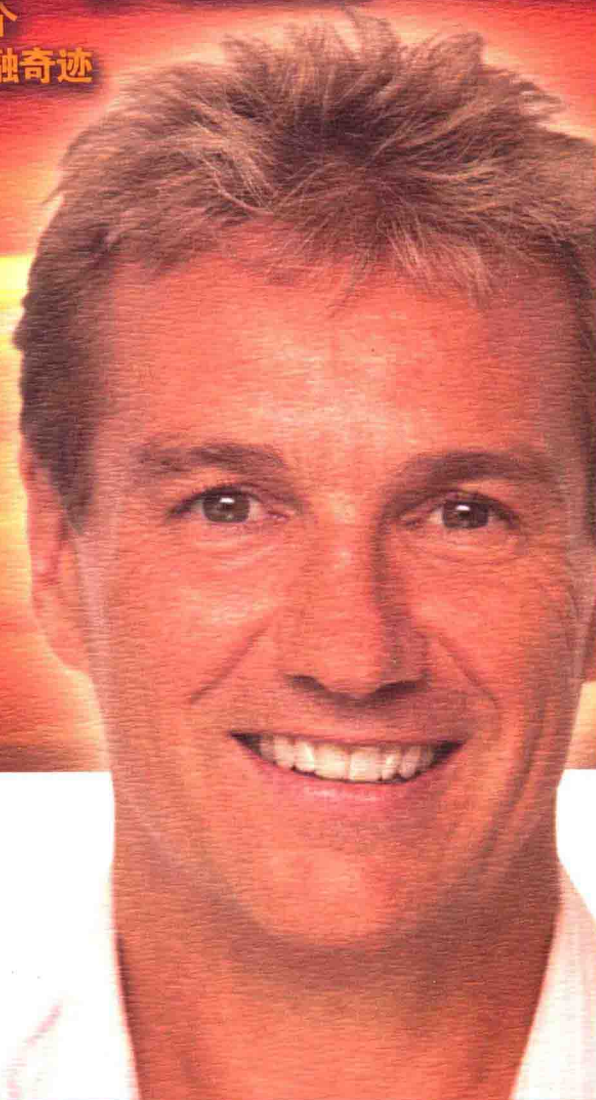


(澳) 约翰·菲茨杰拉德◎著



“7步”为盈

首次在中国揭晓一个
已经被验证逾百年的金融奇迹



澳大利亚再版7次
销售超过100000册

 经济日报出版社

S e v e n S t e p s t o W e a l t h

“7步”为盈

首次在中国揭晓一个
已经被验证逾百年的金融奇迹

(澳) 约翰·菲茨杰拉德◎著

Seven Steps to Wealth

图书在版编目 (CIP) 数据

“7步”为盈：首次在中国揭晓一个已被验证逾百年的金融奇迹 / (澳) 约翰·菲茨杰拉德著；孙斌艺译. — 北京：经济日报出版社，2014.10

ISBN 978-7-80257-713-8

I. ①7… II. ①菲… ②孙… III. ①房地产投资—澳大利亚—通俗读物 IV. ①F299.611.335-49

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 237470 号

书 名：“7步”为盈：首次在中国揭晓一个已被验证逾百年的金融奇迹

作 者：(澳) 约翰·菲茨杰拉德

翻 译：孙斌艺

校 译：孙 妮

责任编辑：王 含

责任校对：张梦逸

出版发行：经济日报出版社

地 址：北京市西城区右安门内大街 65 号（邮编：100054）

电 话：010-63567690（编辑部） 9504 0459 340（免国际长途费）

网 址：www.edpbook.com.cn

E-mail：jjrbbjb@163.com

经 销：全国新华书店

印 刷：北京金特印刷有限责任公司

开 本：710×1000mm 1/16

印 张：12

字 数：200 千字

版 次：2014 年 10 月第一版

