

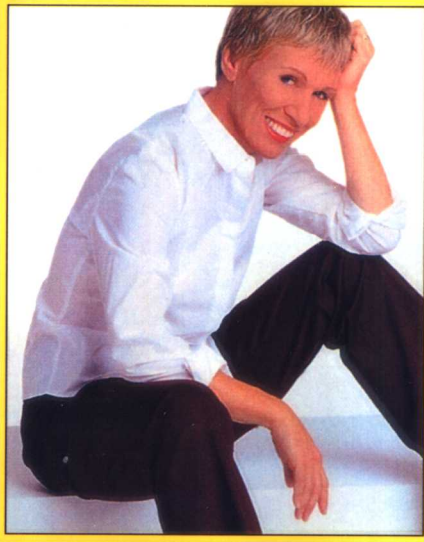
美国房地产女王

从1000美元到20亿美元的奋斗历程

利用

你已经

得到的一切



——我是从妈妈那里得到的商业教诲

Use What You've got

Barbara Corcoran With Bruce Littlefield

[美]巴巴拉·科科伦 和 布鲁斯·利特菲尔德 著

中国青年出版社

利用



你已经
得到的一切

——我 是从妈妈那里得到的商业教诲

[美] 巴巴拉·科科伦和布鲁斯·利特菲尔德 著

图书在版编目(CIP)数据

利用你已经得到的一切/(美)科科伦,(美)利特菲尔德著;

王建华,龙胜东,王丙飞译.

—北京:中国青年出版社,2003

ISBN 7-5006-5297-6/B·71

I. 利… II. ①科…②利…③王…④龙…⑤王… III. 成功心理学

—通俗读物 IV. B848.4-49

中国版本图书馆CIP数据核字(2003)第082620号

USE WHAT YOU'VE GOT

Chinese translation Copyright © 2003 by

CHINA YOUTH PUBLISHING HOUSE

Copyright © Barbara Corcoran and Bruce Littlefield, 2003

All rights reserved

Illustrations by John Segal

利用你已经得到的一切

作者:〔美〕巴巴拉·科科伦和布鲁斯·利特菲尔德

译者:王建华 龙胜东 王丙飞

责任编辑:刘 炜

文字编辑:彭 丹

美术编辑:李艳华

责任监制:于 今

出版:中国青年出版社

发行:中国青年出版社北京中青文
书刊发行中心 (010)65516875

制作:中青文制作中心

印刷:中国青年出版社印刷厂

版次:2003年9月第1版

印次:2003年9月第1次印刷

开本:880×1230 1/32

字数:200千字

印张:9.5

京权图字:01-2003-4782

书号:ISBN 7-5006-5297-6/B·71

定价:23.80元

我社将与版权执法机关配合大力打击盗印、盗版活动,敬请广大读者协助举报,经查实将给予举报者重奖。

举报电话:

北京市版权局版权执法处
(010)84251190

中国青年出版社

(010)65516875

(010)65516873

中青版图书,版权所有,盗版必究

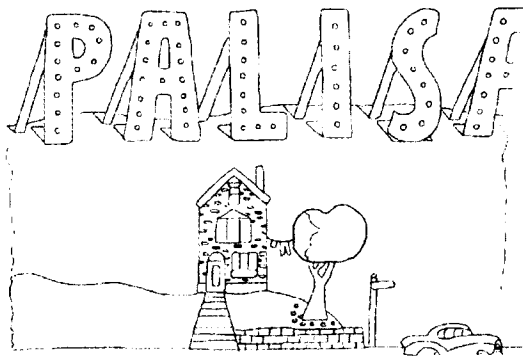
目 录

引子	Introduction	7
	十个孩子,一个浴室	
1	MOM'S LESSION1	11
	如果你的乳房不大,就在你的马尾辫上扎上带子	
2	MOM'S LESSION2	21
	把院墙石头漆成白色,整个院子就会生辉	
3	MOM'S LESSION3	29
	如果沙发破烂不堪,用笑声来掩盖	
4	MOM'S LESSION4	37
	利用你的想像力来填补空白	
5	MOM'S LESSION5	45
	给别人吃大块蛋糕,那么你自己剩下的那块味道就会更好	

