

一本教年轻人如何积累资产的理财书！

# 如何 买房子 成为 富翁

路易 著

( 全民致富手册 )

一看就明白，一用就见效



中国书籍出版社  
China Book Press



一本教年轻人如何积累资产的理财书！

# 如何 买房子 成为 富翁

路易 著

(全民致富手册)

一看就明白，一用就见效



中国书籍出版社  
China Book Press

## 图书在版编目 (C I P) 数据

如何买房子成为富翁 / 王龙著. -- 北京 : 中国书籍出版社,  
2011.12

ISBN 978-7-5068-2683-9

I. ①如… II. ①王… III. ①房地产投资—基本知识  
IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 265764 号

策划编辑 / 安玉霞  
责任编辑 / 安玉霞  
责任印制 / 孙马飞 张智勇  
封面设计 / 展 华  
出版发行 / 中国书籍出版社

地址: 北京市丰台区三路居路 97 号 (邮编: 100073)  
电话: (010)52257143 总编室) (010)52257153 (发行部)  
电子邮箱: chinabp@vip.sina.com

经 销 / 全国新华书店  
印 刷 / 北京温林源印刷有限公司  
开 本 / 889 毫米 × 1194 毫米 1/32  
印 张 / 6  
字 数 / 83 千字  
版 次 / 2012 年 1 月第 1 版 2013 年 3 月第 2 次印刷  
书 号 / ISBN 978-7-5068-2683-9  
定 价 / 22.00 元

版权所有 翻印必究



## 前言

一直想写一篇这样的文章，“号召”同胞们都来买地产，却一直没有动笔。我不是一个能够坐下来引经据典、长篇大论的人。因自己从事这个行业多年，感受了太多的“阴谋”，总觉得应该站出来说点什么，为自己的同胞做些事情。

我认为现在是你该买点房产的时候了。我不用说这市场将会怎样，只想问你这样一句话：你现在有钱，那么将来你还会有钱吗？换句话说，你有资产吗？

我们的国家，已经走到了这样一个路口——全球化和市场经济。每个人都在为自己能高品质地生活而奋斗！过去上学的时候，老师总是讲黑心的地主剥削农民。地主为何能剥削农民？抛开社会制度等其他因素，从微观的层面上讲，是因为他们在农业社会中有人们赖以生存的根本性资源——土地，一亩地产了1000斤粮食，其中800斤是给地主交地租的，因为土地是地主的！农民辛



辛辛苦苦一年劳作下来，只能得到 200 斤粮食来维持温饱。所以，历史上说：土地，是农民的命根子。

地是什么？地是资产！在商品社会中，生活在城市的百姓欲得到的资产，最主要的就是房产。

商品房的价格上涨大家有目共睹，可是我们从中真正获益的人却并不多，也就是说，以前投资住房地产的百姓不够多。我们国家政府为了民生、社会平稳等问题，采取各种手段限制了更多的人参与房产投资。房产作为投资产品的属性，世界范围内大体是相同的，不管是限贷还是限购，我想都是暂时的，我们只是想通过我们已经在其他发达国家验证过的思想和成功经验来告诉你：投资房产你能衣食无忧。所以，如果你想成功地投资住房地产，一定要参考和学习那些成功的经验。读完本书也许你会重新定位你的投资方向。



# 目 录

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 第一章 怎样理解财富 .....           | 1  |
| 第一节 财富对人生有多重要 .....        | 4  |
| 第二节 哪种类型的人会更好地积累到财富 .....  | 7  |
| 第三节 创造更多的财富——做一个富翁 .....   | 10 |
| 第二章 什么也不做——你将无法为自己养老 ..... | 16 |
| 第一节 福利金——应享的权利还是特殊待遇 ..... | 19 |
| 第二节 全球老龄化的潮流 .....         | 21 |
| 第三节 老龄化形势下政府可能的选择 .....    | 24 |
| 第三章 创造财富的心理准备 .....        | 28 |
| 第一节 态度决定成功的高度 .....        | 29 |
| 第二节 勾画心中的蓝图 .....          | 32 |
| 第三节 告诉自己一定能成功 .....        | 36 |
| 第四节 提高负担债务的水平 .....        | 39 |
| 第五节 抛弃学校教育产生的思维定式 .....    | 42 |