印 次：2014 年 10 月第一次印刷

书 号：ISBN 978-7-80257-713-8

定 价：68.00 元

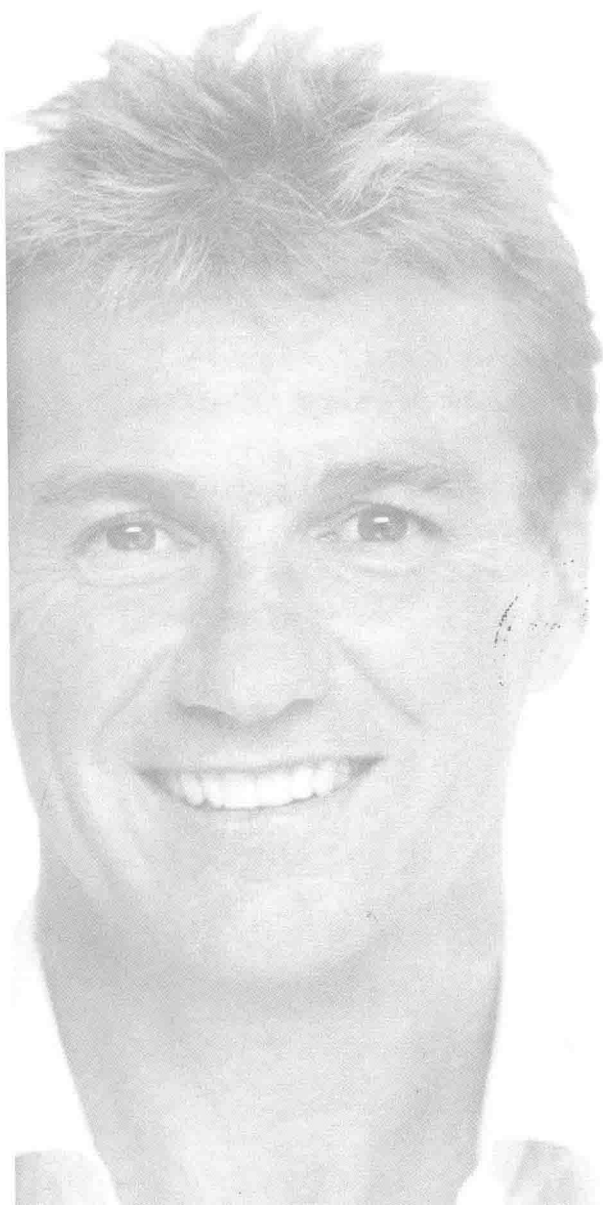
特别提示：版权所有·盗印必究·印装有误·负责调换

致玛丽·菲茨杰拉德

我们都是教师
有些教师仅会解释
有些教师只会抱怨
而有些教师则给人启迪

To Mary Fitzgerald

*We are all teachers.
Some teachers explain.
Some teachers complain.
Some teachers inspire.*



前言

在我们开始讨论之前，我想先提两点，这不仅对财富积累十分重要，也深刻影响着如何看待这个世界。

其一，事实隐藏在数据之中。

我在与许多亿万富翁交流中发现，他们都非常擅长数据分析。房地产业与其他很多产业一样，大多数人只会侃侃而谈，却拿不出实实在在的数据。在我看来，一个成功的商业人士，应该是非常懂得运用数据的人。

最重要的数字是 72！

为什么？这是我们计算复合增长的基本公式。“72 法则”是用 72 除以年增长率或收益率的百分点，其商说明了价值翻番需要多长时间。世界上最精明的投资者之一沃伦·巴菲特就是一个很好的例子。如果某人在 1965 年和他一起投资 1000 美元，现在的价值大约为 5700 万美元，折算下来，年复合增长率可达 19.74%。

但是更好的例子是一家澳大利亚房地产公司西田集团

“7步”为盈
SEVEN STEPS TO WEALTH

(Westfield)。如果某人 1960 年在西田集团投资 1000 澳元，现在的价值将为 2.18 亿澳元（上下误差大约为 1000 万澳元）。折算下来，其年复合增长率为 26.1%。虽然看起来差别不大，但是随着时间的推移，以“复合增长”计算所得的差距将是巨大的。

