

EBSI RICH DAD'S

富爸爸

房地产投资指南

富爸爸房地产投资秘诀首次大公开

〔美〕罗伯特·清崎 著 宋宏宇 译

读书人

内附《富爸爸现金流》游戏

7折

优惠卡



“富爸爸”系列已发行 109 个国家和地区，
总销量超过 3500 万册！

四川出版集团 四川文艺出版社

富爸爸

房地产投资指南

(最新修订版)

〔美〕罗伯特·清崎 著 宋宏宇 译

四川出版集团 《四川文艺出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

富爸爸房地产投资指南 / [美] 清崎著; 宋宏宇译.
—成都: 四川文艺出版社, 2013.12
ISBN 978-7-5411-3819-5

I. ①富… II. ①清… ②宋… III. ①房地产投资-通俗读物
IV. ① F293.35-49

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 279265 号

FUBABAFANGDICHANTOUZIZHINAN

富爸爸房地产投资指南

[美] 罗伯特·清崎 著

宋宏宇 译

责任编辑 舒晓利
特邀编辑 聂敏 张芹
封面设计 朱红
版式设计 乐阅文化

出版发行 四川出版集团  四川文艺出版社
社址 成都市槐树街2号
网 址 www.scwys.com
电 话 028-86259285 (发行部) 028-86259303 (编辑部)
传 真 028-86259306

读者服务 028-86259293
邮购地址 成都市槐树街2号四川文艺出版社邮购部 610031

印 刷 三河市中晟雅豪印务有限公司
成品尺寸 168mm × 234mm 1/16
印 张 27.25
字 数 494 千
版 次 2014 年 1 月第一版
印 次 2014 年 1 月第一次印刷
书 号 ISBN 978-7-5411-3819-5
定 价 45.00 元

版权所有, 侵权必究。如有质量问题, 请与出版社联系更换。

出版人的话

转眼间，“富爸爸”与中国读者携手相伴已过10余年。在中国经济和社会蓬勃发展的10余年间，“富爸爸”系列丛书的出版影响了千千万万的中国读者，有超过1000万的读者认识了富爸爸、了解了财商。在“富爸爸”的忠实读者中，既有在餐厅打工的服务员，也有执教讲堂的大学教授；既有满怀创业梦想的年轻人，也有安享晚年的退休人士。“富爸爸”的读者群体之广、之大，这是我們不曾预料到的。

作为一本介绍投资知识、强调财商智慧的大众通俗读物，“富爸爸”系列丛书不仅带给读者耳目一新的投资观念，冲击了陈旧的理财观、事业观、人生观，更在中国掀起了一股创业致富的风潮。很多受到“富爸爸”财商观影响的读者均以自身的创业经历实践了“富爸爸”在书中提到的投资方法。曾有一位来自深圳的朋友告诉我，他当年就是因为读了《富爸爸穷爸爸》一书，毅然决定辞职创业。这位朋友带着由来已久的许多困惑，仔细研读并思考“富爸爸”系列丛书中提到的财商理念，并将这些理念与中国国情相互融合，再付诸创业实践。现在，这位朋友已经在事业上取得了巨大的成功。更加难得可贵的是，成功后的他并没有独享财富，而是将自己致富的秘诀——“富爸爸”财商理念分享给了更多想要

创业、想要致富、想要成功的人。在“富爸爸”的忠实读者群中，类似的成功故事还有很多很多。在“富爸爸”的影响下，每一位创富的读者都非常乐意向更多的朋友传授自己从“富爸爸”那里获得的成功经验，向更多的创业者和读者介绍“富爸爸”带给自己的帮助。

此次“最新修订版”图书出版之际，“富爸爸”系列丛书恰是再次契合了时代的发展、读者的需要。在全球经济危机的重创之下以及中华民族伟大复兴的新时代，“富爸爸”系列丛书将结合财商教育培训，为读者带来应对危机的具体办法，以及在中国具体环境下的创富实践理论。丛书的出版公司和财商教育培训机构将从图书、财商游戏、财商培训、财商俱乐部等多角度多方面，打造出一个立体的“富爸爸”，不仅要从财商理念上引导中国读者，更要在实践中帮助中国读者真正实现财务自由。读者和创业者可以通过登录官方网站：www.readers.com.cn 及 www.fubaba.com，了解更多有关“富爸爸”系列丛书和财商培训的信息。

正如“富爸爸”在书中所说，世界变了，金钱游戏的规则也变了。对于读者和创业者来说，也要应时而变，理解金钱的语言、学会金钱的游戏。只有这样，你才能玩转金钱游戏、实现财务自由。



