时间内利用车辆、船只或动物的计算机程序代码组件。

61. 如权利要求 60 所述的系统,包括由处理器执行的,记录第二方或其关系人或关联人在车辆或船只中的产生的阈值距离,或者记录动物在预定时间内移动的阈值距离的计算机程序代码组件。

62. 如权利要求 37 所述的系统,包括由处理器执行的,确定资产的购买价格的计算机程序代码组件。

63. 如权利要求 62 所述的系统,包括由处理器执行的,将购买价格增加资产价值中的任何资本增长的预先协定的比例的计算机程序代码组件。

64. 如权利要求 37 所述的系统,包括由处理器执行的,实现第一方对在决定时预先协定的购买价格返回、应用或抵销一定数额,以激励第二方决定他们的购买合同或执行他们的选择权或权利来购买资产的计算机程序代码组件。

65. 如权利要求 37 所述的系统,包括由处理器执行的,实现第二方支付解约金,以激励第二方决定他们的购买合同或执行他们的选择权或权利来购买资产的计算机程序代码组件。

66. 如权利要求 64 所述的系统,其中返回、应用或抵销的数额近似于间接风险付款(CRP) 减去等于第一方到预定时间时接收到的保险金的数额,减去等于预先协定的购买价格上的任何资本增产的比例的数额。

67. 如权利要求 64 所述的系统,包括由处理器执行的,计算返回、应用或抵销的数额是否足够来帮助第二方获得传统的抵押贷款的计算机程序代码组件。

68. 如权利要求 37 所述的系统,包括由处理器执行的,实现第一方或第二方选择所需的货物和/服务来修改或改善资产的计算机程序代码组件。

69. 如权利要求 37 所述的系统,包括由处理器执行的,为第二方提供信息,使得第二方能够评估当前市场条件下可以获得的可选策略,来帮助第二方决定是否执行或拒绝他们的购买,或者选择购买,或者切换为传统的抵押贷款的计算机程序代码组件。

70. 如权利要求 37 所述的系统,包括数据存储和 / 或交换设备,与处理器连接进行通信,用于存储和 / 或交换与资产有关的金融和 / 或评估信息,第一方和 / 或第二方可以访问数据存储和 / 或交换设备。

71. 一种资产获取、管理和 / 占用的方法,包括:

第一方利用或从抵押贷款提供商或其他基金提供商获得多个抵押贷款或其他基金,供第一方或另一方来投资多个资产,由多个第二方中的一个从第一方或另一方选择所述资产中的每一个,并且由第一方批准;以及

第一方与每个第二方协定,第二方有选择权或权利在预定时间或预定时间之前从第一方购买、租赁、许可,决定或不决定获得他们各自的资产。

72. 如权利要求 71 所述的方法,包括第一方在与一个或多个第二方协定期间、之前或之后,从另一方要求资产的合法或公证的所有权,或拥有权或部分拥有权,第二方有选择权或权利在预定时间或预定时间之前从第一方购买、租赁、许可,决定或不决定获得他们各自的资产。

73. 如权利要求 71 所述的方法,包括第一方在预定期间与每一个第二方进入关于决定的合同或选择权协定。

74. 如权利要求 71 所述的方法,包括每一个第二方定期付款,或协定在将来的一个或多个预定时间向第一方付款。

75. 如权利要求 74 所述的方法,包括代表第二方将付款的一部分投资。

76. 一种机器可读介质,其上记录有指令程序,用于使得机器执行获取资产的方法,包括:

第一方批准第二方选择的资产;

第一方购买资产;以及

第一方和第二方协定第二方有选择权或权利在预定时间或预定时间之前从第一方来购买、租赁、许可、决定或不决定购买资产。

资产获取、管理以及占用的系统和方法

技术领域

[0001] 本发明涉及一种用于资产获取、管理以及占用的系统和方法。特别地但是非专有地,本发明涉及一种在租赁或许可下,或对例如家用、商业、工业或其他营业场所等的房产的获取、管理以及占用的系统和方法。同时本发明的描述涉及房产的获取,可以想象本发明的系统和方法可以应用于其他资产,例如车辆或动物,的获取和 / 或占用。

背景技术

[0002] 拥有房产,特别是住宅拥有权和商业以及工业楼宇 (permises) 拥有权,是很多消费者和商人的目标。住宅拥有权和商业楼宇拥有权提供了安全感,产生钱财不被借走的权益,并且避免了对租客的财产没有贡献的给房主的租金支付。此外,住宅房主或商业楼宇业主相对来说比较自由能够根据任何必要的规划许可按照他们的想法来变动房产,而不需要获得房主的协定。

[0003] 然而,因为高昂的相关费用,拥有这样的房产对于很多人来说是难以达到的。在住宅贷款或商业楼宇贷款被批准之前,通常需要充实的保证金。甚至在不需要保证金以及由金融机构等提供 100% 的抵押贷款的情况下,对于大多数来说按揭还款是难于处理的,并且通常比支付租金高的多。通常结果是债务呈螺旋形增加。此外,在贷款机构批准抵押贷款或住宅贷款或者商业贷款之前,要对申请人进行信用等级检查或分析。对于大多数人,坏的信用记录将使得他们在将来不能被批准抵押贷款、房屋贷款或商业贷款。这可能是很多年前发生的拖欠还贷的情况,这样的拖欠不是必然在申请人的控制之内的情况,和 / 或信用记录是不准确的情况。

[0004] 从大范围的抵押贷款提供商可以获得大范围的抵押贷款。抵押贷款有不同的条款和条件,包括固定的和可变的利率以及还款、放款、罚款等。然而,抵押贷款的一个共同特征是抵押贷款提供商,无论其是银行或者其他机构,都具有房产权益,这给予了强行出售房产的资格直到偿还了所有的还款。如果抵押贷款的条件被打破并且没有在规定的时间段内补救,抵押贷款提供商可以取消抵押贷款的抵押品赎回权。抵押人失去对房产的法定权利并且通常还要偿还债务。此外,如果抵押人改变了对于房产的想法,他们唯一的选择是出售房产并且还款或转移债务。

[0005] 另一个与获得住宅拥有权或商业楼宇拥有权相关联的问题与时间有关。在竞争环境中,例如实际的房地产市场,一旦房产进入市场,它可能被迅速售出。如果一些人发现房产符合他们的标准,支付购买通常成为障碍,并且在缺少以合适的方式安全的支付下,房产通常被其他人购买。

[0006] 因此,满意地获得抵押贷款可能会成为房产拥有权特别是住宅拥有权的障碍。抵押贷款对抵押人提供了很少的安全性,并且有利于在贷给抵押人的大量现金以及相关的风险方面保护抵押权人。需要可行的针对抵押贷款的商业选择以解决或者至少改善上述问题中的一个或多个。除了房产以及特别的高价值资产,上述问题中的很多也可以应用于获取其他资产。

[0007] 在本说明书中,词语“包括”或类似用语意指非专有地包含,例如包括一组元素的方法、系统或装置不是仅仅包括那些元素,还可以包括其他未列出的元素。

发明内容

[0008] 以一种形式,尽管其不需要是唯一的或最宽泛的形式,本发明涉及一种获取资产的方法,包括:

[0009] 第一方批准由第二方选择的资产;

[0010] 第二方购买资产;以及

[0011] 第一方和第二方协定第二方有选择权或权利在预定时间或预定时间之前,从第一方来购买、租赁、许可、决定或不决定购买资产。

[0012] 优选地,包括第一方批准第二方,或者让第一方满意。批准第二方可以包括第一方对要获取、租赁或许可的资产成本设置上限,和/或批准或不批准第二方的寻求获取、租赁或许可的特定资产。

[0013] 在本发明的一方面,资产是房产,例如房屋、单元或公寓,所述方法可以包括第二方或其关系人在预定时间的至少一部分内占用房产。然而,本发明不限于家庭房产,可以预知,本发明还可以应用于商业、工业或其他类型的房产。而且,本发明不限于获取和占用建筑物。本发明还可以应用于获取和/或占用土地,车辆,例如但不限于赛马的动物,以及例如但不限于游船、游艇、观光游艇等的船只。

[0014] 本发明还包括第一方要求其他的货物和/或服务来修改或改善资产。

[0015] 优选地,第一方和第二方进入在延期期间的购买合同和/或其他合同,并且所述方法包括第二方定期付款或协定付款给第一方。付款可以是立即付款,分期付款或其他方式,例如在由第一方、第二方或两者预定的一个或多个未来日期付款。

[0016] 优选地,付款包括以占用费为形式的第一成分,以间接风险付款为形式的第二成分,以储蓄成分为形式的第三成分,代表第二方将储蓄成分投资。

[0017] 间接风险付款反映了第一方在承诺购买资产时承担的风险。

[0018] 所述方法可以包括第二方在预定时间期满或期满之前执行他们的选择权或权利来购买、租赁、许可、决定或不决定购买资产。

[0019] 在预定时间期满或期满之前执行他们的选择权或权利来购买、决定购买资产包括第一或第二方安排常规的抵押贷款。

[0020] 如果第二方在预定时间之前执行他们的选择权或权利来购买或决定,所述方法可以包括第二方向第一方支付解约金。

[0021] 所述方法可以包括第二方在预定时间或预定时间期满之前拒绝他们的选择权或权利来购买,或者执行他们的权利不决定购买资产。当资产是房产时,可包括第二方在从拒绝他们的选择权的预定时间内腾退房产。如果第二方拒绝他们的选择权或权利来购买,或者执行他们的权利不决定,所述方法可以包括第二方向第一方支付解约金。

[0022] 所述方法可以包括第一方执行在协定的条约下执行卖权,要求第二方执行或者拒绝他们的权利或选择权来购买、租赁、许可或决定购买资产。

[0023] 所述方法可以包括第二方在协定的条约下执行他们的权利不决定购买资产,并交回资产的拥有权给第一方。当第二方不执行或拒绝他们的选择权或权利来购买或决定更早