持续增长足以带来巨大的差异。如果你研究一项长达 30 年期的投资回报，将会发现世界上没有任何类别的资产能够始终如一地提供年均超过 10% 的投资回报。通常，我与中国房地产投资者的讨论都会终结于一个问题：我的投资会得到什么回报？他们忽视了最重要的基本原则：多久才能得到这样的回报。

请自己计算一下，假如在一个 10 年期内，每两年期能得到 30% 收益（10 年内可以重复 4 次这样的操作），而另一种投资方式是每年复合投资回报率为 12%。如果使用第一种投资方式，投资 1000 澳元，10 年后的本利和为 2856 澳元，第二种则为 3105 澳元，同时还少了 4 次重复投资隐藏的风险。

正如我前面说过的，你可能无法找到一种资产类型，可以让你在 30 年的时间内每年都有超过 12% 的收益率，但是在澳大利亚进行房地产投资却可以做到。或者说，澳大利亚的某些房地产投资可以做到。这就是你需要了解的市场基本情况。

其二，投资需要规模 (SCALE)。

中国房地产繁荣的规模在世界历史上前所未有。北京、上海和广州是全球范围内拥有最高人口增长率的三大城市。

我看到很多中国的开发商到澳大利亚或其他国家投资，他们犯的致命

错误是不仔细研究数据和规模，并认为在中国可行的策略在其他地方也同样适用。大错特错！

不过，规模问题确实在澳大利亚提供了一个有趣的投资视角，如果你的投资策略是明智的，那么你的财富就可以在此获得长足的增长。

中国的发展对于澳大利亚的影响比对世界上任何其他国家都要大。在某些方面，与其他国家相比，中国和澳大利亚之间的关联非常密切。中国需要澳大利亚的资源，反过来，澳大利亚需要中国的人口（在此指的是移民、学生和旅游观光者）。

2005 年，中国从澳大利亚的进口仅占澳大利亚总出口额的 5%；到 2013 年，这个数字已超过 30%，并且这个比例仍在持续增长。中国进口澳大利亚的农产品和肉类食品的潜力还有待进一步开发。自 2010 年起，澳大利亚对中国的出口一直以指数形式增长。

就规模和增长潜力而言，我想着重强调一个行业进行案例分析——旅游业。

旅游业是澳大利亚最重要的产业之一，它提供大量就业机会并持续为国内生产总值做出巨大贡献。

2003 年，中国的年度出境游客为 2000 万人次，到 2013 年，该数字增长至令人惊愕的 1 亿人次。预计在未来 5 年，这个数字将再次翻番。截至目前，只有不到 100 万人次（大约占中国出境游总人次的 0.6%）选择来澳大利亚。但是从增长率和游客支出的统计数据上看，中国已经成为澳大利亚最大和最重要的境外游客来源国。设想一下，如果 5% 的中国游客来到澳大利亚，对房地产价格将产生怎样巨大的影响？

中国是一条“大鱼”，在澳大利亚这个“小池塘”中激起了轩然大波。接下来的10年中，澳大利亚的人口增长率将在所有西方发达国家中独占鳌头，而中国将为其提供移民工人、学生和观光客。所有的一切，在中国哪怕是很小规模的增长，都足以在澳大利亚引发巨大的规模效应。

关于这一点，我将在书中详细阐释，因为这将是你投资获利的基础。

序言

自 2000 年起，中国各主要城市房地产市场空前活跃，其繁荣程度在世界历史上前所未见。

我进入房地产行业已超过 30 年，研究过很多国家和地区的房产市场，但仍然对中国市场的角色转换速度目瞪口呆。半个世纪以来，中国主要由政府经营企业，而现如今，私人财富急剧增加，中国式的富翁快速涌现。