6	MOM' S LESSION6	55
	把袜子放在袜子抽屉里	
7	MOM' S LESSION7	69
	如果不止一个孩子要洗澡,那就建立一个洗澡的程序	
8	MOM' S LESSION8	77
	如果你想同时去两个地方,那就借一台双卡录音机	
9	MOM' S LESSION9	91
	这是你的游戏,制定你自己的规则	
10	MOM' S LESSION10	101
	总有地方多安置一个人	
11	MOM' S LESSION11	111
	到外面玩去吧	

- 12 MOM' S LESSION12 125
当俱乐部没有声音时,他们也许不是在做意大利面条
- 13 MOM' S LESSION13 135
如果你想成为一个啦啦队队长的话,你最好懂得怎样喊口号
- 14 MOM' S LESSION14 149
站在奶奶身边,看看你有多高!
- 15 MOM' S LESSION15 159
如果你想引起别人的注意,就将你的名字写在墙上
- 16 MOM' S LESSION16 171
清扫角落,使整个房间保持清洁
- 17 MOM' S LESSION17 183
家中人人都帮助做土豆泥
- 18 MOM' S LESSION18 191
妈妈不能走

19	MOM' S LESSION19	195
	如果有十个买主和三只小狗的话,每只小狗都成了抢手货	
20	MOM' S LESSION20	207
	跳出窗户,你要么成为一个傻瓜,要么成为一个英雄	
21	MOM' S LESSION21	219
	你有权到那里去	
22	MOM' S LESSION22	235
	要教训恃强凌弱者	
23	MOM' S LESSION23	243
	你就是你,千万别自卑	
24	MOM' S LESSION24	255
	快乐在于到达目的地过程本身	
附录	红利手册	265
	我希望每个销售人员都能知道	



引子

十个孩子,一个浴室

我母亲总是说我的记忆力比生命力还要大。好吧,以下是我所记忆的东西。

我是在新泽西的一个大悬崖下的一栋三层楼房的底层长大的,它是位于一座名为埃奇沃特的小镇的一座银白色的房子,小镇只有两个街区那么宽,一英里长,就在曼哈顿附近的哈德逊河对面。我的房子很容易找,就在巨型的字母“L”下面的褐色隔离板,这个字母是不断闪烁的帕里萨伊德娱乐园(Palisades Amusement Park)标志牌其中的字母“L”。在我的孩提时代的大部分时间里,这是21个人的家。

赫比叔叔、埃瑟尔大婶和他们的两个十岁的女儿住在顶层,娜娜·亨伍德住在第二层的前半部分,罗恩夫妇和他们的两个爱偷窥的儿子住在后半部分。我们科科伦一家住在

底层——我们认为这是最好的楼层，我们六个女孩子住在中间的屋子里，我们把这间屋子成为“闺房”，四个男孩子住在后屋里，我们把它称作“男孩儿的房间”。我的父母弗洛伦斯和埃德睡在客厅里的卡斯特罗沙发床上。

但是，我从来没有看见过母亲睡觉，她只有吃晚饭时才坐下来，然后在我们共用的那个浴室的澡盆里泡上大约三分钟。尽管我母亲总是怀孕，但是她总是闲不住——穿着一套污迹斑斑的蓝色主妇装，披着一头柔软的金色卷发，再配上两条健壮的快腿，每生一个孩子，她腿上紫色的静脉曲张就越突出，我总是担心那些静脉会爆裂，但是它们没有。

在任何一天，总可以在下面两个地方中的一个地方找到母亲，在外面的楼梯平台上，她在那里晾上洗好的衣服；或者在厨房，在那里她在熨衣板和炉灶之间跑来跑去。我母亲似乎可以同时做一百件事情，与此同时，她的两只蓝眼睛中至少有一只眼睛盯着她的十个孩子。

“埃迪，当心你自己”，她经常从楼梯的平台上朝在院子里我的大哥这样叫喊：“记住你生来就是当领导的，所有的男孩子都在看着你。”然后她会冲下12阶木楼梯，后腰上挎着洗衣篮子，砰地打开门，冲进厨房，把衣服倒在熨衣板上。

