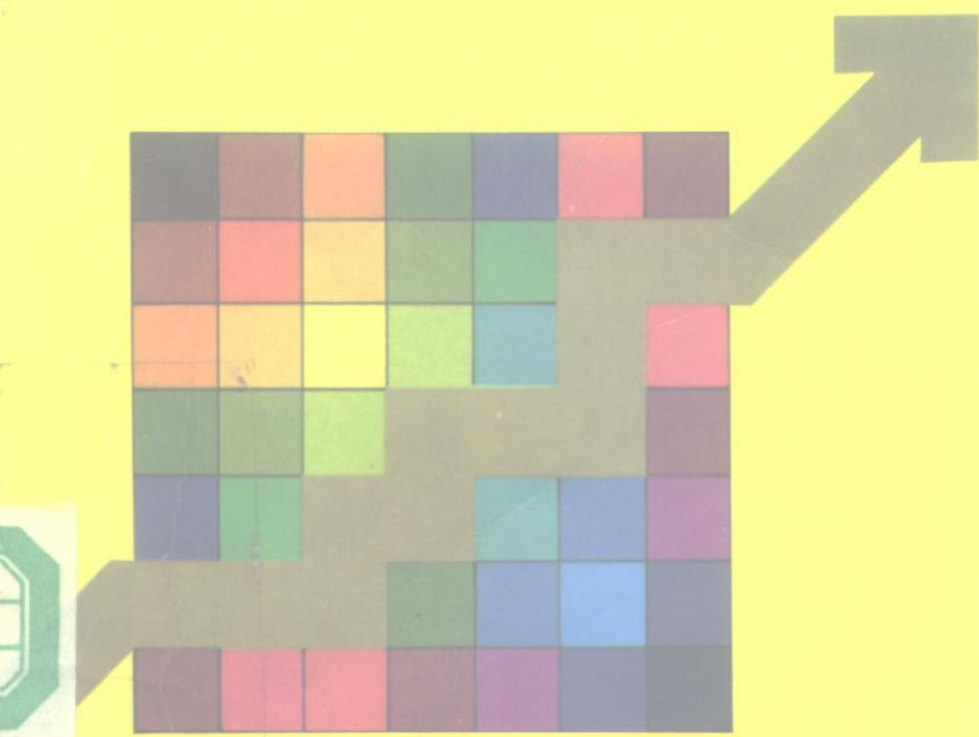


創造財富

何穎怡編譯



66668

F27
J8-154

創造財富

何穎怡編譯



S0407062

現代企管叢書

創造財富

編譯者：何穎怡

出版者：現代企管叢書出版社

九龍紅磡鶴園街一號富恒工業大廈六樓

印刷者：本社印刷部

九龍紅磡鶴園街一號富恒工業大廈六樓

定價：港幣貳拾叁元

譯序

羅勃艾倫是個投資者、作家，也是演說家。他的第一本著作「免頭款」，在「紐約時報」暢銷書排行榜上停留了四十六週，橫跨了80、81兩個年度。

他在全美開辦的二天房地產研習會，參加人次已超過四萬名，他的學生一年買賣房地產的交易額在十億美元以上。羅勃艾倫同時是「艾倫集團」董事長，並長期出版月刊「房地產資訊」。由於他在房地產上的成就加上他為人樂善好施，曾在1982年當選「全美傑出青年」。

「創造財富」是羅勃艾倫的第二本著作，開宗明義先破除一般人對「創造財富」的錯誤觀念，進而剖析致富的七大原則，再以房地產買賣做例子，為讀者擬定一個創造財富的四階段。

羅勃艾倫在本書中教你如何買、賣房地產，如何擬定買房子的判斷標準，如何利用借貸使小錢變大錢，並特闢一章教你如何應付貸款所帶來的三大問題。

本書除了教你如何以房地產致富，還教你如何在創造財富的最後階段以買賣折扣抵押，投資稀有錢幣，短期證券買

賣及減免稅額方式來保存既有財富，分散風險。

雖然中、美兩地房地產市場不同，但大原則及買賣技巧並無二致。書中一些僅適用於美國，不符合此地房地產買賣的部分均已刪除。在此謹向諸位讀者致歉。

羅勃艾倫在本書最後二章強調致富並無捷徑，知識的累積是唯一的途徑，在此希望此書亦能助你踏上創造財富之路。

目錄

第一部／基礎

Basic

- 第一章 我們自出生的那一刻便被「程式設計」成要失敗… 3
第二章 發展富有的心理…………… 9
第三章 愚人無法守財……………17

第二部／創造財富的策略

Plan

- 第四章 將自己發射至經濟自立軌道……………37
第五章 自動駕駛飛行原則……………45

第三部／集中：在正確時刻做正確投資

Collection

- 第六章 切餅乾刀：如何找到下金蛋的鵝……………57
第七章 懶人的方法：讓機會送上門來……………71
第八章 你贏我也贏的哲學：如何在一個你輸我贏的世界
賺得你贏我也贏的財富……………91
第九章 槓桿原理：我愛借債…………… 101
第一〇章 克服槓桿作用所帶來的三大問題…………… 111
第一一章 我恨房地產…………… 123