在 2006 年，一个人如果拥有 3000 万元资产，就可以登上中国富豪排行榜前 50 名，现在的门槛值跃升为 150 亿元。

与世界上其他大多数国家类似的是，在这个排行榜中占主导地位的仍是那些地产大亨。

人们常说房地产是所有财富的基础，的确如此。任何商业活动（即使是互联网或通讯行业），都需要以房地产作为其发展的基础。

但是，一个人怎样才能从房地产中积累财富呢？

许多在中国从事房地产业的朋友问过我这样的问题：“约翰，中国房地产业正蓬勃发展，我们是不是应该把目光投向

其他地方呢？如果真是这样，我们又应该关注哪些市场呢？

这些源源不断的质疑让我开始研究中国的房地产市场，并拿它直接与世界各地的房地产市场进行比较。这些房地产市场都是由经济基本因素支撑，并能获得安全与持续的投资收益。

在研究过程中，我用自己对中国房地产市场的研究成果，以及本身 30 多年买卖 1 万余处房地产的投资经验，来解释如何运用房地产积累真实的财富。

我以澳大利亚作为研究的范例，是因为它能够为中国投资者提供最佳的长期增长的财富。为什么？原因在于澳洲的人口增长。澳大利亚是西方发达国家中人口增长率最高的，在未来几年中，随着婴儿潮期间所出生的人口逐渐退休，其人口增长率预计将从目前的 1.9% 增长至 2% 以上。与之相比，美国的人口增长率仅为 0.7%，而加拿大为 1.1%。

在对房地产市场进行考察时，人口增长是其中最重要的研究领域。

中国主要城市在过去的 10 多年里人口增长迅速，促进了大城市的繁荣发展。北京 10 年间的年均人口增长率为 3.8%，而全中国的年均人口增长率仅为 0.6%。因此，房地产市场繁荣主要是由城市化引发的，而不是由人口的自然增长所导致。

深入分析就能发现，世界其他一些主要发达国家和地区的年均人口增长率如下所示（资料来源：世界银行 2012）：

日本	-0.2%
德国	0.1%
新西兰	0.6%
美国	0.7%
英国	0.8%

加拿大	1.1%
香港	1.2%
挪威	1.3%

这就是为什么澳大利亚拥有两倍甚至更高的房地产长期回报率，使其成为中国投资者最佳的投资目的地。加上“永久产权”赋予的额外红利，意味着投资者将永远拥有该房产，并且会得到稳定的资产增长记录。稍后我会就此进行说明。

让我们重新看看这些数据。

在本书中，我会指导你如何在房地产行业中积累财富，以及为了达到这一目的我们所需要遵循的一些基本原则。

最重要的一点是，要积累财富，你需要一样东西：

“一个行之有效的能实现资产复合增长的投资策略”。

是的，这就是你所需要的一切。爱因斯坦将指数增长或复合增长称为世界第八大奇迹。很多人称其为金融奇迹。

这就是我想在本书中强调的一点，运用行之有效的投资策略，协助投资者实现资本复合增长。

因此，这不是一本关于如何购买房地产的书。众所周知，过去 10 年间，在中国购买房地产的投资者都赚得盆满钵满。随着城市化步伐放缓以及人口增长率基本稳定，这种情况将随之改变。本书提供的是，如何运用房地产来真正积累财富，这是两个完全不同的概念。

特别是在 2008 年年底的时候，有如此多的“专家”都在高谈阔论：这个世界快要崩溃了，所有的价格都会崩盘。

媒体对我提出最多的一个问题就是：全球金融危机对我有什么影响？我应该如何独辟蹊径来应对危机呢？答案是：全球金融危机并没有影响到

我，我并没有采取什么特别的行动。

这就是为什么“7步为盈”能经受得住时间考验的原因。

我发现市场上几乎所有的资产类型都受到考验，许多资产的价值都在下跌，股票市场首当其冲，股价已经下降47%，这已经是过去21年内发生的第二次股市崩盘了。我们看到市场上所有行业领域的股票（包括那些所谓的“蓝筹股”）都损失惨重，几乎无一幸免！

房地产市场当然也受到影响，但是不同类型的房地产投资受到的影响程度不同。高端房产市场（房屋价值超过200万澳元）的价格下挫了25%，同时高层建筑公寓价格也遭受重创。