汤小明

2013 年岁末

财商教育三部曲

第一阶段：阅读“富爸爸”系列书籍

财富观念篇

《富爸爸穷爸爸》
《富爸爸财务自由之路》
《富爸爸提高你的财商》
《富爸爸女人一定要有钱》
《富爸爸年轻享受生活》
《富爸爸我和埃米的富足之路》

财富实践篇

《富爸爸投资指南》
《富爸爸房地产投资指南》
《富爸爸点石成金》
《富爸爸致富需要做的 6 件事》
《富爸爸穷爸爸实践篇》
《富爸爸商学院》
《富爸爸冠军销售》
《富爸爸成功创业的 10 堂必修课》

财富趋势篇

《富爸爸 21 世纪的生意》
《富爸爸财富大趋势》
《富爸爸富人的阴谋》
《富爸爸不公平的优势》

财富亲子篇

《富爸爸穷爸爸少儿版》
《富爸爸发现你孩子的财富基因》
《富爸爸孩子财商靠父母》

第二阶段：玩《富爸爸现金流》游戏

风靡全球的《富爸爸现金流》游戏浓缩了《富爸爸穷爸爸》一书的作者——罗伯特·清崎三十多年的商界经验，让我们在游戏中模仿和体验现实生活的同时，告诉游戏者应如何识别和把握投资理财机会；通过不断的游戏和训练及学习游戏中所蕴含的富人的投资思维，来提高游戏者的财务智商，最终实现财务自由。

第三阶段：参加财富自由之路高级研修班

在这里，你将与来自全国各行业数万名奋斗在成功路上的财智精英们共同学习切磋，寻找创富机会，拓展创富人脉……在成功导师们的指导下，以及在相应的课程、同学会等延伸服务中，你将获得：

※ 掌握神奇的“财商三四法则”

※ 改善自己的创富习惯

※ 找到最佳创富路径

※ 实现个人和家庭的财富自由



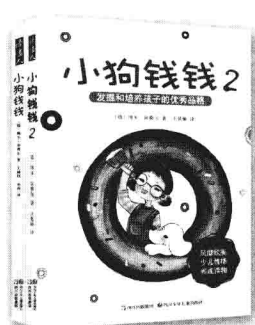
图书团购热线：010-59273115

高级研修班服务热线：010-51653548

经济学家和教育专家共同打造的少儿财商教育系列

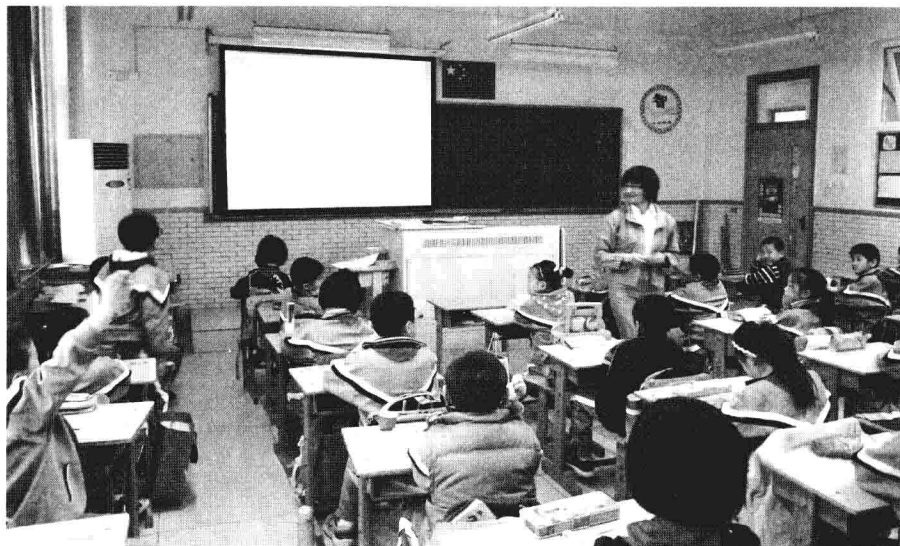
1. 少儿财商启蒙读物

结合海内外财商教育经验，研发出最适合中国孩子的财商启蒙读物！



2. 中小学财商系列课程

两岸首次整合世界各地财商教育学习经验，打造最适合国内孩子的互动式财商学习法！



3. 少儿财商训练营活动

参加由国内外财商教育专家共同策划的寒假财商冬令营、暑期财商夏令营，你将达到以下目标：培养孩子正确的人生观、金钱观与价值观，激活孩子的财富基因，提高孩子的组织管理与计划能力，使其成为全面发展的优秀青少年！



