

中国式 千万富翁

[美] 建国 | James & 程慧平 | Amy • 著

发财是一门技术活

- 最简单易行的理财规划
- 80个中国本土的理财案例
- 100个超级实用的理财指导
- 改变5亿中产阶级财富命运的炼金术

顶级理财师跟你分享二十年的理财经验
未来十年，谁能实现千万财富梦

当前的经济环境下，财富积累已如逆水行舟，不进则退，选择不同的理财方式，决定了不同的财富命运。本书
调理理财“因人而异”，建议理财者应结合时代和自身条件来做判断，颇为中肯，可堪一读。——吴晓波

吴晓波

财经作家
“蓝狮子”出版人

刘彦斌

著名金融专家
国家理财规划师委员会秘书长

李峻

著名金融专家
鑫华投资执行董事长

李振宁

著名经济学家
睿信投资董事长

诚意推荐

中国式 千万富翁

[美] 建国 | James & 程慧平 | Amy • 著



北方联合出版传媒（集团）股份有限公司 | 春风文艺出版社

© [美] 建国 程慧平 2011

图书在版编目 (CIP) 数据

中国式千万富翁 / [美] 建国, 程慧平著. — 沈阳:
春风文艺出版社, 2011.10
ISBN 978-7-5313-4093-5

I. ①中… II. ①建… ②程… III. ①私人投资 - 基
本知识 IV. ①F830.59

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第181355号

中国式千万富翁

责任编辑 杨学会
助理编辑 曹 博
责任校对 潘晓春
封面设计 所以设计馆
幅面尺寸 168mm × 235mm
字 数 300千字
印 张 18
版 次 2011年10月第1版
印 次 2011年10月第1次

出版发行 北方联合出版传媒 (集团) 股份有限公司
春风文艺出版社
地 址 沈阳市和平区十一纬路25号
邮 编 110003
网 址 www.chinachunfeng.net
购书热线 024—23284402
印 刷 沈阳市北陵印刷厂有限公司

ISBN 978-7-5313-4093-5

定价: 34.00元

常年法律顾问: 陈光 版权专有 侵权必究 举报电话: 024—23284029
如有质量问题, 请与印刷厂联系调换。联系电话: 024—86526528

在当前的经济环境下，财富积累已如逆水行舟，不进则退，选择不同的理财方式，决定了不同的财富命运。本书强调理财“因人而异”，建议理财者应结合时代和自身条件来做判断，颇为中肯，可堪一读。

——吴晓波

建国给人最珍贵的启示在于：你需要自己设定目标，而非以别人的目标为目标；你需要自己定义成功的标准，而非因循于别人的成功。最后找到真正喜欢做、世界也愿意为此付钱的事。

——创业人杂志

对于身处当下的每一个中国人来说，这是一本好读物，让你看清金融、房产以及创业背后暗藏的逻辑和秘密。主业从事 PE 投资的建国先生将其理念，智慧以及毕生经验溶解在本书之中，优米网诚意推荐，仔细阅读，你会发现书中藏有黄金屋。

——优米网

现在的社会，财富增长的速度越来越快，都市人的压力也日益增加，焦虑感直线上升，幸福感却在飞速下降，有钱了，却不知道如何管理财富，怎样让财富增值，盲目投资却常常顾此失彼，《中国式千万富翁》是一本能让人滤清思路，提升幸福感的好书，值得一读再读。

——北方图书城

面对一个财富横流的时代，眼见周围日日在产生百万、千万富翁，立志自己也要进入到那一系列，却不知也许仅仅因为他人更富了，自己会不知不觉沦为“新贫”。适合奋一代读此书，相信会让你明白很多事情。

——馅饼（北京）

买了一本，迫不及待奋战几个小时。确实收获不少，不光是这种理念，价值观更是一种人生境界。还想多买几本，送给周围的朋友大家一起分享。大家都能受益多多！

所产生的效应，应该会更加适合年轻的朋友。

——sandy_cheng0104(广东):

对这本书，我用少有的耐心一字字看完了，看完的感想一半感慨一半叹息。感慨的是作者作为生意人的赤诚，这本书不像市面其他的理财书一编二造三教导的面目，而是都是现身讲事，以自己从商多年的亲历教训琢磨生意经，发财之道——这里有其他书里读不到的见解。