第四部／保持財富：分散風險

第十二章	折扣抵押貸款所帶來的巨大利潤·····	137
第十三章	古幣學：點石成金的秘密·····	157
第十四章	流動現金及其可投入的生意·····	175
第十五章	有限合夥：在行動中插一脚·····	179
第十六章	富人如何只付少許稅或根本不付稅·····	187
第十七章	保護你的資產遠離貪婪、負債及律師·····	207
第十八章	自助式的財務諮詢法·····	215

第五部／真正的富有

第十九章	教育：富與貧之間最短的距離·····	227
第二〇章	財富是思想而非物質·····	239

第一部

基礎



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

第一章

我們自出生的那一刻

便被「程式設計」成要失敗

為什麼某些人似乎具有磁性，可使金錢源源滾向他？而某些人卻屢遭財富排斥？對這個問題，我一直很感興趣，決心要找出答案。

我首先檢視自己創造財富的經驗，並和數十個富人、窮人討論過，每個人都教了我點東西，漸漸地，我找出了模式，而這些發現十分驚人。

讓我與你共享金錢的新觀念及保證賺錢的方法。我還要澄清人們對創造及保有財富的錯誤觀念，並希望能永遠埋葬這些錯誤觀念。

我要證明我們對金錢的知識大多奠基於錯誤的假設，就如喬許·畢靈斯所說的：「人們的麻煩不在於不知，而在於所知多非事實。」

到底人們自何處得知這麼多錯誤觀念？簡單一句話——我們自小便給「程式化」了。我不是說有什麼陰謀洗腦計畫，只是我們世代相傳的普通常識有很多是錯的。那些老師、父母、報紙、電視、傳道壇上所傳遞給我們的有關儲蓄、消費、借貸、投資觀念，很多是謬誤的，我們卻視為當然地全盤接受，就如人們曾相信地球是平的，而太陽繞著地球運轉。

我永遠忘不了一次我接受匹茲堡電視台的訪問，主持人和我針對生財之道談了很多。事後節目助理小姐問我：『艾

倫先生，你講的東西十分有趣，甚至是可行的，但幾乎都和我父母所教的相牴觸。』

我反問她：『你父母的經濟狀況如何？』

她說：『糟透了，幾乎一文不名。』然後她自己也笑了，她懂了。

要擺脫這些自小跟隨我們的錯誤觀念並不容易。那裡面有些是我們自三〇年代「大蕭條」學來的教訓，有的則是七〇年代的「不景氣」或八〇年代的「大停滯」所帶來的經驗。但我們卻不必像故事中的猴子般困死自己。在非洲，土著用一種直接的方法捕捉猴子。他們將椰子挖空，在尾部打一個只容猴掌穿過的小洞，然後在其中散置一些花生，再用一條繫緊的繩子連著椰子。當猴子一看到花生，把手伸進椰子，便抽不出來，又不願放棄已到手的花生，就給捉住了。

太多時候，我們也像猴子般因害怕失去而不願放棄「花生觀念」，孰不知它們也是困住我們，使我們不得自由的觀念。

到底那些是錯誤觀念，我們要如何才能擺脫它們？下面便是九個關於財富最為人熟知的錯誤觀念。

錯誤假設一：擁有一個職業是好的，最終必能帶來財富。

我問俄亥俄州一位年輕接線生，什麼是獲得財富的最重要因素，她回答：「一個好職業，很棒的工作。」我實在訝異於這麼多中低收入的人都是做此回答。百萬富翁的答案很少是如此。