“你绝对是最好的帮手，埃伦。”当我的妹妹急于把衣服展开的时候，她这样说道，“你会成为一个优秀的母亲。”

午后不久，母亲就开始张罗晚饭了，晚上六点钟准时备好晚饭。“巴巴拉·安，”她在削土豆皮时会朝着地下室的楼梯向下喊，“上来到这里吧，带着弗洛伦斯、汤米和玛丽·琼，他们需要一些娱乐，如果你想当明星，你就需要练习。”

那就是我妈妈的天才，她通过照管每个孩子的天赋来维持这个家的运转，让我们当中的每一个人都感到那种天赋是我们独有的，无论这是否是真的，但是我们都信以为真。

是娜娜·亨伍德预测到了我的未来。

我的祖母矮得像个侏儒，她在我们上床后给我们做按摩。当妈妈为我们准备第二天的午饭时，娜娜会巡视并且和她的十个孙子和孙女中的每个人都待上几分钟，用手揉搓我们的后背，朝我们的耳朵里嘀咕一些快乐的事情。

我 11 岁时的一个晚上，娜娜走到我的床前，发现我在哭泣，因为我的胳膊上忽然间长满了黑毛，我把两只前臂藏在被单之下。

“让我看看你的胳膊。”娜娜哄道。

“不。”我大声喊到，“它们看起来像爸爸的胳膊一样。”

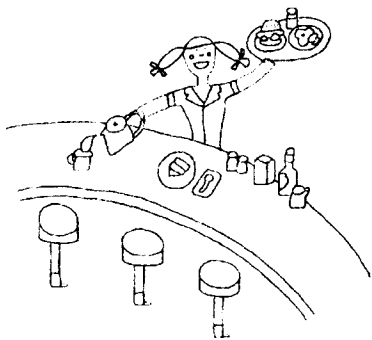
她把我的胳膊从被单下抽了出来，抚摸着。“毛茸茸的胳膊！”她脸上放出了骄傲的光彩，“这意味着你会很富有。”

几年后，我希望实现娜娜的预言，找到了第一份工作，当了夏季球场的监督员。到我 24 岁时，我已经做过了另外 22 个工作。

正是我的第 24 个工作使我发了财，我是怎样发财的呢？

首先，我相信娜娜的话。

更为重要的是，我运用了从妈妈那里学到的东西。



第一章

如果你的乳房不大,就在你的马尾辫上扎上带子

我的数十亿美元的生意是这样开始的：我从一个朋友那里借了1000美元。好吧,我没借,是他给我的,而且他也不是普通的朋友,是男朋友。但是,当我和两个室友搬进位于东86街的我的第一个公寓时,我确实有1000美元,要开办一个房地产公司。

事情看起来就这么简单,基本上没有任何流动资金。我每天能租出两套公寓,甚至三套,我们到每个月的第二个星期日就会赚到利润。“其余的事情都是轻而易举地赚钱,”我对我的生意伙伴兼男朋友拉莫内·西莫内说。“而且,我们将分享赚到的钱。”他补充说。或者近乎于平分,我得49%,他得51%。总而言之,他解释说,他是出钱冒险的人。

当拉莫内第一次走进来时,我正在利堡晚餐馆里擦柜台,这是一个宁静的夜晚,只有为数不多的几个人在吃晚餐,还有另外一个女招待格洛丽亚,要算上所有的人,还得包括格洛丽亚的两个体态丰满的朋友,格罗洛亚的体形有些像多利·帕顿,满头金色的头发快染成了白色。她的一对乳房是这间房里特有的景观,能把大街上的男人勾引进来,即使他们不饿也是如此。她可以用一对乳房端来六杯咖啡,从来都不会洒出一滴咖啡。

格洛丽亚和她的一对活力四射的乳房使利堡晚餐馆声名远播,在利堡晚餐馆看着格洛丽亚的一对乳房在餐桌周围跳动已经成了某种消遣,我在餐厅前部看着格洛丽亚干活儿,我没事找事,用一块白色的湿抹布擦拭眼前的一幅毫无生气的风景画。