|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 第六节 恐惧或胆小——会阻碍你建造财富 ..... | 45  |
| 第四章 创业与房产是否都能带你走向富有 ..... | 49  |
| 第一节 时机性 .....             | 51  |
| 第二节 创业有风险 .....           | 54  |
| 第五章 投资股票和房产哪种更好 .....     | 57  |
| 第一节 回报 .....              | 60  |
| 第二节 风险 .....              | 65  |
| 第三节 传动能力 .....            | 67  |
| 第四节 能否负担得起 .....          | 69  |
| 第五节 流动性 .....             | 71  |
| 第六节 可控制性 .....            | 73  |
| 第七节 是投资股票还是投资房产更合适 .....  | 75  |
| 第六章 什么样类型的房产适合普通投资者 ..... | 77  |
| 第一节 投资商业用房为何不太适合 .....    | 80  |
| 第二节 什么样的商品住房更适合你投资呢 ..... | 82  |
| 第三节 中位价格的商品住房 .....       | 84  |
| 第四节 选择的房子应适合出租 .....      | 89  |
| 第七章 房产选择的基本因素 .....       | 95  |
| 第一节 位置——哪一座城市 .....       | 98  |
| 第二节 位置——哪一个区域 .....       | 105 |



|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| 第三节 位置——什么地点 .....                   | 109 |
| 第八章 时间——而不是时机 .....                  | 112 |
| 第一节 房屋市场的周期循环 .....                  | 114 |
| 第二节 买卖房产的人们 .....                    | 119 |
| 第三节 房屋买卖者与投资者的不同 .....               | 121 |
| 第四节 制胜的关键是长时间持有 .....                | 124 |
| 第九章 现在就行动——从自住房开始 .....              | 128 |
| 第一节 积累付首期的钱 .....                    | 130 |
| 第二节 从现实出发 .....                      | 132 |
| 第三节 减少你的房贷 .....                     | 134 |
| 第四节 边出租边投资 .....                     | 137 |
| 第五节 一套房子够吗？ .....                    | 139 |
| 第六节 拥有多少套房子就富有了？ .....               | 141 |
| 第七节 从房产中来 .....                      | 144 |
| 第十章 探讨一下你心中的疑问 .....                 | 153 |
| 第一节 从金融的角度来看为什么投资房产最安全 .....         | 153 |
| 第二节 30 多万元存款买房租房哪个划算 .....           | 156 |
| 第三节 看 LOUIS 投资体系示意图，解密地产投资成功奥妙 ..... | 161 |
| 第四节 房子会暴跌？ .....                     | 165 |
| 结束语 .....                            | 170 |





## 第一章 怎样理解财富

财富是什么？有多少钱你就“发财”了？

对财富的理解一百个人也许会有一百个解释，一百个人也许会有上百种向往，财富当然也包含着更广义的理解，如思想层面上的“精神财富”等等。

现实中，在我们追求财富的过程中，怎么理解财富呢？抛开精神层面上的解释，明确“财富”的概念是至关重要的。

从时间的角度看，财富是指一个人如果停止劳动，能够按照自己的意愿和既定的生活标准继续生活下去的长度。从这个角度来看，财富就是指自由生活的时间。



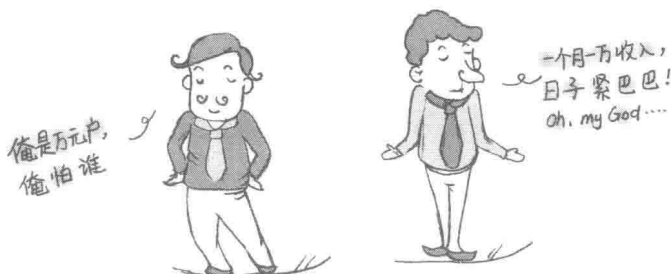
谁拥有更多的自由支配或者是“不劳而获”的时间，谁就拥有更多的财富。罗格克·马克思（Groucho Marx）是这样解释他对财富的理解：只有当你手上有足够的钱时，你才有可能不做你不喜欢做的事情，或根本就不做任何事情。