——果子林 001 (广州)

作者将他多年来的所见所闻，为我们介绍了优化的投资策略，从指定财务计划开始，结合实例详细介绍了房产、金融工具和自主创业三个方面的投资。并根据赚钱方式的不同，细分了造车族（创办企业、自主创业者）、驾车族（职业经理人）和搭车族（投资者）三类人，并从这三类人的对比中告诫读者树立正确的理财观念：从百万负翁到百万富翁，首先要改变你的观念。

——乡村土狼（北京）

作者的目的是要向普通人灌输一种投资理财的理念，就是投资理财并非富人的专利，工薪族一样可以以小博大成功投资理财，成为百万富翁。不要被束缚在辛苦劳作、勤劳致富的传统观念上，一分耕耘一分收获对于农耕时代的生产方式是有效地，但在现代商业社会通胀时代，仅仅勤劳、辛苦是不够的，选择不对，辛苦白费。

——云有心（深圳）

第一章 你=千万富翁? 3

第二章 百万——千万富翁的财务计划 15

- 一、盘点你的资源 16
- 二、谋划你的投资 25
- 本章小结 43

第三章 千万富翁的房产经 45

- 一、通胀时代的房地产投资环境 46
- 二、百万之家的房地产投资 53
- 本章小结 85

第四章 就业淘得千万资产 89

- 一、准千万富翁的就业选择 93
- 二、准千万富翁的打工要诀 105
- 三、准千万富翁的权益设计和保障 111
- 四、朝千万富翁打拼实现自我价值 122
- 本章小结 124

第五章 千万富翁的创业门道 131

- 一、高屋建瓴的创业选择 134
- 二、最佳创业模式 136
- 本章小结 166

第六章 组合风险投资 ABC 171

- 一、什么是组合风险投资 173
- 二、组合风险投资遵循要点 176
- 三、投资选项标准 189
- 四、提升模式和经营 192
- 五、投资退出机制 198
- 六、瞄准上市——风险投资下一步 202
- 七、风险投资的比较特点 203
- 本章小结 206

第七章 千万富翁海外投资经 213

- 一、海外房地产投资 218
- 二、海外金融股市投资 239
- 三、海外实业投资 250
- 四、海内外交错冲浪 267
- 五、人民币升值和海外投资时机 268
- 本章小结 270

后记 280

引言

《2011 胡润财富报告》披露，上海每 2800 人中有一个亿万富豪，每 168 人中就有一个千万富豪。

我此前已断言：至少对中国城市居民群体而言，中国已进入百万富翁社会，开始向千万富翁社会迈进！

“根据胡润财富报告统计，仅上海一地就有 7800 名亿万富翁，13 万千万富翁。中国五大城市：北京、上海、广州、杭州、深圳合计，应有亿万富翁 10 万人，千万富翁几百万人，百万富翁数千万人！”一位经济学者说。

按这个比例，你要是住在北京、深圳、广州一个小区里，邻居中就可能上百千万富翁，几千百万富翁，天天都在与你擦肩而过。

你是在这些人群里面，还是被“边缘”在了外面？

你如果没有富起来，是不是跟他们比，自己更穷了？

我想即使我不问，你可能也会这样问自己。

你可能是事业初成的创业者；房虫，股民，靠退休金生活者；身价百万的老板；继承了家产的富二代或不甘弱势的穷二代；有点房产，炒点股票，小有积蓄，却面对资产泡沫和通胀的威胁。

你如何以智谋略，驾驭潮头，由“中国式百万富翁”变为“中国式千万富翁”，奠定自己和子女后代的无忧“钱”程？

本书将尝试回答您心中的问题。

第一章

你 = 千万富翁？

我过了而立之年，还有机会大富吗？

——《中国式百万富翁》读者留言



“我也能成千万富翁吗？”