地购买资产时,第二方可以被认定为拖欠购买、租赁或许可协定,所述方法包括第一方或另一方收回资产。

[0024] 执行或拒绝他们的选择权或权利来购买、租赁、许可或不决定或完成更早的资产购买可以包括第二方接收付款的投资储蓄比例的至少一部分。

[0025] 所述方法优选地包括第一方为第二方提供计算机系统或其他通信设备和其他信息,使得第二方能够定期评估当前市场条件下可以获得的可选策略,来帮助第二方决定是否执行或拒绝他们的购买,或者购买选择权,或者切换为传统的抵押贷款,以及与第一方通信。

[0026] 本发明和计算机系统或其他通信设备使得第二方能够在第一次就评估出他们的一个或多个最佳可选时机以退出或进入与主要的市场条件有关的抵押贷款产品。

[0027] 本发明可以包括提供数据存储和 / 或交换设备,用于存储和 / 或交换与资产和 / 或其筹资有关的金融和 / 或评估信息或其他特定方面或特性,第一方和 / 或第二方可以访问数据存储和 / 或交换设备。

[0028] 在另一形式下,本发明涉及一种资产获取、管理和 / 或资产占用的系统,包括:

[0029] 输入设备,其连接到处理器以进行通信,

[0030] 其中,响应于通过输入设备输入的有关资产数据,处理器执行计算机程序代码组件,来确定所述资产是否是批准的资产;以及

[0031] 其中,对于批准的资产,处理器执行计算机程序代码组件,来产生第一方和第二方之间的协定,该协定提供给第二方选择权或权利在预定时间或预定时间之前从第一方购买、租赁、许可、决定或不决定购买资产。

[0032] 所述系统进一步包括计算机程序代码组件,以影响如前所述的方法的前述动作。

[0033] 在又一形式下,本发明涉及一种资产获取、管理和 / 或占用的方法,包括:

[0034] 第一方从抵押贷款提供商或其他基金提供商为多个资产获得多个抵押贷款或其他基金,由多个第二方中的一个选择所述资产中的每一个,并且由第一方批准;以及

[0035] 第一方与每个第二方协定,即相关的第二方有选择权或权利在预定时间或预定时间之前从第一方购买、租赁、许可,和 / 或决定不决定获得他们各自的资产。

[0036] 优选地,所述方法包括第一方在延期的但预定的期间与每一个第二方决定进入购买合同和 / 或其他合同或选择协定,且每一个第二方定期付款,或协定在将来的一个或多个预定时间向第一方付款。

[0037] 所述方法优选地包括代表第二方立即或将来将付款的一部分投资。

[0038] 在本发明的又一形式下,本发明涉及一种机器可读介质,其上记录有指令程序,用于使得机器执行获取资产的方法,包括:

[0039] 第一方批准第二方选择的资产;

[0040] 第一方购买资产;以及

[0041] 第一方和第二方协定第二方有选择权或权利在预定时间或预定时间之前从第一方来购买、租赁、许可、决定或不决定购买资产。

[0042] 通过下面的说明书,本发明的进一步的特点和形式将更加明显。

附图说明

- [0043] 仅仅通过实例的方式,参照附图在下面更全面的描述本发明的优选实施例,其中:
- [0044] 图 1 示出了表示根据本发明的实施例的资产获取方法的流程图的第一部分;
- [0045] 图 2 示出了表示根据本发明的实施例的资产获取方法的流程图的第二部分;
- [0046] 图 3 为根据本发明的实施例的资产获取系统一部分的示意图;
- [0047] 图 4 为根据本发明的实施例的资产获取系统另一部分的示意图;
- [0048] 图 5 为图示了根据本发明的实施例的方法的工作流程图的第一部分;
- [0049] 图 6 为图 5 中所示的工作流程图的第二部分;
- [0050] 图 7 为图 5 中所示的工作流程图的第三部分;及
- [0051] 图 8 为图 5 中所示的工作流程图的第四部分;
- [0052] 本领域技术人员能够意识到附图中的组件仅仅用于简明和清楚起见,而不是用于度量。例如,附图中的一些组件的相对尺寸可以拉伸以有助于理解本发明的实施例。

具体实施方式

[0053] 参照图 1,给出了根据本发明的实施例的获取和 / 或占有资产的方法 100。所述方法包括在 110, 第一方接收关于第二方的详情以评估第二方是否合适。第二方可以直接由第一方或者第一方的代理来批准。批准第二方可以包括第一方对要获取的资产的成本,或者其他能够获得的有关资产的类别、年限、位置或描述等其他标准设置上限。批准第二方可以包括确定第二方是否可获得定期人寿保险以能够覆盖要购买的资产的价值,以及损伤和永久完全失能保险 (total and permanent disability, TPD) 以能够覆盖支付给第一方的定期付款的价值,并且第一方能够以第一方的成本从第一方可以接受的保险商来安排这样的保险。

[0054] 本发明的实施例可以包括第一方,其安排或获取有关于资产的残值保险的安排,从而在预定的一个或多个时间对资产的残余价值进行保险。

[0055] 如果在 115 第二方没有被批准,方法 100 可以包括在 120, 第二方因此被通知,因而提供机会给第二方来获知阻止了批准的一个或多个可能的缺陷,例如保险。在所有的实施例中,如果第二方在期限期间不能定期支付或者不能 (或者行使他们的权利而不去) 决定购买或者在协定期限死亡,第一方为第二方安排或获取合适的保险安排,以减轻第一方的承担的风险。可选地,当不被批准的原因不能解决时,本方法结束。

[0056] 如果第二方在 115 被批准,所述方法包括在 125, 第一方或第二方选择要购买的资产。根据一些实施例,所述方法可以包括第一方或第二方选择获取任何要获取的货物和 / 或服务以修改或改善资产。例如,如果所获取的资产是土地,要获取的货物和服务可以是建筑材料和 / 建筑服务来在土地上构建房产。在 130 资产被评估,并在 135 代表第一方来批准或拒绝。一旦由第一方或代表第一方拒绝了资产,在 140 第二方被通知,在 125 第一方或第二方可以选择替代资产。在 140, 第二方还可以被通知资产被拒绝的一个或多个原因,以试图增加第一或第二方选择的后续资产被第一方批准的可能性。在 135 一旦资产被第一方批准,所述方法包括在 145, 第一方购买第二方所选择的并且被第一方批准的资产,包括获取任何协定的货物和 / 服务来修改或改善资产。由第二方支付给第一方少量持有保证金。

[0057] 资产的评估标准可以包括,但不限于,资产的位置、结构批准、图纸和 / 或年限。

[0058] 在 150,所述方法包括第一方和第三方协定第三方有选择权或有权利在预定时间或预定时间之前从第一方购买、租赁、许可、决定或不决定购买资产。根据本发明的一些实施例,所述方法包括第一方和第三方加入以延期决定的购买合同为形式的第一合同,以及特别管理减少对第三方的风险的第二个合同。相比于传统的抵押贷款,第二个合同在协定期间实现了对第三方的更低的风险。本发明使得第三方能够在协定期间定期以电子形式监控他们各自的经济地位,以及在第一和第二个合同下预置的法律选择。本发明使得第一方能够定期与第三方通信,沟通出现的与进行中的基金和 / 或资产的拥有权有关的新的机会。购买合同可以包含在预定时期结束时或结束之前的特殊条件和 / 或预设的资产的购买价格。

[0059] 在 155,所述方法包括第三方定期付款给第一方。在预定期间,付款可以通过预设的消费者物价指数 (CPI) 指示器或类似物来调整,并且付款包括占用成分形式的第一成分;以间接风险成分为形式的第二成分,间接风险成分与固有的或由第一方或者代表第一方管理的风险相关;以及以储蓄成分为形式的第三成分。占用成分或占用费以及第二成分覆盖发生的费用以及固有的与资产的未来市场价值有关的风险,在 145 第一方在协定的期间购买和持有该资产,并且考虑第三方在过期时不能决定的风险。储蓄成分包括投资成分。

[0060] 参照图 2,本发明的方法的优选实施例包括在 160,第一方或者独立的利害相关者代表第三方对付款的第三成分(参照一些实施例中的例如累积储蓄金 (Progressive Savings Payment (PSP)) 进行投资,例如投资计划,诸如一个或多个管理基金、现金管理信托、储蓄帐户或其他金融机制。第二成分(参照一些实施例中的例如风险抵押金 (collateral risk payment (CRP)) 补偿由第一方在协定期间承担的风险,例如没有完成的风险,在条款期间市场估价变化而不是条款期间预先协定的比例造成的失去资产的证券市场增值 (capital growth) 的风险,以及保险费的成本,来覆盖第三方。

[0061] 根据本发明的一些实施例,资产是诸如房屋、单元或公寓的房产,或者商业或工业财产,所述方法包括在 165,在第三方,或者其关系人或关联人,在至少一部分所述预定时间内占用房产。在本发明的其他实施例中,资产是租赁或许可给第三方的房产,用于家庭、商业、工业或零售或者其组合,并且所述方法包括在 165,第三方或其关联人,根据分层所有权 (strata title)、租赁、许可或其他由第一份或其他人批准的基础,在至少一部分的预定时间内占用或允许一个或多个其他方来占用房产。

[0062] 在本发明的进一步实施例中,资产是汽车,第三方或其关系人或关联人必须在预定时间内使用车辆。使用车辆可以需要第三方或者其关系人或关联人,在预定时间内产生阈值距离,诸如最小公里 / 英里数。

[0063] 本发明还应用于获取、管理和 / 或占用诸如但不限于单块或多块的土地,诸如但不限于赛马的动物,诸如但不限于快艇、游艇的船等。例如,当资产是动物时,前述的涉及在预定时间内产生阈值距离,诸如最小公里 / 英里数,可以涉及动物在预定时间内穿过的阈值距离,例如赛马赛过的阈值距离。