从“宽度”或者是从空间的角度来看，财富是指一个人拥有能够实现自身愿望的能力或者是广度。财富并不能保证带来幸福，但就如罗格克（Groucho）所说，它能给你带来更多的选择。大多数人都会有这样的梦想——在海边拥有一栋大房子或一座公寓，带着心爱的人周游世界，玩遍世界所有美丽的地方，得到世界最好的医疗服务，带着一颗菩萨般的心肠去救济那些贫苦的孩子，如果什么组织或团体有困难就出手帮助它们，并建立自己的基金会等。如果你真的有钱，我想你一定不会担心没有办法花掉它们。

“富人”这一称呼是一种相对的概念，相对“富人”就是财富水平超过某衡量标准的人。这种相对标准，会随着时间和地点的变化而变化。在 100 年前，欧美国家



的百万富翁就可以被称为富豪；30年前的中国，万元户就毫无疑问地被称为富有之人；而在当代美国，按照福布斯每年公布的财富榜上的数字看，富人的标准就是存量资产达到千万美元以上且年度收入超过50万美元；在现在的中国，如果存量资产达到千万人民币以上且年度收入超过50万元人民币以上的人，即可以被定义为富人。



财富就像流动的水，不会是一成不变的，每一个人和每一个家庭的财富状况都在变化着。站在动态的角度上来看，富人就是有能力使自己投资收益持续稳定增长的人。如果用这个标准来衡量，富人与穷人之间的沟壑不会像我们想象中的那么大，且都在变化着，今天的穷人很容易变为明天的“富人”。读过此书后，你会懂得怎样通过战略计划花十多年的时间慢慢地变得富有。我不鼓吹也不认同——积累财富会立竿见影。大多数人费尽心机地去寻找快速而又简单的致富方法，并且只想用



一点点精力学习建造财富的基本原理。当今社会为了迎合人们渴望富有的愿望，炮制出大量快速致富的方案和多种游戏式赌注方法，这种有机会让人们一夜暴富的“空气”几乎遍布九州的每一个角落。其实我们每个人都很明白，这种幸运式的财富获得法并不能惠顾每一个人。也就是说，如果你真的想要富有，你就要真正地明白，成为富翁是要通过一种方法的。通过长期的、有纪律的管理你的财务而走向富有。人人都有走向富有的可能，而幸运式的富有方法只会使你误入歧途。

## 第一节 财对人生有多重要

今天的中国早已是一个商品经济的大国，财富对人生有多大的意义自是不言而喻，别告诉我你人生中有多少要通过你也许无法企及的财富才可实现的伟大的梦想，也别说什么意外伤害生病住院所带给你的额外支出，更别提你要为自己将来超过三十年的退休生活留点必要的保命钱等。现在，我们就算一算你目前有多少钱是你



真正的钱，也就是我们常听专家所说的，你拥有多少净资产，你就会明白“财富”在我们的生活中是什么。

假如你突然失去了工作，没有政府或别人的帮助，情况将会怎么样？你的收入是不是会枯竭——没有了工资，没有了薪水，生活是不是还有着落？生活将怎样继续？



好的，在你明白怎样创造财富之前，我们先来一起算一算你拥有多少资产。没什么复杂的，也就是累加你所拥有的资产，然后减去所有的负债，剩下的就是你的净资产，看看表1，然后自己计算一下。