我想至少在看到那份胡润财富报告前，只有很少比例的中国人会这样问自己，原因是：我们多数人都认为那是个遥远的目标甚至幻想。

即使在北京、上海、杭州、广州有一两处房产，上百万元股票，称得上“中国式百万富翁”了，多数人还会认为，此生要想成为“中国式千万富翁”？No，没戏！没说梦话吧？

1. 你身边的致富人

《中国式百万富翁》出版后，一位腾讯网民评论说：“百万算个啥，老婆都讨不起哦！”

一位读者说：“我都系千万人士，系广州人，我本来很穷，通过 10 年发奋，同书中所说一样，市区有 5 间屋，股票长期入市 30 万—50 万，成为百万、千万人士系得噶。”

一位新浪网民则说：“这不就是写我嘛，所有对的步骤我都做，里面把朋友改成我的名字就是我的投资经历了。”

看来我们身边普通人中，的确有不少人尽管没有盖茨、陈光标那样风光的事业，却已经凭自己的日常努力，成了百万、千万富翁。

如果上海已经有 13 万人，北京等其他五个中心城市已经有百万人这样做到了，那你为何不能呢？

身家百万的新忧

济南故事广播电台主持人问我一个问题：“北京师范大学钟伟教授提出，到 2027 年 1000 万养老都不够，您同意他的观点吗？我们应该如何规划自己的养老计划？”

钟伟教授的论点看似“极端”，但是说明一个问题：在资产增值也罢、泡沫也罢的通胀年代，“成为千万富翁”已不仅仅是个“能否成为”的疑问，



而是“没有选择的必须”。你不这样去想、去做，就有可能把自己变为看似有产、实则养老都不够的人。

2011年年初我去朋友家做客，遇到几个朋友：一位先生和太太已经退休，在北京的两处房产已经值500万元，但是他说自己看起来有钱，其实“没钱”。房子一套是爹妈留下的，一套是单位分的，自己和儿子分住。

“我要是卖了房子存钱，钱会毛。用那钱再去买房子，房价会更高。可是守着房子，就这点退休金，又没有可花的钱，还不是个空头百万富翁？要是哪天房价再掉了……”

另一位是单身女士，在北京市中心有一套20年前单位分的60多平方米小户型房，已经值180万。前几年我劝她贷款再买套小户型，用老房租金养新房按揭，房价涨了可以有更多资产，将来可以住一套，租一套，用不断上涨的租金补退休金，还坐收两套房价上涨的双倍好处。

她没有听，靠一套房涨价，现在也成为“百万富婆”。

她月薪3800元，在钟伟教授描述的未来，即使有退休金，可能也不得不卖房养老，生活不会宽裕。

还有一位是文化界的成功人士。他在广州、长沙共有3套房，一套住着，两套空着。有自己的艺术工作室，还有些股票投资。

他最关心的是，房价是会继续涨，还是跌？该卖房去买股票，还是卖了股票再买房。

他去美国德国访问过，有些亲朋在美国，也考虑送孩子去留学。发现美国房价掉得那么低，问跨国投资是不是个好主意，现在是否是好时机？像温州人去迪拜，中国人投资理财走向世界的时机，到底“成熟了没有”？

他已经稳稳进入了小康甚至中富，但依然头疼资产如何保值增值，而且依我看，他的投资不光不聪明，而且很“浪费”。

而前两个朋友，即使“身价百万”，很难说未来已经有保障，搞不好会成为“百万新贫”。



“富亲戚”和“新贫民”

中国国内生产总值跃居世界第二，让咱一下子自我感觉变得很好。有个做房地产的老板说：“你还写百万富翁干什么？在北京深圳，一个拆迁户就是大几百万、千万的富翁！”

20年前去香港，当地人称我们是“表叔”和“三八”。因为内地同胞不光傻头傻脑，而且一脸寒碜，就像《红灯记》里鬼头鬼脑的秘密接头人。港澳台同胞回内地来，都得接济关照穷亲戚。