[0064] 所述方法包括在 170,第三方执行他们的选择权或权利来在预定时间期满时或在预定时间期满之前购买或决定或不决定购买资产。根据一些实施例,预定时间对于常规的住处或其他资产可以是 5、6、7 或 10 年,或可以是其他时间,例如 4 年。执行他们的权利来决定或执行选择权或权利来购买资产包括在 175,第三方安排或获得资产的常规抵押贷款或动产租赁。如果第三方在预定时间之前执行他们的选择权或权利来购买、决定或不决定,

所述方法可以包括第二方向第一方支付解约金。

[0065] 本发明的特别有益的优点在于在预定期间内,或在开始协定和执行他们的权利(包括通过执行选择权或在购买协定的特殊条件下执行他们的权利)之间的其他时间,在 155 支付给第一方以及投资的第三成分的还款(在一些实施例中称为分期付款)会产生保证金或一次付清(在一些实施例中称为累计储蓄基金(Accumulated Savings Fund(ASF)))。进一步地,本发明的另一个可以应用于一些实施例的特别的有益优点是,在预定时间,当第二方有动机决定他们的购买合同或执行他们的选择权或权利来购买资产,返回、应用或弥补对于在决定时预先协定的购买价格的数额。在一个特定实施例中,该数额类似于风险抵押付款(CRP)减去等于由第一方在条款期间接收到的保险费的数额,减去等于在预先协定的购买价格之上的任何资本增长的 10%(或其他预先协定的比例,例如零)的数额,如独立估价所确定的。

[0066] 因此,当第二方在 3 年结束时提早决定,或者执行他们的权利或选择权来购买、租赁或许可房产,数额类似于风险抵押付款(CRP)减去等于由第一方花费的保险费的数额,减去等于任何资本增长的预先协定的比例的数额,如独立估价所确定的,在预先协定的购买价格之上的可以返回给第二方。这导致可以支付给第二方的数额,并且他们可以和他们的积累存款数额一起使用作为用于传统的抵押贷款的保证金。第二方执行他们的权利不决定或执行他们的选择权来终止购买合同,或者默认同意协定,那么第二方没有对风险回报金没有权利,第一方可以将他们的 CRP 付款作为对于所明确的风险的补偿,第二方仅接收调整后的 ASF。

[0067] 在其他实施例中,在决定时对于协定所反馈、应用或抵销预先协定的购买价格的数额是不同的数额。该数额在决定时被反馈、应用或抵销预先协定的购买价格是因为,第一方在条款期间承担的风险没有物化,并且可以被第二方用作他们对于传统的抵押贷款的保证金的一部分。在本发明的一个实施例中,在整个条款期间,即,在协定的预定时间结束时,结合的积累的数额在资产的购买价格的 20% 范围内。在其他实施例中,计算返回、应用或抵销的数额来确保第二方在协定的预定期限结束时已经积累了至少足够的基金,以获得传统的抵押贷款。所述计算可以基于,例如保护用于资产价格的传统抵押贷款所需的数额,资产的价格根据利率、抵押期限以及传统的抵押贷款的其他因素。在一些实施例中,没有数额被返回、应用或抵销。

[0068] 在本发明的另一个可选实施例及其技术环境中,在进入协定时,首先确定决定时的预先协定的购买价格,不考虑预期的实际的资本增长。在协定的期限内资产价值中的实际资本增长的水平更高的情况中,预先协定的购买价格可以在进入协定时另外的预先确定购买价格之上,增加任何资本增长的预先协定的比例。购买价格增加的数额称为上升风险金(upside risk payment),其包括给第一方购买资产的付款的可能的第四成分。

[0069] 可选地,所述方法包括在 180,第二方执行他们的权利来不决定或者拒绝他们的选择权或权利来在预定的时间过期前购买资产。换句话说,第二方执行他们权利来终止购买协定或者买卖协定。当资产是房产时,其可以包括在 185,第二方在预定时间内腾退房产。当第二方执行他们的权利不决定或者拒绝他们的选择权或权利来购买资产时,第二方虽然接收了一次性付清,其来自向第一方或其他方支付的以及投资成为他们的 ASF 的存款。然而,一些 ASF 将被第一方扣除来支付维修房产,这是由于房产被第二方占用而造成的将房产返

回到“如新”状态而需要的。如果第二方拒绝他们的选择权或权利来购买、或执行他们的权利不决定,第二方可能需要向第一方支付解约金。

[0070] 在一些实施例中,所述方法 100 包括在 190,第一方在协定的一个或多个条款下执行卖权 (put option) 要求第二方执行或者拒绝他们的选择权来购买资产。如果第二方没有执行其买权 (call option),将由第一方执行卖权。如果第一方执行了卖权,也就是说第二方既不执行其权利来不决定也不拒绝他们的选择权来在预定时间内购买资产,第二方被认为是拖欠协定 (defaulting on agreement),并且第一方在 195 取消租赁或者权利来在协定下占有,取回资产的所有权。根据一些实施例,除了第一方的另一方可以收回资产。第二方腾退房产并且累计储蓄基金 (ASF) 减去将放惨返回到“如新”状态的费用被支付给第二方。也可以有对拖欠协定的惩罚金,当需要时很容易地由本发明及其技术环境向第一方确定并且定量,这与第二方的选择权的选择、以及做出这些决定的时间有关。通过本发明资产也可以用于针对另一个第二方的再选择,其确定了在第一方和该另一个第二方之间在相关时间应发生的市场价值。

[0071] 在任何阶段,第二方可以带着本发明所容易地确定的给予每一方的成果来退出购买系统和方法。第二方腾退房产,将所有权交还给第一方。累计储蓄基金 (ASF) 减去将资产返回到“如新”状态的费用被支付给第二方。由第一份预先批准的订约人承担房产的修复。

[0072] 根据本发明的一些实施例,前述方法可以在图 3 和 4 中所示的资产获取系统 300 中实施,参照图 3,系统 300 包括至少一个输入设备 310,例如传统的终端或工作站,包括显示器、鼠标和键盘,或者触摸屏,其连接到至少一个处理器,例如服务器 320,来进行通信。当输入设备 310 远离服务器 320 时,输入设备 310 和服务器 320 之间可以通过例如互联网的通信网络 330 通信。

[0073] 如图 3 的实施例所示,系统 300 可以包括多个服务器 320,每一个都连接到多个输入设备 310。然而,为了附图清楚,图 3 没有示出连接到每一个服务器的输入设备 310。图 3 中所示的系统包括五个服务器 320A,其可由顾客 (这里指第二方) 可以光临的地区办事处、“店面”或其他场所访问。每个服务器 320A 通过 ADSL 1500/256 线与通信网络 330 连接通信。在该例子中,服务器 320A 以 **Windows®** 小型企业服务器 (Small Business Server (SBS)) 2003 为形式,每一个由十个用户通过以工作站为形式的输入设备 310 访问。

[0074] 根据一些实施例,训练服务器 320B 和另一个服务 320C 也通过 ADSL 1500/256 线与通信网络 330 连接通信,其可以被一个区域的地区办事处访问。可选地,训练服务器 320B 和另一个服务器 320C 在一个州、一个国家和 / 或海外的不同区域被复制。在所示的实施例中,训练服务器 320B 和另一个服务器 320C 提供给多个澳大利亚的基于州的区域 (区域 1 到 4) 以及以新西兰区域为形式的海外区域 (区域 5)。

[0075] 根据一个实施例,在地区级别,例如本发明所实施的特定的国家,处理器 320D 以运行 **Window®** XP Pro SP2 的 Zebedee 服务器,以及运行 Red Hat 企业 (Enterprise) Linux 4AS 的微软操作管理器 (Microsoft Operations Manager (MOM)) 数据库服务器为形式,其通过 1GB 的交换机通过 SHDSL 2mb/2mb 线连接到通信网络 330。可选地,可以设置单个服务器,在图 3 所示的实施例中,其为本发明所实施的海外服务管辖区域。用于特许权服务的另一个服务器 320E 和路由器中端 350 也通过 ASDL 1500/256 线连接到通信网络 330 与之通

信。应理解可以采用为可选的多个用户服务并且通过可选通信线连接的可选服务器。

[0076] 系统 300 还可以包括一个或多个笔记本电脑,其连接到打印机并且与服务器 320A 无线通信。笔记本电脑可以用于收集第二方的信息和 / 或资产,并且传输到服务器 320A。为此目的,还可以利用与触摸屏协作使用并且与服务器 320A 例如通过手机无线通信的数字笔。

[0077] 系统 300 还包括计算机系统 340 或其他的通信设备,由第一方提供使得第二方能够执行他们的权利来决定或拒绝他们的权利或选择权来购买、租赁或许可资产,以及或者与第一方通信。计算机系统 340 或其他的通信设备可以设置在被购买的资产中,例如房产中。

[0078] 图 4 示出了通信系统 400,其与图 3 中所示的系统 300 协作使用。系统 400 包括多个路由器 410,例如 Cisco® 2800 路由器,其设置在于地区、区域和与图 3 中所示的级别相对应的区域级别中。每一个路由器 410 通过例如 ADSL 1500/256 线的合适的通信线与通信网络 330 连接通信。每一个路由器 410 具有如下能力:五个 ISDN 时隙,会议连接,手机连接范围为,例如 9、10、15、21 或 23 个手机连接,传真连接,一个监控警报,两个 PSTN 连接,以及一个或多个 ADSL 连接。然而,应理解可以采用不同能力的可选路由器,并且在不同的级别可以采用不同能力及不同功能级别的路由器。

[0079] 在系统 300 中,响应于通过输入设备 310、笔记本电脑或数字笔输入的有关于第二方的数据,在例如服务器 320 的处理器中运行计算机程序代码组件,以确定第二方是否被批准。可选地,有关第二方的数据可以在笔记本电脑或其他便携数据输入设备输入并且无线传输到服务器 320。该确定可以包括关于要获取的资产的成本对第二方设置上限。