亲子睿福（REAF）教育成长计划

- ☞ 财富认识（Recognition）
- ☞ 财富体验（Experience）
- ☞ 财富行动（Action）
- ☞ 财富自由（Freedom）

欲购“富爸爸”产品，请与我们联系

图书

购买方式一：

北京读书人文化艺术有限公司

咨询电话：010-59273115

传真：010-58235236

E-mail: dsr@readers.com.cn

http: www.readers.com.cn

通讯地址：北京市朝阳区北苑路 170 号凯旋城 F 座 607 室

邮编：100101

购买方式二：

四川文艺出版社

咨询电话：028-86259285

《富爸爸现金流》游戏

北京财商教育培训有限责任公司

咨询电话：400-650-9602 010-51653548

传真：010-82605570

E-mail: csjy@fubaba.com

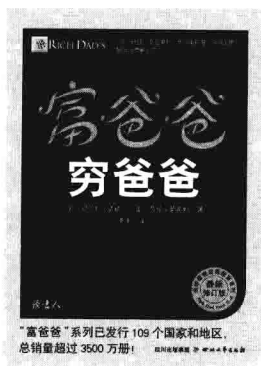
http: www.fubaba.com

通讯地址：北京市海淀区彩和坊路 10 号 1+1 大厦 1212 室

邮编：100080

《纽约时报》《商业周刊》《华尔街日报》《今日美国》

畅销书榜第 1 名



《富爸爸穷爸爸》

作者：〔美〕罗伯特·清崎 〔美〕莎伦·莱希特

ISBN:978-7-5411-3812-6

定价:28.00 元

世界上绝大多数人奋斗终身却不能致富,因为他们在学校中从未真正学习关于金钱的知识,所以他们只知道为钱而拼命工作,却从不学习如何让钱为自己工作……

——罗伯特·清崎

清崎有两个爸爸:“穷爸爸”是他的亲生父亲,一个高学历的教育官员;“富爸爸”是他好朋友的父亲,一个高中没毕业却善于投资理财的企业家。清崎遵从“穷爸爸”为他设计的人生道路:上大学,服兵役,参加越战,走过了平凡的人生初期。直到 1977 年,清崎亲眼目睹一生辛劳的“穷爸爸”失了业,“富爸爸”则成了夏威夷最富有的人之一。清崎毅然追寻“富爸爸”的脚步,踏入商界,从此登上了致富快车。

清崎以亲身经历的财富故事展示了“穷爸爸”和“富爸爸”截然不同的金钱观和财富观:穷人为钱工作,富人让钱为自己工作!

目 录

致 谢 /1

序 言——房地产投资指南创作动因 /2

第一部分 你的房地产项目

1 整买散卖，地尽其用 /7

2 一切为了增值 /17

3 房地产分析 /33

4 房地产尽职调查 /52

5 由内向外地创造价值 /63

6 为房地产投资者融资 /79

7 房产出租 /89

8 管理疏忽，危机骤生 /101

第二部分 房地产的生财妙招

9 无需首付款 /115

10 营销：寻找被没收的房产并从中获利 /134

11 规划许可 /148

12 马匹交易 /177

- 13 怎样实现零售的奇迹：两家购物中心的故事 /194

第三部分 房地产生意

- 14 房地产生意 /215
- 15 听房地产律师讲如何组建并管理团队 /239
- 16 如何取得“外来的”财富 /263
- 17 盈利，从无到有 /281
- 18 掌控自己的生意：熟悉地形 /298
- 19 保证房地产资产安全的 10 条准则 /316
- 20 玻璃弹珠和资本 /341
- 21 如何避免及解决地产纠纷 /358

第四部分 经验之谈

- 22 房地产是一个好老师 /377
- 23 从头开始 /395
- 24 在从父辈那里学到的房地产知识中，
最重要的是什么？ /402
- 25 克服对失败的恐惧 /409

致 谢

多年以来，我一直投身于教育事业，传授有关财务方面的知识。当其他的财务顾问不停地告诉人们应该选择什么投资产品的时候，我一直在告诫人们对自身投资，也就是投资于自己的知识，以使其开阔。我一直坚持对自己的投资，我也因此变得富有。我还建议人们多去接触那些以身实践着自己理论的可敬的老师。而我这本书的问世，也有幸得到了我身边的这些良师们的不吝赐教。他们都有着丰富的经验和超群的知识，并从未停止过学习。他们用数年来积累下的知识和经验为本书奉献了精彩的内容。在此，我要感谢他们无私的贡献。因为有了他们，才能有这样一本房地产投资指南的出炉。

在这本书中，他们将叙述自己辉煌的成就，也会分享自己曾经悲惨的失败经历。当然，从错误和失败中汲取的经验和教训最深刻，也是最痛心的。在此，我要对他们的慷慨和大度再次表示感谢。他们还会通过这些实例为你指明投资中的机遇，并教你如何避开诱惑和陷阱，最终带你通过房地产投资走上一条光明的财富之路。

他们对我来说，亦师亦友。我们一起经历过房地产市场的起起伏伏，并在一个个的涨跌中掌控自如，持续保持盈利。我们在一起分享投资的心得体会，并一起投资合作。因为我很清楚，他们是我忠实的伙伴，从他们那儿我能得到最中肯的意见。我对此亦感恩在心！