我有个朋友的女儿刚找了个香港小伙子，他和太太嫌香港小伙子家穷，看不上眼。

我初听很惊讶，有没有搞错？！内地亲家嫌香港亲家穷。再想想也不错，至少在美国，见地就买、见房子就抢的香港、台湾人，现在变成了见啥便宜都抢购的“三八”、“表叔”们。

这几年，美国华人聚居城市的歌厅酒吧里，出现了一个无所事事、挥金如土的新族群，来自中国的“富二代”，穷小子背井离乡去新内地打拼的昔日移民史，已经被彻底颠覆了。

富了，向香港、东京看齐了，问题也跟着出来了。

在香港和东京，有寒舍一间，就是“百万富翁”。在北京、上海、深圳、杭州甚至温州、海口的黄金地段，一间厕所就价值百万。但是有百万并不一定是“富翁”，至少感受上不是。

我在家乡城市大街小巷吸着污染烟尘，在挤满乱停的私家车里择路“散步”，看着灰头土脸一脸焦躁的“百万亲戚”和他们身后的百万灰楼，想着“水深火热经济危机”中大洋彼岸却不显焦虑且沐浴加州阳光的老美们，终于意识到千万网民同胞为何都像一位知名作家形容的：端起碗来吃肉，放下碗来骂娘。

中国国力的确在攀升，人民生活的确在改善，可是伴随着资产升值和通胀泡沫，会在钱多了的同时降低其购买力，会在大批滋生百万富翁的同时，



造就一批担忧焦虑的新贫民。

至于那些嫌我写百万都“太不人道”的蚁族、弱势读者，中国进入“百万富翁社会”能否和这些最广大的群体挂上钩，是否意味着我们真就富足了，幸福了，更是一个巨大的问号。

焦虑的蚁族老板族

就在那次聚会的第二天，我见到一拨年轻人。其中一个姑娘来自河南，清华毕业的！进了一家中字头公司，月薪3000多元，因为家里条件尚好，把她从京郊蚁族社区打捞出来。她的高中同学、大学同学，有的是蚁族，有的即使不是，面对高物价高房价，又岂止哀怨“洛阳米贵”！

她和同学忧心忡忡的问题是：房价已经从几十万涨到几百万了，北京、上海人都认为百万是穷鬼了，我们刚出起跑线，还追得上吗？

在场还有一位小伙子，他来自济南，家里条件更好，父母在济南给他准备了婚房，因为他来北京，又在天子脚下给他买了套房。

他可能是我见过的创业意识最强的年轻人，辞了爹妈协助安排的大机关工作，先卖了北京的房，又和爹妈吵翻把济南的婚房也卖了，下海自己办公司，现在已经是第二个年头了。

他也很担忧，因为公司至今赔钱，又充满焦虑，希望几个月后或年底可以打平甚至有赢利。在聚会上，他是最受小男小女们关注的人，因为他早早进入了老板族，是众人的楷模。但是我最担心的却是他，我不仅送他一本《中国式百万富翁》，劝他仔细看看创业、就业两章，还告诫小蚁族们千万不要轻易学他。

所有人都问我：为什么？我有个简单的论点：

我们所有人一生都可能靠两个最重要因素致富，一是个人奋斗，二是时代列车。盖茨和陈光标以外99%的人，都是而且将永远靠后者。

以这个小老板为例。

我问他一句话：你卖的那两处房子现在值多少钱，你办公司多少年能



确保赚回来？

这是我替他算的账：

他济南和北京的房子一共卖了 130 万，如果没卖，今天一套值 110 万，一套值 380 万。

他公司有 20 个员工，过去一年研制产品开拓市场已经贴出去几十万，今年略有起色，现在每月依然贴钱两三万元。

即使公司下半年开始赢利，每月能有三四万，他需要 10 年—20 年才能赚回两套房子今天值的钱。且不说公司未必赢利，也不算 10 年—20 年后两套房子会值多少钱。

在场另一个北京小伙子很羡慕“小老板”。他和身边的新嫁娘都是白领“打工仔”。家里是工薪阶层，条件较差。父母原有一套 50 平方米的老楼房，后来左挪右借，凑钱又买了套新房。