[0080] 如上文关于方法 100 的所描述的,被批准方选择要购买、租赁或许可的资产,并且所选择的资产的详情被提供给第一方和服务器 320。在服务器 320 中运行计算机程序代码组件,以确定所选择的资产是否是被批准的资产。

[0081] 对于被批准的第三方,一旦被批准的资产被第一方购买,在服务器 320 中执行的计算机程序代码组件以产生第一方和第三方之间的协定,其提供第三方一个协定,该协定包括在预定时间内决定或不决定来自第一方的资产的权利,或购买、租赁或许可来自第一方的资产的选择权或权利。

[0082] 第三方定期向第一方付款,计算机程序代码组件被执行来产生要代表第三方投资的付款比例。这些特殊的计算机程序代码组件在服务器 320 中的一个中执行,或者在其他实施例中在金融机构的服务器中执行。根据一些实施例,来自第三方的付款首先通过独立的利益相关者基金路由。对应于 PSP 的一部分付款被保留,剩下的被代表第三方来投资。

[0083] 当资产是房产时,第三方或其关系人或关联人占用了房产之后,在预定时间的至少一部分内,第三方可以执行他们的权利来决定或不决定或拒绝他们的权利或选择权,来通过安全的网站在预定时限内在线购买房产,例如利用计算机系统 340 或例如手机、个人数字助理 (PDA) 的或其他移动计算设备其他通信设备。第三方可以检查合适的框或者通过网站由其他合适装置指示他们愿意执行或拒绝他们的选择权或权利来购买房产或决定或不决定。在任一这些情况中,可以执行计算机代码程序组件来实现他们的选择。

[0084] 本发明的系统包括第三方或具有三个主要组件的消费者联系管理模块。第一组件记录了第三方的所有相关的个人和联系详情。第二组件记录了第一方和第三方之间的所有

通信,例如 email、电话和会晤。当第二组件被激活时,来自第一组件的详情被自动复制。第三组件包括介绍信息和附加个人信息。所有的信息可以通过各个字段来搜索,并且当确定的数据被输入来触发某些事件时,自动产生 email。

[0085] 本发明的系统包括资产评估模块,其能够记录有关资产的信息。例如,当资产是房产时,涉及到热水系统、围墙、花园凉棚、电气、地面和墙面等的有无和条件的勾选框和数据字段由第一方或代表第一方来完成。资产评估模块还能够接收房产的图片,完成后的记录可以通过任何潜在的有用字段进行搜索,例如房产号、地址、检查日期。资产管理模块还能够实现与待监控的资产相关的合同工作。所有命令的工作、工作进度和完成的工作与每一个资产相关地记录。

[0086] 本发明的系统包括 IT 设备管理模块,其记录和追踪与系统中的 IT 设备有关的所有详情,例如购买、租赁或许可日期,维护合同、更新日期,折旧表,序列号等。这使得能够监控提供给第二方的 IT 设备并且将 IP 设备保留在系统中。一个相关的 IT 咨询台追踪模块使得工作人员能够利用系统来搜寻足够的对 IT 查询的响应。在一些实施例中,当第二方有与第二方提供给他们的 IT 有关的询问时,第二方还可以访问 IT 咨询台追踪设备。

[0087] 本发明的系统包括性能评价模块,其使得使用系统的工作人员能够被进行专业的评估。自动产生用于周期回顾的提示。

[0088] 参照图 3,提供机器可读介质 360 与处理器 320 连接通信。机器可读介质 360 具有存储在其上的指令程序,来用于使得例如处理器 320 的以服务器为形式的机器,能够执行根据本发明的实施例的获取资产的方法。所述指令程序包括由处理器执行的计算机程序代码组件 370,来为第一方确定由第二方选择的资产是否是由第一方批准的资产。指令程序包括,对于批准的资产,由处理器执行的计算机程序指令,来实现由第一方购买资产。所述指令程序包括由处理器执行的计算机程序代码组件,来产生第一方和第二方之间的协定,该协定为第二方提供选择权或权利以在预定时间或预定时间之前从第一方购买、租赁、许可、决定或不决定购买资产。

[0089] 应理解所述指令程序包括计算机程序代码组件 370,用于执行如下所述的获取资产的方法的实施例的动作。

[0090] 如下表 1 中给出了与本发明的方法有关的一些数字的实例:

[0091] 表 1

[0092]

3 年付款	\$
占用费 (OF)	30, 285
风险抵押付款 (CRP)	21, 594
分期付款 (PSP)	2, 741
总的定期付款	54, 621

在 3 年结束时取回	\$
累计储蓄金	8,722
调整	\$
整修费用	-2,163
返还第二方的总保证金	6588

[0093]

[0094] 整修费用从 ASF 扣除, 余额返回 / 返还给第二方, 致使 ASF 值为 \$6,558。

[0095] 根据另一个方面, 本发明提出一种获取、租赁或许可资产的方法, 包括第一方从抵押贷款提供商获取多个抵押贷款来用于多份资产。每份资产由多个第二方中的一个选择并且被第一方批准。所述方法包括第一方与第二方的每一个达成协议, 即相关的第二方有权不决定购买、租赁或许可, 或者有选择权在预定时间内从第一方来购买他们各自的资产。根据一些实施例, 每一个协定是有延期决定时间的购买协定, 而另一个协定是基于每一个第二方定期向第一方付款。如上所述, 所述方法包括代表第二方对付款的一部分进行投资。在协定下的预定时间内, 每一方可以执行权力或选择权来购买资产或执行他们的权利来终止协定或腾退房产。无论第二方是否执行他们的权利来购买或终止, 第二方可以接收一次付清来用于购买相同的或不同的资产。对于大数量的抵押贷款, 第一方能够与抵押贷款提供商协商更好的利率, 通过预先批准第二方和资产并且通过获得大数量的保险, 减轻与大数量的抵押贷款有关的风险。

[0096] 将本发明的实施例与传统的抵押贷款机制相比, 来显示本发明的系统和方法的优点。表 2 中显示了所述比较。

[0097] 表 2

	比较 1	本发明的实施例	差别
[0098]	5% 保证金		
[0099]			
[0100] 保证金	20,000	700	
[0101] 准予开户费	0	0	
[0102] 抵押贷款保险	7,855		
[0103] 转让印花税	6,000		
[0104] 贷款开户费	600	300	
[0105] 诉讼费	600	600	
[0106] 贷款印花税	745		
[0107] 过户登记	654		
[0108] 抵押贷款登记	115		
[0109] 总额	36,568	1,6003	4,968
[0110] 月费用			
[0111] 月支付	3,313	4,135	

[0112]				传统的抵押
[0113]	利率 & 维护	250		贷款费用
[0114]	人寿保险 (夫妻)	210		每年 46, 236
[0115]	房屋保险	80		每周 889
[0116]	总额	3, 853	4, 135	-65
[0117]	5 年比较			
[0118]	第一月交付	415, 799	1, 600	
[0119]	创始费用	36, 568	1, 600	
[0120]	59 个月的费用	263, 896	245, 550	18, 345
[0121]	3 年后取走			
[0122]	以价值的 85% 减价出售	387, 996		
[0123]	积累存款	0	21, 435	
[0124]	出售成本	10, 700	0	
[0125]	主要支付贷款	367, 022	0	
[0126]	净存	10, 275	21, 435	11, 160
[0127]	在 59 个月决定			
[0128]	房产价值		486, 661	
[0129]	购买价格		437, 882	
[0130]	累计净资产		41, 811	
[0131]	节省量 /FHOG		15, 107	
[0132]	结算余额		422, 775	
[0133]	减去保证金 (所需贷款)		422, 075	
[0134]	主要支付贷款	356, 088		
[0135]	贷款印花税		1, 688	
[0136]	购买成本		1, 000	
[0137]	5 年的初始费用	52, 815	1, 600	
[0138]	债务比较	408, 902	426, 364	-17, 461
[0139]	总结			
[0140]	初始费用	36, 568	1, 600	
[0141]	59 个月的费用	263, 896	245, 550	
[0142]	3 年的退出费用	10, 275	21, 435	
[0143]	5 年后的债务费用	408, 902	426, 364	
[0144]	分析			
[0145]	房产的净资产增长	77, 759	60, 297	
[0146]	59 个月的费用	18, 345		
[0147]	5 年后的负债情况		17, 461	
[0148]	总费用利润	29. 47%	24. 56%	
[0149]	初始投资的利润	112. 64%	3668. 59%	
[0150]	减价出售风险分析	-26, 293	19, 835	

[0151] 例如,参照表 2,在当前市场中,需要 \$34,968 保证金和来自大银行的抵押贷款来购买 \$400,000 房屋的资产。抵押贷款每月花费 \$3,853,相当于每年 \$46,236 或每星期 \$889。如果 3 年后需要减价出售则价值损失,例如因为关系破裂、死亡或例如因失业导致失去收入。本发明的实施例有效地将第二方在其选择房产时放在公平位置,直接占有并且在第一个 5 年内使得下跌风险受限,因为建立了用于对抗房产市场的再保险。

[0152] 第二方投资 \$34,968 在别处获得更好的利润,减去预先需要的 \$1,600。投资利润用于支付额外的每周 \$65 来消除下跌风险并从升值中受益。通过在 5 年内增加 \$17,461 到你的债务,可以在 5 年节省大概 \$18,345 的费用,因此得到房产阶梯的支点。第二方有 \$11,160 的更多余留,如果由于 3 年后不利的环境使他们被强迫“离开”房产。如果每年只有 4.5% 的房产增加,将来在 5 年后可以积累 \$60,297 的净资产。如果第二方持续租赁来节省保证金,这是不能被积累的净资产。

[0153] 现在参照图 5-8,工作流图示出了根据本发明的方法。根据一些实施例,可以利用用户版的 Microsoft® Dynamics CRM3.0 来实施所述方法和系统。