在此，我还要感谢 Heasley&Partners 公司的简·埃尔斯和凯西·希思利，是他们帮助我将一个个零散的想法编撰成篇，最终完成了一份完整的手稿。特别感谢富爸爸公司的朗达·申科瑞克和 Artichock 设计公司的查尔斯·麦克斯达维克为本书制作漂亮的封面。最后，我要感谢我的妻子——金。二十多年前，当我还只是一个空有满脑子想法的穷小子的时候，她义无反顾地嫁给了我。对此，我将铭记一生。

罗伯特·清崎

序 言

——房地产投资指南创作动因

我之所以选择在此时写一本关于房地产投资的书，主要出于以下四个方面的考虑：

首先，房地产市场永远存在。在一个文明社会中，能遮风避雨的房子对人们来说是一样必需品，它跟食物、衣服、能源和水一样与我们的生活息息相关。而在那些房地产市场被政府严格控制的地方，人们的生活困苦，房地产市场也深陷泥沼。

其次，我们可以通过多种方式参与到房地产投资中去，并使之繁荣。对大多数人来讲，房地产投资指的就是他们正在居住的那一套房子。当然，这也是他们人生最大的一笔投资了。在 2000 年至 2007 年间的房地产繁荣期，也有很多人参与到了炒房的活动，希望通过低买高卖获得收益。不用说了，后来的事实证明，许多投机者都栽了跟头，输的一无所有。

在一个真正的投资者眼中，“投机”意味着短期内通过价差取得收益的行为，这也被一些人称为“赌博”。但是，投机只是多种多样投资方式中的一种。在这本书里，你能看到更多、更复杂却低风险的房地产投资方式。这本书里饱含着众多成功房地产投资专家的知识 and 经验，他们将告诉你，除了投机之外，房地产投资仍大有文章可做。

再次，只要你们掌握了足够多的技巧，房地产投资是一项可控的投资方式。在 2009 年的金融危机中，数百万的人们失去了上万亿美元的财产，这一切全都源于他们将自己的资产控制权送到了他人的手上。就连素以价值投资著称的沃伦·巴菲特的伯克夏·哈撒韦基金也在这次危机中损失了将近 40% 的基金净值。数百万的人丢掉了工作，同样意味着他们对自己的工作也没有控制权。

在本书中，真正的房地产投资专家们都对自己的生意和投资拥有绝对的控制权。他们会分享自己的成与败、笑与泪。他们会教给你在取得投资和财务的控制权的过程中亲身经历过的一切和学到的所有。而且，在教你的同

时，他们仍在学习并吸取着新的知识，以便进一步完善自己。

最后一方面，也是我写这本书的真正原因。我厌倦了听那些所谓的专家在媒体上给出各式各样的房地产投资建议，尤其是听那些自己都没有过实际投资经验的人瞎扯。还记得我的《富爸爸穷爸爸》一书出版之后，我与一位常在电视上露脸的财经作家共同参与了一档电视节目。当时是1999年，证券市场因为互联网概念而显得异常红火。这位曾经做过证券经纪人和理财师的财经专家在节目中为证券和共同基金大唱高调。在互联网泡沫破裂的2001年，他却摇身一变自立为房地产行业的专家，并迅速出版了一本关于房地产投资的新书。他的房地产投资建议已经不能用“糟糕”二字形容了，那简直是危险至极。

之后，房地产市场也崩盘了，这位专家又不见了踪影。我最近一次看见他的时候，他正在写一本投资于太阳能产业的书，并自称是“绿色企业家”。可如果他真要写一本书，谈谈自己真正的职业，书的内容应该是如何养牛及如何吹牛皮！

另外，还有许多对房地产市场一无所知的专家不停地贬低房地产市场投资价值，一味强调房地产的投资风险。我想说，之所以他们认为房地产市场投资风险高，完全是因为他们根本不懂得如何去进行投资。而他们所声称的最稳妥的投资方式——银行存款+共同基金，在我看来才是当前风险最大的投资方式。为什么他们会推荐人们存款和投资于共同基金呢？答案明摆着：一大批所谓的专家都是由银行、基金公司和媒体捧出来的。帮助自己的幕后推手推销产品也是情理之中的呀！

我希望通过这本书，通过那些经历了房地产市场的起起伏伏仍坚持下来的人们的真实故事，告诉大家如何进行房地产投资。这些经历过风雨仍然忠于所言的人才称得上是真正的专家。他们即将登台，透过媒体的迷雾和那些伪专家的空谈妄论，为你讲述什么是真正的房地产投资。准备好了吗？房地产投资指南，即将为你呈现。

罗伯特·清崎