中、高端房产（价格在70万~200万澳元之间）的价格下跌了15%，价值在50万~70万澳元之间的房产价格下跌了将近10%。

类似的，商业地产市场也受到波及，有些区域内大部分商业地产的价格下跌10%~15%，B级与C级商业地产（或者A级商业地产中较差的部分）的价值可能会下跌20%~25%。

在1993年，银行对商业地产、类似的工业地产、农场和空闲地块的投资变得异常谨慎。受全球性金融危机的影响，很多这类地产大幅贬值。

究竟有哪些房地产能经受住时间与市场的考验呢？答案仅有一个：处于市场底端的住宅房产。即位于中央商务区（CBD）30公里以内、价格在50万澳元以下的住宅房产。事实上，市场在经历了2008年下半年的盘整后，这些房产的价格在2009年已经开始增长，并且这种趋势贯穿了整个2010年。

你读这本书的时机刚刚好。本书第一版于1998年面世，第一版中我以1991~1992年间的萧条期为基准确立本书的结构，以帮助更多的澳大利亚人积累自己的财富。

正如上次萧条与此次全球金融危机所带给我们的启示一样，在第一版中我使用的原理至今依然有效。也就是说，如果你能像本书中描述的一样，坚守这种类型的资产，你不会出错。

当然，本书除了告诉你坚守某种类型的房产投资以外，还向你揭示了更多可以积累财富的投资法门，并且帮你理解复合增长对于财富积累的重要性。正因为复合增长如此重要，我将在本书开篇就予以说明。之所以要这么做，是因为许多投资者认为应该不断地进行买进卖出，执着于紧跟市场趋势：现在是买进或卖出的最佳时机吗？市场走势是向上还是向下？事实上这些都与积累财富无关。从房产投资中积累财富，是指购入资产并利用其进行资产复制，使你享受到复合增长的好处。

积累财富当然需要遵循众多的投资准则。我非常喜欢下面的说法：持之以恒地做一件事并把它做好。这也是本次全球金融危机教给我们的。

能够从容度过此次全球性金融危机的公司、投资者以及商人，是那些坚守其核心业务且集中精力于一种业务，并尽力把它做好的人。那些过度举债且涉猎多种业务的投资者是无法生存的。

我在房产领域进行投资已超过 30 年，其间购买、出售或开发的房产已经接近 1 万套，目前依然持有一个巨大的房产投资组合。

在这本书里，你将得到详尽入微的建议来指导你构建一个房产投资组合，希望你能运用自己的洞察力尝试这些操作。

这要求我们具备获取成功所需的意志，同时拥有自我鞭策力和激情。书中要求你采取一种积极、负责而又主动的策略，对此，我会在稍后做详尽说明。

本书还要求你积极主动地设定清晰且现实可行的财务目标，使其与你自己的人生目标甚至是人生梦想相匹配。它将推动你更加富有责任心，深

刻理解财富的积累框架如何运作，以及如何在力所能及的范围内让它为你服务。同时也将会激励你变得更加主动，以达成你的目标，并用所学为你所用。

积累财富需要准则，在这里我无法保证你快速变得富有，我只是说：如果你真的想积累财富，那么你就能够做到积累真正的财富。

书中还揭示了一些有关房地产投资的奥秘。我希望这本书能带给你强烈的责任感，使你信心百倍地迈出旅程的第一步。



约翰·菲茨杰拉德

2014年10月

引言

“愚人不聚财”

实际上，只有两个原因导致你在房产投资上一无所获：

1. 贪婪；
2. 准备不足。

不幸的是，这两大原因会造成 95% 的投资者投资失败。

通常，贪婪的投资者总是抱着“一夜暴富”的幻想，他们常常把投资涉足到各种各样的领域：从事错误的业务，制定脱离市场的价格，不考虑通货膨胀的影响。作为一个投资者，你也需要尽可能避免被别人的贪婪心理所左右，这种情况在房产投资领域屡见不鲜。因此，做好充分的准备工作尤为重要。