[0154] 参照图 5,如批准程序的一部分,在 500,产生申请记录并且分配给第二方(图 5 中的客户)和资产,例如房产。一旦在 510 由第二方签署意向书,在 520 更新申请并且附上签署的文件。在 530 一旦第二方支付了客户需求分析(Client Needs Analysis(CNA))费,在 540 更新申请并且完成费用详情。在 550 自动产生申请号,在 560 申请程序进入下一个阶段。在 570 进行检查来确定是否所有的先决条件都满足,若否,在 580 通知用户,并在 590 完成先决条件。

[0155] 在 600 分配消费者评估组(customer assessment team(CAT)),在 610 排队 CNA 核查。在 620 和 630,拥有任务的人被分配为 CAT 成员,在 640 用在 640 的 CAT 核查决定来更新申请。在 650,申请进入到下一个阶段。在 660 进行检查来确定所有的先决条件满足,在 670 通知用户,在 680 完成先决条件。

[0156] 在 690,如果 CAT 核查不成功,在 700 和 710 产生“通知用户不成功”任务,第二方被通知并且申请被停止。如果 CAT 核查成功,在 720 例如通过 email 通知客户顾问(CA)。在 730,产生并且排队“产生指示购买批准信函(Indicative Purchasing Approval Letter(IPAL))”任务。在 740 和 750,拥有任务的人被分配为团队成员,并且在 760 用 IPAL 文件更新申请。

[0157] 参照图 6,在 770,申请处理到下一个阶段。如果不满足先决条件,则在 780-800 完成先决条件。在 810,产生要求第二方签署 IPAL 文件的任务,一旦签署,则在 820 IPAL 文件附在申请上。一旦例如房产的资产确定,在 830 房产记录产生并且与申请关联。在 840,推进申请并且检查先决条件,如果先决条件不满足则通知用户。

[0158] 在 850,提示用户确定股票操控者(stock controller(SC)),并且在 860 产生房产检查任务。在 870,进行房产检查并且在 870 将报告附在申请上。在 880,推进申请并且检查先决条件,如果先决条件不满足则通知用户。

[0159] 在 890,如果保险公司的决定还未被记录,在 900 产生完整的保险任务,如果在 910 还未产生,接着在 920 将保险申请发送给保险公司。在 930 从保险公司接收响应,并且在 940 用保险公司的决定来更新申请。在 950,如果第二方不可保险,在 960 终止申请。如果第二方是可保险的,在 970 进行检查是否完成了房产检查。如果是,从 880 继续工作流程。

如果否,从 870 继续工作流程。

[0160] 在 990,产生房产核查任务,并且分配给房产评估组 (PropertyAssessment Team(PAT))。在 1000 和 1010,拥有任务的人被分配为团队成员,并且在 1020 用 PAT 核查决定来更新申请。

[0161] 参照图 7,在 1030,推进申请并且检查先决条件,如果先决条件不满足则通知用户。在 1040,如果 PAT 核查不成功,在 1050 产生任务通知用户,并发现另一个任务,并且工作流程返回到图 6 中的 830。如果 PAT 核查成功,在 1060,例如利用 email 通知 CA,并且在 1070 核查任务产生并分配给核查委员会 (Review Committee(RC))。在 1080 和 1090,拥有任务的人被分配为团队成员,接着在 1100 由 RC 核查申请,在 1110 用 RC 决定更新申请。在 1120,推进申请并且检查先决条件,如果先决条件不满足则通知用户。

[0162] 在 1130,如果 RC 不批准房产,产生任务来通知用户,并发现另一个任务,并且工作流程返回到图 6 中的 830。如果在 1130RC 批准了房产,而在 1150 没有批准第三方(消费者),则在 1160 产生“通知用户非成功任务”,在 1170 停止申请。如果在 1150RC 批准了第三方(消费者),在 1180 通知 CA。在 1190 产生“产生意向书”并且排队。在 1200 和 1210,拥有任务的人被分配组团队成员,在 1220 产生意向书并且更新申请。

[0163] 参照图 8,在 1230,推进申请,并且检查先决条件,如果先决条件不满足则通知用户。在 1240,产生任务来由第三方签署意向书,一旦签署,在 1250 将意向书附在申请上。在 1260,推进申请,并且检查先决条件,如果先决条件不满足则通知用户。在 1270 和 1280 产生文件任务,拥有任务的人被分配为团队成员。转让经理 (conveyancingmanager(CM)) 监管意向书的产生,意向书在 1290 附加在申请上并且更新申请。在 1300,推进申请,并且检查先决条件,如果先决条件不满足则通知用户。在 1310,产生任务来将用于签署的文件呈交给第三方,并且安排第一付款。在 1320,一旦文件签署则更新申请。在 1330,推进申请,并且检查先决条件,如果先决条件不满足则通知用户。在 1340,申请完成并成为只读记录。

[0164] 本发明的方法和系统提供了相关的和常规的有意义的信息来帮助第三方在协定条款期间在常规基础上评估或再评估,协定条款期间是其进入或退出抵押贷款的时间,或关于其获取的动产租赁基金的时间以及决定资产的时间。对于前述的与通常购买资产特别是购买房产所利用的常规抵押贷款的限制有关的问题,本发明的系统和方法提供了一个解决方案。因为第一方初始购买资产,被批准的第三方能够确保资产安全,或者租赁或者许可查看更长期限的拥有,而不要等待直到他们积累了抵押贷款的保证金,而这是常规抵押贷款通常所需的。基于非抵押贷款,零净资产方法来实现购买可为第三方提供延期的权利或选择权来在期限内的任何时间决定购买资产,以在将来的预定时间过期前,进行资产购买的决定。另外,在预定的所有或部分期间,该方法为第三方提供了时间来积累保证金或者产生有效的净资产,同时立即使得第三方能够占用房产。

[0165] 如果第三方选择执行他们的权利或选择权来购买或决定更早的购买资产,积累的保证金和/或增强的市场价值可以确保抵押贷款安全。如果第三方选择不决定更早的购买资产,或者不执行他们的选择权来购买资产,或者执行他们的选择权来不决定购买资产(如在不同的实施例中的情况),或者,换句话说,执行他们的选择权或权利来终止协定,第三方通常要支付给第一方的钱的总和少于用常规的抵押贷款购买时他们要支付的,或者减少他们的风险。换句话说,在预定期间支付的钱的总和在几乎所有情况下,都少于在相同期

间他们要在抵押贷款中在类似基础上支付的钱的总和, 第二方实质上有更小的风险, 并且对于第二方来说更灵活。

[0166] 然而, 第二方没有与出售房产相关的困难, 如果他们不原意执行他们的权利来决定或者执行他们的选择权来购买。第二方很少腾退房产。另外, 当第二方腾退房产时, 第二方有来自于付款的投资部分产生的一次付清 (ASF), 减去将房产返回到“如新”状态的数额。由第一方在决定和 ASF 时应用的任何风险奖金 (取决于特定实施例), 以及在一些实施例中可能应用的任何解约金也是对第二方的共同的激励, 来完成对房产的决定。

[0167] 总而言之, 本发明对第二方有吸引力, 因为其以低的进入成本以及低得多的风险给第二方以机会来进入住宅拥有市场, 相比于常规的抵押贷款的低净资产有更大的灵活性。在协定期间第二方的情况以特别不利的方式改变时, 相比常规的抵押贷款的低净资产地位, 本发明还给第二方提供了方便的低风险退出机制。其还允许第二方有完备的再评估选择权, 以在协定期间进入和退出抵押贷款环境。

[0168] 因此, 本发明的方法和系统增加了国家的经济财富, 并且整体上造福社会和团体。例如, 通过使得消费者用他们的房产的净资产有能力来完成抵押贷款付款, 本发明的方法和系统帮助银行业称为更强的银行业。机构资金在相关国家中投资而保留, 在退休金利润、人寿保险政策、其他的退休金机制等上面利润, 并且每年超过 15%。针对投资的资本的保险产生能力, 以来承担在 5 年或更久时间内万一国家房产价格下降给机构投资者的利润。对于年轻人来说, 对不能负担住宅拥有的不可预料的趋势的预期被减少。本发明的方法和系统提供了可量化的模型, 其有能力在中期由政府支持的抵押贷款所支持。政府税收通过更高的土地税款、印花税和收取所得税增加。同时, 这有可能在初始时期损失货品服务税 (GST)、增值税 (VAT)、消费税或其他税款, 但随着进行时间结束时实现的价值增加, 这很快被增加的 GST、VAT 或其他消费税或其他税收弥补。

[0169] 本说明书的目的是描述本发明, 而不是将本发明限制为任何一个实施例或特定的特征组合。本领域技术人员可以从特定实施例实现变化, 但仍然落在本发明的保护范围内。