餐厅远端的铝合金双扇门打开了,走进了我后来的男友,在我抬头看以前,我就知道他走了进来。他皮肤黝黑,一头浓密的黑发。他不像那些经常光顾这里的普通的上班族食客。透过蓝色的飞行员太阳镜,他显得与众不同,像是来自一个非常遥远的地方,我猜,至少是从哈德逊河对面来的。

我看到他的白衬衫领子干净利落、熨得平平整整,身穿黑色的名贵套装。我活了21年,只看见过另外一个人穿过这样的套装,他是欧文·罗森塔尔,帕里萨伊德娱乐园年迈的老板。那个娱乐园就在悬崖上,在我家房子的上方,像是一座不断闪烁、旋转的太空船。在我整个孩提时代的夏天,每当罗森塔尔开着他那辆黑色的豪华汽车经过崖下大街时,埃奇沃特小镇所有的孩子都会跑向他的汽车,就像一群小鸡跑到农妇脚下一样。我们当中的每一个人都想比别人多坐一会儿免费汽车。衣着华丽的

罗森塔尔先生就像一个国王，我们都知道他是富人，除了他拥有一座乐园之外，他散发的气息同我们所有这些河边的讨厌鬼也不一样。

我认定，拉莫内散发的气息也与众不同，即使隔着整个屋子 and 浓浓的熏肉和鸡蛋的味道也是如此。他没有提出坐在格洛丽亚的服务区内，他看了看经理，迅速朝我努起了下巴——在柜台后面的一个年轻而天真的姑娘。他从屋子对面走了过来，走路来大摇大摆，像只鸽子。我的目光和他的蓝色太阳镜对在了一起。最后，他在第二个凳子上坐下来，我觉得他是一个有趣的顾客。

在我走出厨房的摇摆门时，他要了一杯茶，他坐在那里，品着茶，几乎一动不动，只是默默地看着我在柜台前后忙碌。

我喜欢我的柜台，它是我的领地，那里的一切都由我控制，那里有九张凳子，每三张凳子前面都有一个台面，放有玻璃糖罐、番茄酱瓶子、盐瓶和胡椒面瓶，还有一个装满了白色餐巾的铁盒子。因为我总是呆在柜台后面，和我的客户面对面，我经常充当他们进晚餐时的伙伴，所以我经常成为晚餐中的主角，通过谈话来让他们感到高兴。

拉莫内告诉我他来自“巴斯克区”，我不知道巴斯克是否是新泽西的一个小镇，我猜是我的脸暴露了我的疑惑。他解释说，巴斯克肯定不是西班牙的什么地方，而是指法国和西班牙社区中的上层社会。

他说，他的父亲金发碧眼，和我正好一样，而且他喜欢我扎在马尾辫上的红色丝带。我笑了，摆弄着盛餐巾的铁盒子和糖罐的盖子，用一张纸巾把它们擦得闪闪发光

他在柜台上留下了 65 美分后提出送我回家。是步行五个街区到莱蒙尼大街第八号公共汽车站坐公共汽车回家，还是让这个从巴斯克区来的男人开车送我回家，我用不着在两种选择中犹豫。“我 10 点钟下班。”我脱口而出。

下班后，我三步并作两步走下了晚餐馆的台阶，拉莫内把车停在底下，是一辆黄色的大陆牌林肯轿车，是背部隆起的那种品牌。我打开车门，爬进车里，这辆车与我乘坐过的所有的汽车都大不相同，车里的座位摸上去就像爽身粉，气味也很富贵，和老爹的那辆破车里的嘎嘎作响的座位完全不一样。

十分钟后，我们把车停在我的家门口的路边。雷——他说我可以管他叫雷——跟着我走上台阶，进入了客厅。我让他坐了那个黑色的塑料沙发上，那里是我的父母睡觉的地方，他很快就被十个金发碧眼、闹哄哄的孩子围住了。我向我的家人介绍了来自巴斯克地区的拉莫内·西莫内。

我的家人一看见雷就讨厌，特别是我母亲，她一反欢迎客人的常态，想让这位黑衣骑士尽快滚出她的家。“他比你老得多。”我只记得她在雷离开后说了这么一句话。她没有说出的话似乎在沉默中大声回荡。