小两口自知底气不足，想自己创业又难下决心。他们按揭在北四环买了套房子，又把父母给的老房子租出去，还日积月累投资点股票、艺术品。

若干年后更大可能是：“打工仔”成为大几百万甚至千万富翁，“小老板”成为重回起跑线，掉落人后的新蚁族。

原因很简单：一个太靠个人奋斗；一家太没勇气创业，只能搭时代的车。

高薪族的堪忧未来

杭州某大公司一位副总裁对我说，他马上要退休，两万元的月薪马上要减为 6000 元。他在职焦虑竞争，退休也忧心忡忡，骂物价“天天涨”、“月月涨”、“年年涨”，担心自己家庭的生活水准，健身计划，旅游享受，从此都无保障了。

我只对他说了一句话：很多人在职才挣 3000 元，他们怎么活？

他有一套自住房，投资股票，银行里有些存款，还有个女儿在加拿大留学。

是把钱继续存银行，做股票，投资买房？还是随女儿投到海外区“抄底”？他问我。



一次在北京坐地铁，听见几个中年女士在议论嘲讽一个“守财奴”：

“过去就是他钱多，咱亲戚买房，跟他借都不给！”

“抠门！一个月一万多，还省吃俭用的。”

“现在倒好，守着那点钱，管屁用？算算咱谁不比他牛？！”

我听了心想，那位可怜的被议论者不光很辛苦，没有享受人生，还会懊恼焦虑忧心一辈子。

因为辛劳勤俭加“抠门”的结果，竟是自己由“富人”变成了“穷人”。

《北京晚报》一位女记者说：

这是我们时代的一个特点，很多人越来越“富”，却越来越焦躁，忧心忡忡。焦虑之源，有心态、欲望，还有我在《中国式百万富翁》里说的，“迅速重分阶层”的时代里，面对未来的惶惑。

在这种惶惑里，一个观念之差，一次行动之差，都可能谬之终生，改变你处身的阶层和群体，永久性地或成就或断送你和子女的“钱”程和人生幸福。

2. “中国式百万富翁”特点——糊涂！

中国的百万富翁时代真是到了。

我每天都会遇到百万富翁，而我每天遇到的多是糊里糊涂的百万富翁，或是糊里糊涂地指望有一天拥有百万、千万资产的人。

你如果有百万资产，是有知有觉达到的，还是糊里糊涂撞到的？

为什么别人撞到了，你没有？或是撞了相反的？

有位《中国式百万富翁》读者就说：“看了您的书一算，才知道我也是百万富翁了。什么时候成的都不知道，糊里糊涂！”

如果你真的指望有百万、千万资产，并保有增值，首先应该弄清楚。

在成熟的西方社会，即使衰退和危机中，除非失业，绝大多数人会理性计划，从从容容把资源分别用于享受和积累。积累又分成几个筐，把鸡蛋有选择地放进去。



在中国，即使景气向上，大把的人一朝暴富，却很少人听听专家，看看世界，走出自己的圈子，有计划地规划家庭的经济未来。

天天都有人问：房价会涨还是会跌，股市会涨还是会跌？

天天都听人骂“什么都涨，就是工资不涨”。

我总是问他们：不管是涨是跌，你准备好对策了吗？是骂、埋怨有用，还是想想怎么采取对策有用？有什么办法，我们能够不再忧心，从从容容，在真正享受时代带来的眼花缭乱新生活的同时，稳稳当地致富，成为百万，乃至千万富翁？

3. 中国人的致富《士兵手册》

美国大兵人手一册《士兵手册》，像本厚厚的小字典，他们称为“士兵的圣经”。里面从自动步枪装卸，反坦克战术，GPS 指引导弹，到野外生存技巧。

在写《中国式百万富翁》以及这本书前，我都把其中道理说给朋友听，尤其是年轻人，他们都深感遗憾没能早日听到，因为那样可能已经改变了他们的人生。

那些做投资的富豪朋友都说：百万算什么，千万都不算数了。

但是我接触了太多焦虑疑惑的寻常同胞，小康、中富、工薪阶层，甚至进城的穷二代，希望给他们写一本释疑解惑、通俗易懂、实用性强的中国人的致富《士兵手册》。

4. 五年、十年后，中国人定将做什么

我不会像那些理财和炒股“实战操练”，告诉你买什么股，押什么宝。

那样太累，太投机。

我想尝试按照投资界、商界的规程：

不光说做什么，更关注怎么做。