表 1 净资产的计算

| 资产   | 价值 | 负债      | 价值 |
|------|----|---------|----|
| 自住房  |    | 按揭贷款    |    |
| 投资房产 |    | 投资的按揭贷款 |    |
| 股票   |    | 利润的贷款   |    |
| 其他投资 |    | 其他投资贷款  |    |
| 退休金  |    | 个人贷款    |    |
| 现金   |    | 信用卡     |    |
| 轿车   |    | 轿车贷款    |    |
| 游船   |    | 租赁费用    |    |
| 家具   |    | 家具贷款    |    |
| 总资产  |    | 总负债     |    |

净资产 = 总资产 - 总负债 = \_\_\_\_\_

据统计，目前 35 岁以下的夫妇，平均所拥有的净资产价值大约是人民币 103 000 元。这个数值和你所拥有的净资产相似吗？如果相似，假设你突然没有了经济来源，还能正常地生活多久？请你务必再认真地计算一下你的人生。



## 第二节 哪种类型的人会 更好地积累到财富

今天的中国社会，不少人急功近利，心浮气躁，在积累财富的过程中，缺乏一种美德，这种美德就是耐心，在创造财富的过程中耐心至关重要，也就是说耐心决定成败。你是不是会问：只要有足够的耐心就能够富有？在回答这个问题之前，让我们先看一看，国外著名心理学家所做的“蛋糕”测试游戏。著名的心理学家沃尔特·密歇尔（Walter Mischel）用此游戏对四岁的孩子进行测试，并通过几十年跟踪调查得出的一个实验结果，实验是随机挑选各色人种和不同地区的儿童，分别让他们的妈妈们分给他们喜欢吃的蛋糕开始的。

要求妈妈们在孩子们吃蛋糕之前，突然提出一个要求：参加实验的儿童要做一件事，并且附加条件说等事情做完之后，多奖励你一块蛋糕。儿童可以选择做，也可以选择不做，选择不做就立刻获得一块蛋糕。选择做就必须认真完成妈妈布置的任务，并且任务完成后要得



到妈妈的认可，才能得到更多的蛋糕，试验的结果出乎预料地一致，世界各地的孩子们几乎都有  $1/3$  的儿童选择了等完成妈妈的任务后吃更多的蛋糕。



像这种事其实每天也同样发生在我们大人的身上，每天都碰到各种“蛋糕”。若有一天你恰巧读到一个清仓大甩卖且售完为止的广告，恰巧当中就有你特别喜欢名牌服装，价钱也许是你盼望许久想都不敢想的低价。正好你手上还有一点儿本月的结余，想一想你会把它花在这些减价的促销中吗？你会克制住欲望，把钱从过多的物欲上收回，为将来投资作准备吗？眼前的诱





惑是巨大的，你是不是会像上面那些多数的孩子一样？是现在花掉它买心爱的衣服，还是存起来为以后做准备呢？你是那种告诉自己现在把它花掉了，我还可以从下星期，或下一年开始攒出更多的钱的人吗？

这个实验结果其实早在世界各地流传，通过对这两种类型孩子的人生进行长年跟踪，发现他们的人生轨迹的确有着很大的不同，大多数成年后成为百万富翁的人，或者在事业上取得巨大成功的人，都来自“推迟满足型”的儿童。情商领导创始人丹尼尔·戈尔曼（Daniel Goleman）在其《运用智商》（Working with Intelligence）的专著中也这样叙述，“蛋糕”和金钱很显然没有太多的共同点，但在对性格的测试中却有异曲同工的道理，你是更喜欢即时消费呢，还是喜欢推迟你的满足呢？

大多数在财务上成功的人，是那些能够推迟满足，很耐心地沿着一条确定的、缓慢的路径前进而达到富有的人。作为孩子，通过“蛋糕”游戏测试，也许会得到多种答案；可作为成年人的我们，大致可分为两种倾向