雷每天晚上都在餐厅外面等候，开车送我回家。我猜，你可能会说我们在约会，尽管我认为搭车不等于约会。他告诉我他是一个大房地产开发商，在新泽西的每一个城镇都造过房子，只是我居住的小镇除外。我还知道了他比我大 15 岁，离婚后和三个女儿住在一起。对于我来说，这一切都增加了吸引力。

几个月后，雷对我说，像我这样聪明的女孩子应该住在纽约那个大城市里，而且作为我的起点，他愿意为我在巴比逊女子旅

馆租下一个房间。尽管我的母亲老大不愿意，我还是收拾好为数不多的个人用品，他的建议让我雀跃。

我知道，一离开母亲的房子，我就得开始演绎自己的生涯并且找到自己的住所。和姊妹们住在一个房间里已经使我感到厌倦，我渴望领略埃奇沃特之外的世界。要离开家的想法让我感到难为情，但是我知道如果我留在她的巢臼里，我就无法展翅飞翔。

我从三楼拿下了自己的箱子，我在箱子里面只装了一件黑色的罗纹针织上衣、两条百褶裙、海军蓝的粗呢上衣和一套新睡衣，妈妈站在客厅旁边的暖气上收拾袜子。

“好吧，巴巴拉，”她说，把我的刘海从眼睛上拨开，从前门朝街上望去，“你不要被那辆豪华车弄得神魂颠倒。”

我在她的脸上匆匆地吻了一下，用一只胳膊抱了抱她，“妈妈，我知道，我知道。”我说。

“而且，要记住，如果你改变主意，你随时都可以回家。”

听完这句话，我奔下楼梯，爬进了雷的装有黄色皮座椅的大林肯车里，当车子驶上那个大坡的顶端时，我心里既兴奋，又恐惧。在雷加大油门驶进希利亚德大街时，我一句话也没说，但是我确实回头看了一眼在帕里萨伊德游乐园(Palisades Amusement Park)中大写的字母L下面的家。

雷给了我一些钱，让我去买一些真正的纽约人的穿戴，我买了一件紫色的外套——淡紫色的吊带裙、屁股上缀有6粒淡紫色扣子的淡紫色喇叭裤和一双淡紫色的齐膝高的系带子的高筒靴。我走出了布鲁明戴尔时装店，一身紫衣，大摇大摆地走在列克星敦大道上，唱着“嘿，你好，乔治女郎，大步走向街头，无忧又

无虑。”我知道我的样子很潇洒,我知道我要在纽约待下去还需要两样东西:一个工作和一套公寓。

第二天早上,我穿起了自己的新外套,到吉芬尼兄弟公司去申请一个招待员的工作。给我做面试的特勒玛告诉我,吉芬尼兄弟俩是富有的地产商,在曼哈顿和布鲁克林拥有十多幢公寓楼。她说,我将负责招呼每一位打进电话的房客:“早上好,吉芬尼兄弟公司。”

在那一天结束的时候,我已经当起了招待员,到那个星期结束的时候,我在“乡村之声”租房广告上找到了一套公寓,位于我的办公室有三个街区之外,和其他女孩子分摊租金。我搬出了巴比逊女子旅馆。

我在吉芬尼兄弟公司的短暂经历把我引进了纽约的房地产业,我一星期内每天都穿着我的紫色外套,每一天要说上八百次:“早晨好,吉芬尼兄弟公司。”我忙不迭地向雷说出了在每个月的第二个星期日开始赚钱的“头脑发热”的想法,他给了我1000美元,用来开办一家房地产公司。我们变成了合伙人,把公司称为“科科伦-西莫内”公司。我过去的老板约瑟夫·吉芬尼说,如果我能为他的那些公寓找到房客,他可以拿出一个月的房租作为佣金给我。他给我看他用来出租的公寓的清单,我选出了编号为3K的公寓,这是清单上最便宜的一居室。

我把我的一个室友从她父母那里借来的沙发当成了科科伦-西莫内公司的临时办公桌,我新安装上的粉色的“公主”牌电话机静静地躺在沙发一头的桌子上,我两眼昏花地盯着星期日版的《纽约时报》的分类广告。根据我自己计算,不折不扣共有