房地产市场规模巨大：仅就住宅房产而言，澳大利亚每年的交易额就将近 2050 亿澳元，这涉及到许许多多的房产。大多数买进卖出的交易缺乏理性的研究，交易决策建立在情感、冲动、直觉的基础之上，当然还有所谓的“专家意见”（规模达到数十亿元的产业似乎总会吸引同等数量的“专家意见”）。

一直以来，总有人走进我的办公室，宣称他们已经涉足房产投资并将赚很多钱，或表明如果我想赚钱的话，他们可以代表某个卖家，或手中有我想购买的房产。经过这么多年，我已可以做到在任何情况下都不会变得过于兴奋：在这些人里面，大概也就只有 1% 的人能对他们想要说的事情有比较清晰的概念。

这与麦当劳餐厅有点类似：麦当劳看上去是如此简单，每个人都觉得他们可以复制麦当劳的商业模式，创建一个连锁快餐产业。实际上远非如此，成千上万的尝试终以失败告终。

我每年都到澳大利亚橄榄球总决赛（Australian Football League Grand Final）现场观战，在赛前、赛中和赛后，每个人都会对比赛有自己的强烈观点！我们的观点经常不一致，坦率地讲，这些观点与意见通常也并不是建立在严谨的事实或客观分析基础之上的。我们有权自由发表自己的观点。坐在观众中间，你可能真的相信坐在你旁边的观众看起来比场上的裁判好太多，或者是他们看起来比坐在包厢里的教练还有经验。然而，事实是那些裁判与教练都是从小联盟或者其他一些橄榄球俱乐部脱颖而出的：随着他们的职业进程，一场接一场比赛，因为出色的成绩记录而被聘为教练，或者成为执行比赛的裁判。

同样，在房地产业也有类似的各种观点，而且这些观点并不需要根据过往的记录来证明。不夸张地说，可能会有成千上万的人为你提供建议：购买什么、出售什么，但是他们中绝大多数人可能连一点线索或信息都没有！当然，其他人可能会陈述那些“自以为很好”的理由，来给你一些“糟糕”的建议。如果你真的听从了这些建议，抱歉，你可能就是那个“愚人”。猜想一下你与你的投资会有什么样的下场？

有时，房地产投资对我们来说好像蒙上了一层“神秘的面纱”。但是，

在这种情况下，如果你希望做出正确的决策以积累财富，你就需要看透“两层面纱”。

1. 你为什么要购置一套房产？

2. 谁是这套房产的卖家，谁建议你买下这套房产？为什么？

事实上只有以下三条理由让你购置房产：

1. 自用：即自己居住或者工作所需。

2. 获取收入：即通过收取租金来增加自己的收入。

3. 资本增值：即为自己积累财富。

从购置第一套房产开始，充分利用资本的复合增长，并利用其资本增值作为跳板来获得更多的房产，这样你就会为积累真正的财富奠定坚实的基础。

我在澳大利亚和中国各地旅行，与人们交流如何通过购买房地产来积累财富。他们中的许多人已经拥有了某种类型的房产，当我问起他们时，他们都会脱口而出：对，我们当然是在追求财富增长。但是再问一些问题后，通常会发现他们实际上从来没有思考过如何利用他们已获得的房产来充分挖掘其资产增值的潜力。

他们仅仅“知道”该房产在升值，但是并没有意识到每年升值 20% 或升值 2% 会意味着什么不同。换言之，他们并不知道怎样计算真实的房产增值，错误地估算了实际价格，并未考虑通货膨胀带来的影响。他们选择投资房产，并不是因为资本增长的潜力，而是基于各式各样的其他原因：他们很“乐意”每月都会有租金收入（也许是卖家给出的各类保证）；他们就是“喜欢”这套房产；是他们信得过的人推荐的；该房产的维护成本很低；看起来是个很划算的交易；或者很容易拿到足够的贷款。

以上的这些理由没有一条能促进资本增长最大化。如果你专注于财富的积累，请远离这些所谓的理由！