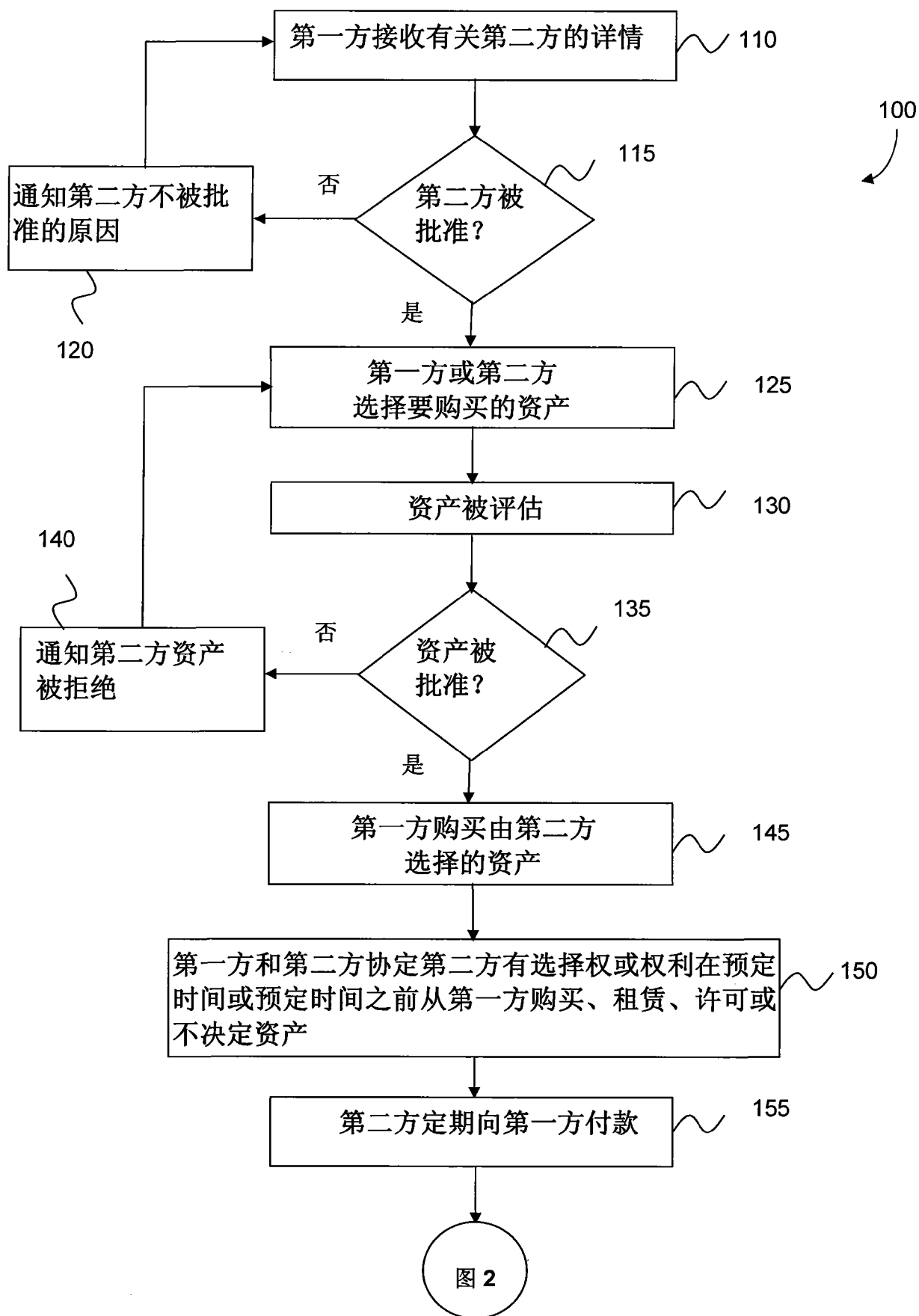


图 1

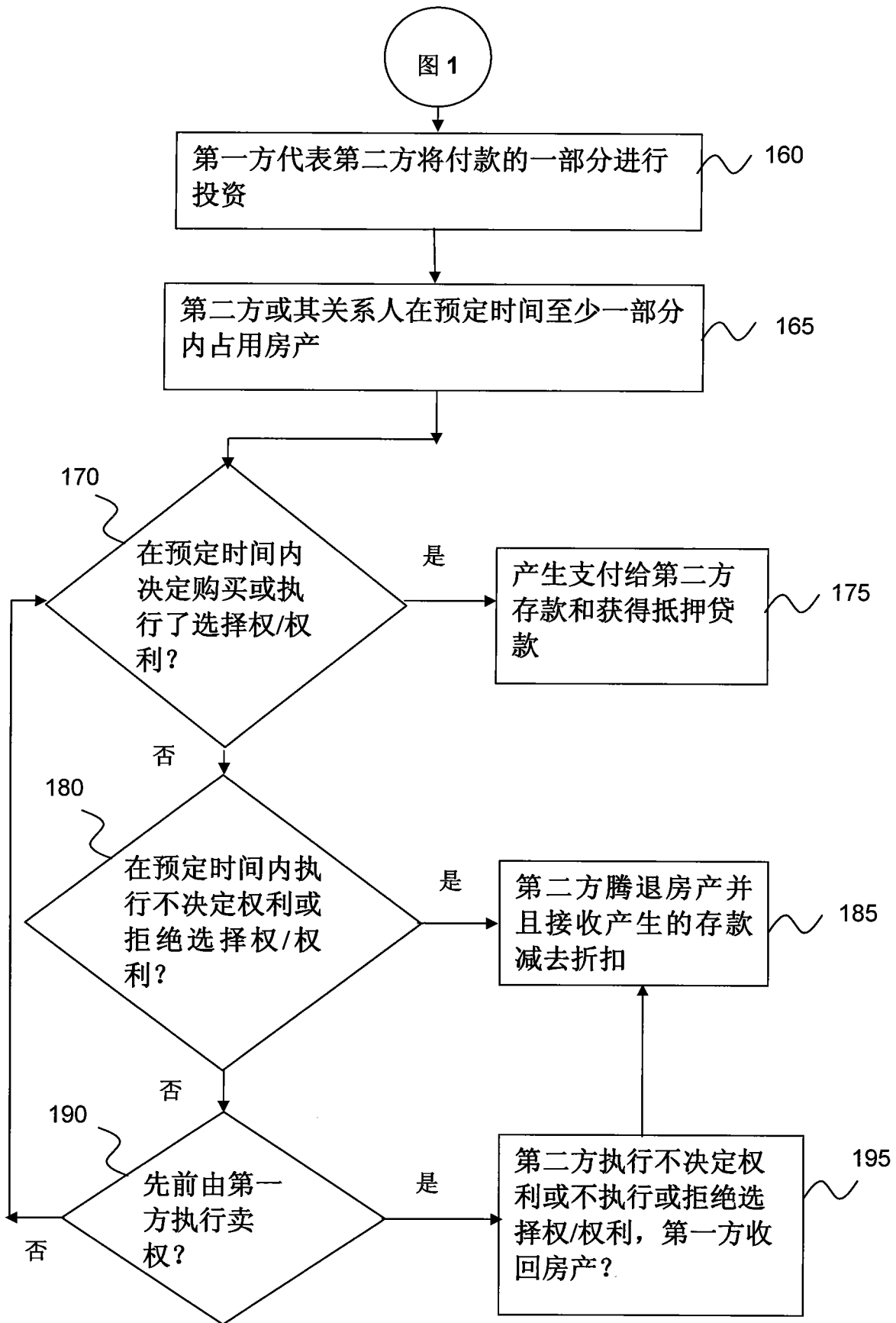


图 2

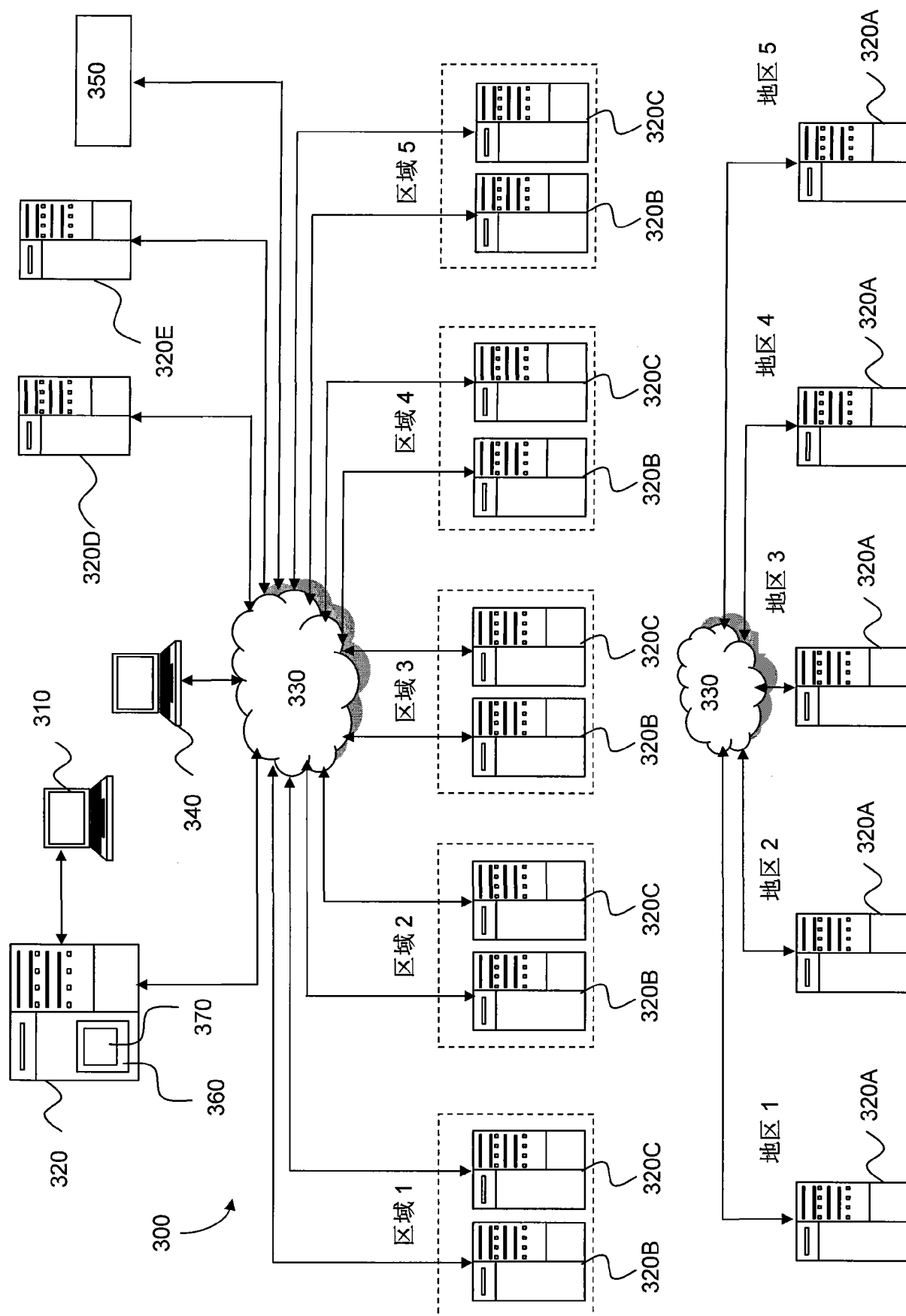


图 3

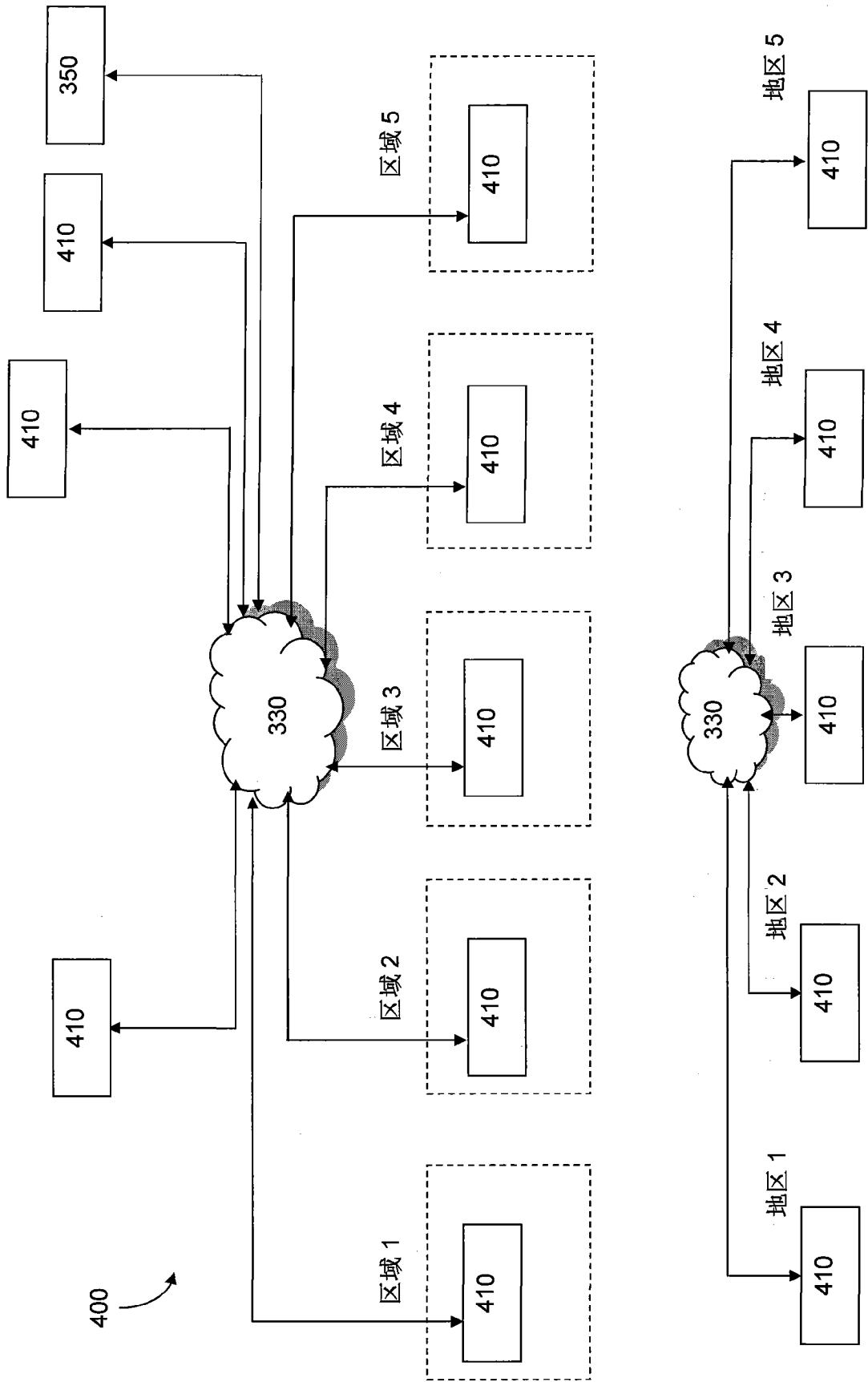


图 4

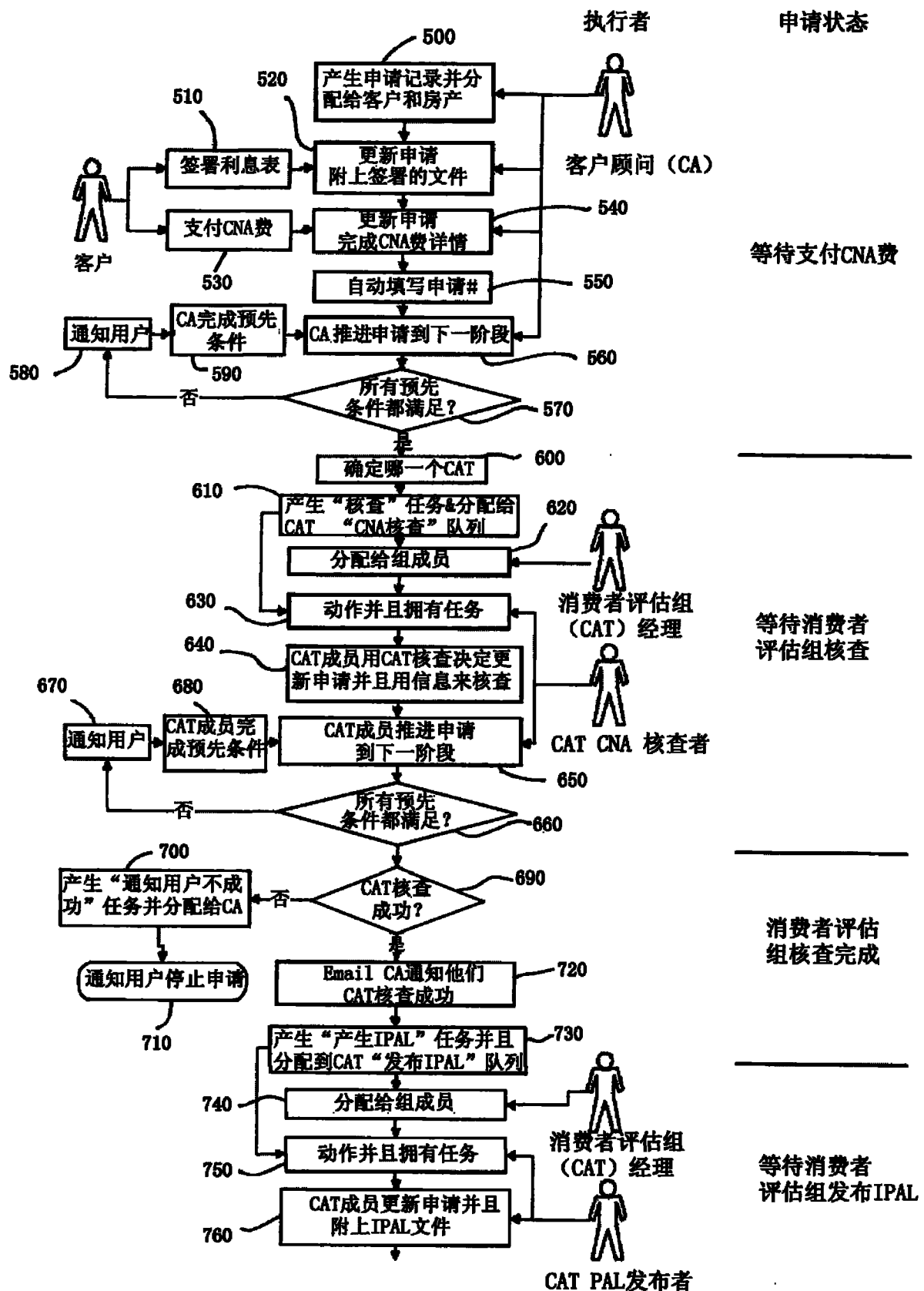


图 5

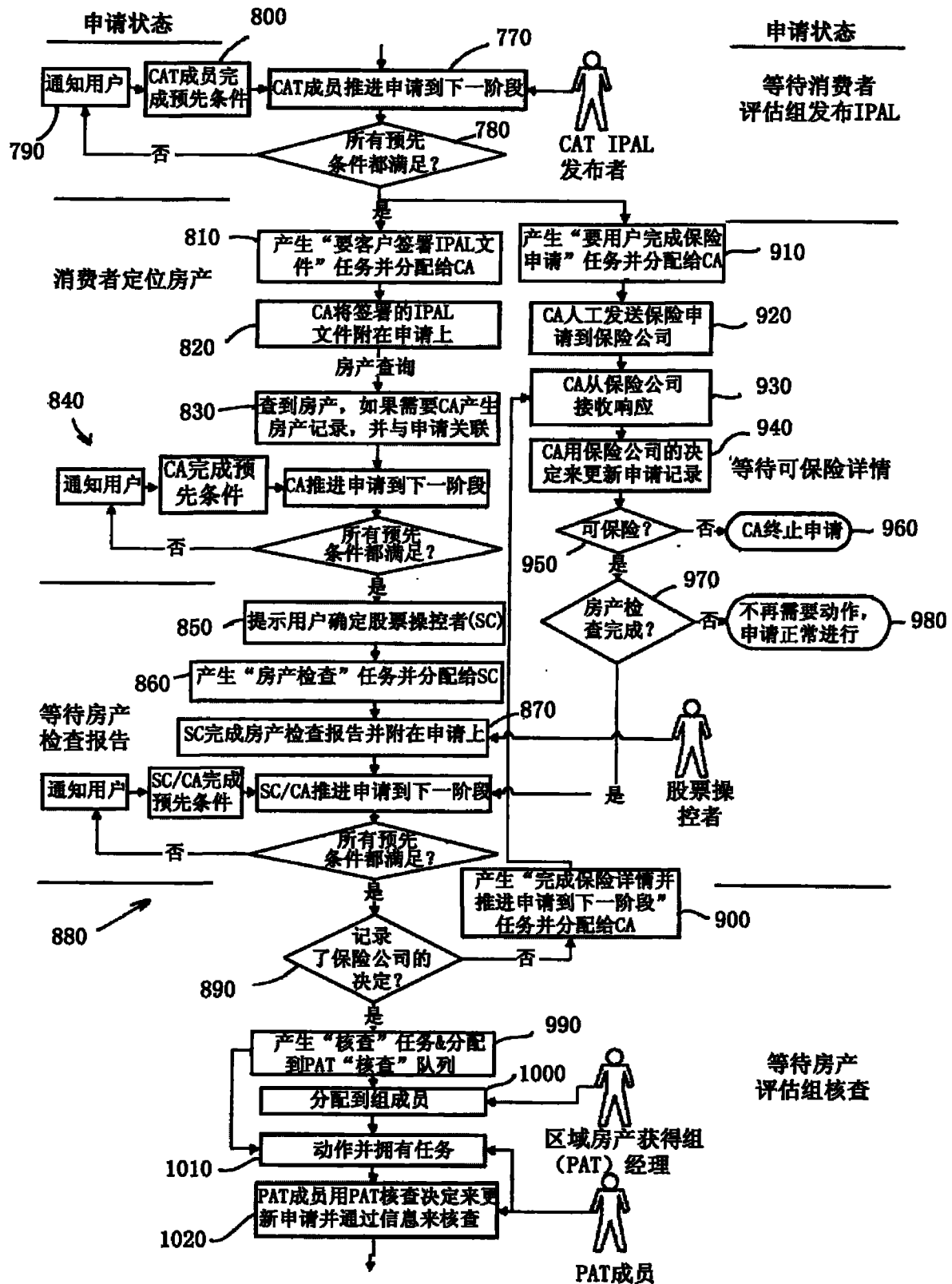


图 6

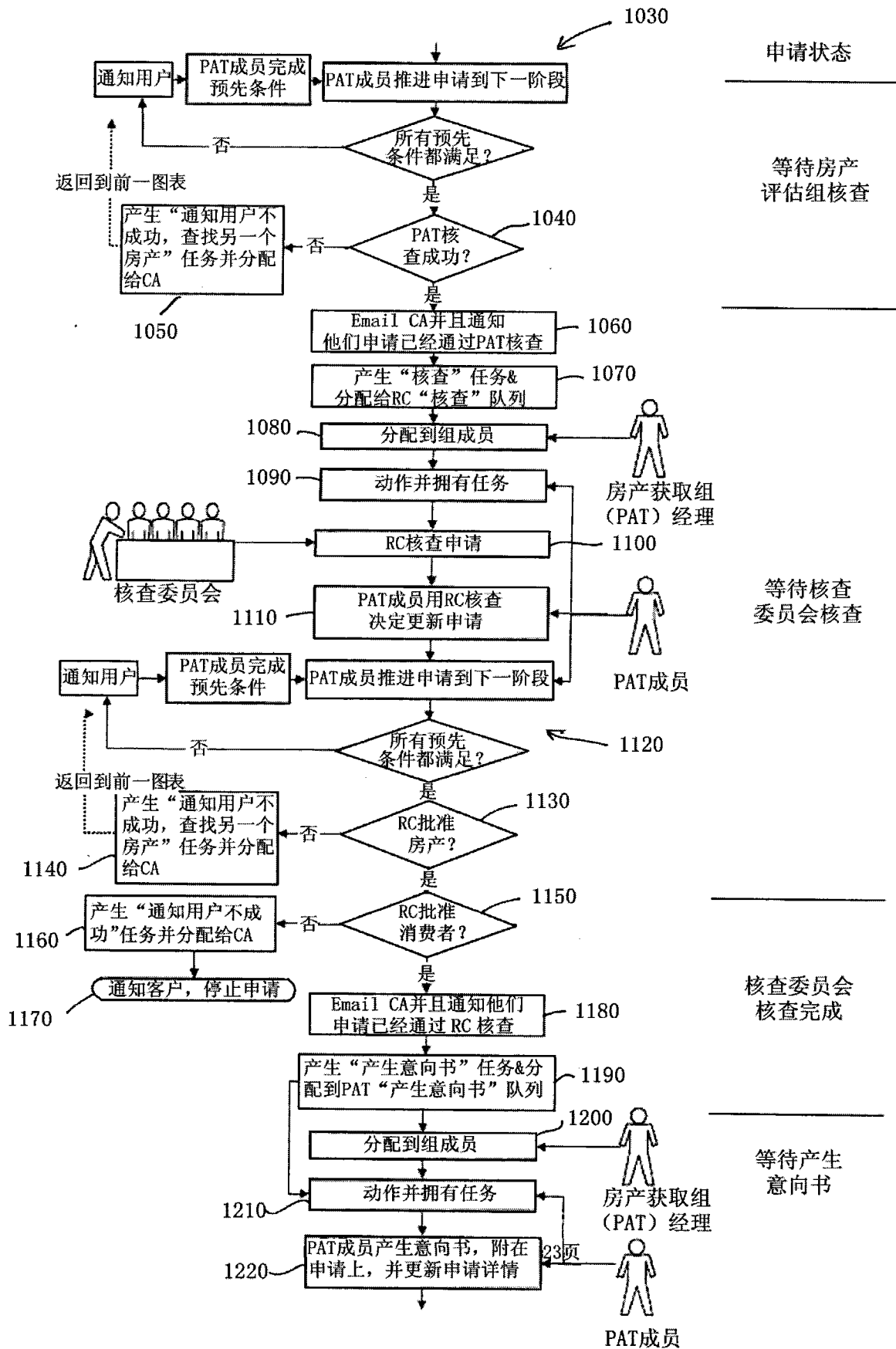


图 7

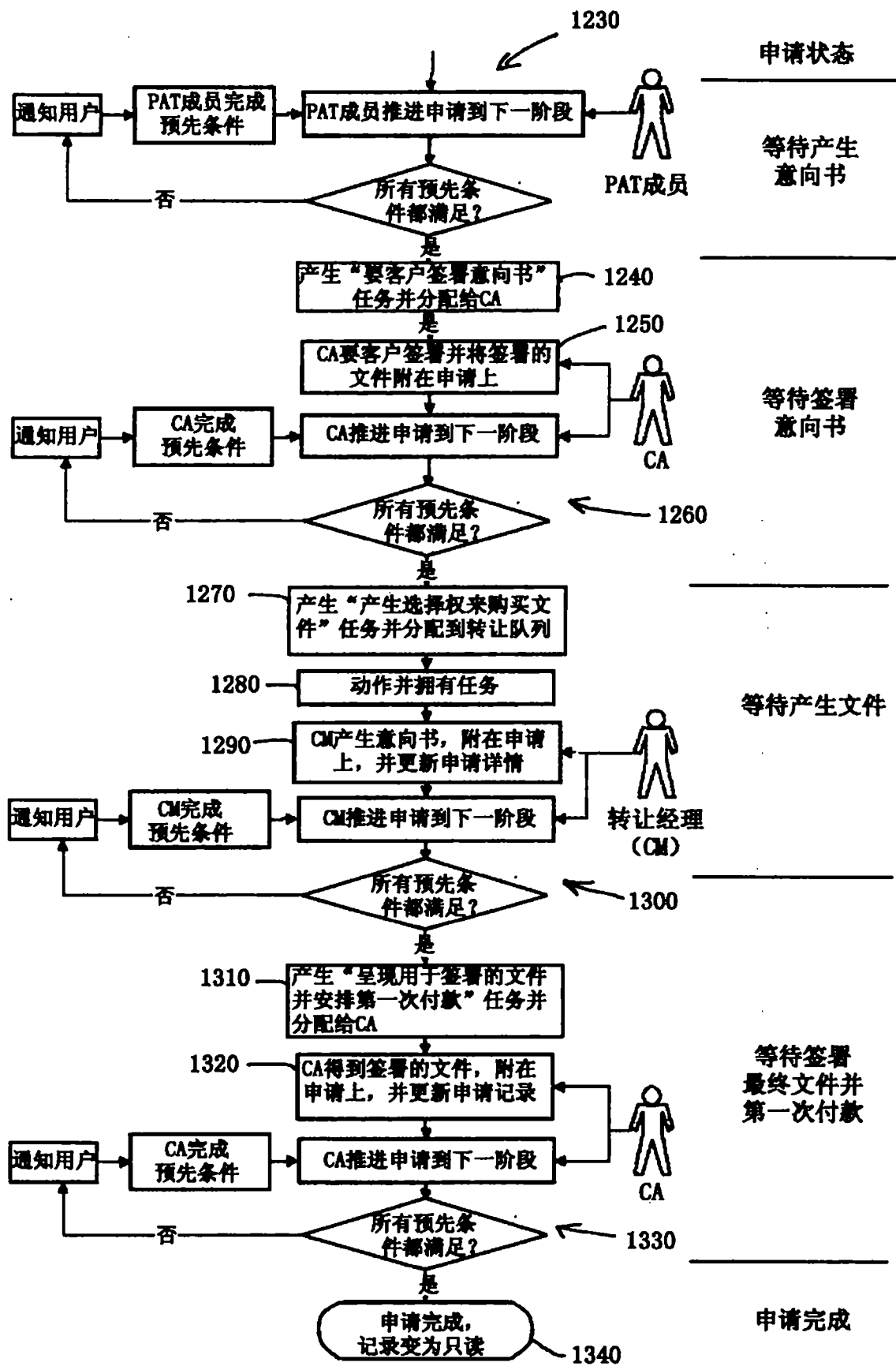


图 8