在我們這個社會裡，很多人都相信有個好職業，努力工作、沿著升遷的階梯慢慢往上爬，最終必能享受黃金退休生活，既富有且快樂。事實是，一份工作頂多只能支持所需，

很少能致富。正如一個精明的觀察家所說的：「富有是小努力、大收穫；貧窮是大努力、小收穫。」

不管你多麼熱愛自己的工作，期望因工作而致富無異是在鹽礦中挖金。假如你萬分努力而收穫很少，最好查查地圖，你很可能正走在貧窮大道上。

正確的答案不是更多的投入，而是更聰明的投入。一份工作只能視為是暫時的不便，只是當你在計畫「自動駕駛裝置」時（請見第五章），用來維持生活罷了。

錯誤假設二：儲蓄是種好投資。

有多少百萬富翁是靠儲蓄起家的？

儲蓄不是不好，在創造財富的過程中它也扮演了重要角色，並不是你儲蓄的錢重要，而是那份自制、決心才重要。千萬不要期望你的儲蓄會使你致富。即使民間市場裡的高利息亦不足使你致富。任何一個學經濟的人都可以告訴你，一塊錢在一年內賺不到百分之十五，便是錯誤的投資。

或許你會說儲蓄很保險，賺利息也很容易。我的回答是：「當你知道死儲蓄只會使你一天比一天窮困，你還會覺得保險嗎？」

我祖父最愛說的諺語是：『早睡早起，做牛做馬，勤儉持家。』

勤儉持家並沒錯，問題是若要致富你便要學會聰明地儲蓄。你的儲蓄只是暫時放在那兒，等著更好的投資。到時的錢便可轉至較長期，流動性較低的投資，一塊錢一年內至少可賺回百分之五十。

錯誤假設三：借貸不好，要像瘟疫般避開。

借債是不好，但要看是什麼債。若是消費性借貸，那的確應極力避免，但「投資性借貸」又是另一回事，事實上，少有白手起家的富翁不借債的。我再重複一次——沒有投資性借貸，便不可能致富。最好還是大舉借債。

負債的念頭使很多人恐懼，因為它代表束縛。諷刺的是，我們唯一能擺脫窮困束縛的作法便是短期性借貸，靠著借貸真能使你致富。在第九章，我們要談如何聰明地運用借貸賺錢，你將明白借貸的重要性，甚至熱愛它。

一般人都認為除橫財外，致富無捷徑，這也是為什麼下面這個假設是錯的，也是為什麼我們深深畏懼借債的原因。

錯誤假設四：安全是好的。

愈是仰賴安全的人愈是避免冒險，避免冒險也就是避過機會，因為機會的代價便是冒險，你不可能一面憎恨冒險，一面又熱愛自由。

進步的主要元素便是冒險。你必須學會正視冒險的正面意義，並視它為致富的重要一步。

不久前，我在加州高速公路上開車時，聽到收音機的當地銀行廣告口號——「進來避開冒險」。

要是我能重寫這句廣告詞，我要將它改成——「出來迎接冒險，在冒險中你才能找到機會。世上沒有安全這回事，有的只是程度不同的冒險。」

錯誤假設五：失敗是不好的。

我犯過無數錯誤，也有多次失敗，我曾為此感到羞慚。以前我老做同樣一個惡夢，夢見「六十分鐘」的記者要訪問我，請我談我的成功之道。而記者麥克·華里士卻挖掘出我

的失敗糗事，正準備在全世界的觀眾面前出我的醜。真是個惡夢。

但當我日趨成熟，我明白失敗是成功的一部分，而且是很重要的一部分，要是你能自其中學取教訓。你會在失敗中發展出技巧、彈性及能力來創造新方法以達成目標。要是你在追尋目標的過程曾經失敗，你便加入了林肯、愛迪生的行列，你什麼時候聽過有人在他那個行業不經失敗便一下子爬到頂？

霍伯·儲伊曾說過：『少有人知道成功者失敗的次數比失敗者還多，只是他們能屢仆屢起。』

失敗並不那麼糟糕，事實上你在其中學到的成功祕訣，比你在最好的大學待四年學的還多。

錯誤假設六：富有是以物質財產來衡量。

富有並不是金錢，金錢只是富有的表相而非內涵。富有是一種思想，而不是物品。你可以十分富有卻沒很多錢，你也可能有錢卻不富有。

聽起來似乎有點自相矛盾，但卻是真理。富有是一種心智狀態——一種態度。哈里斯·諾頓說的好：『破產只是暫時，貧窮才是永遠。』

有人問亨利·福特若是他失去所有財產，會如何？福特說：「五年內，我便可全部再賺回來。」換句話說，福特永不貧窮，只會暫時破產。他有的是經驗，知識，足夠東山再起。最重要的，他對自己創造財富的能力很肯定，而且他既能白手起家一次，第二次說不定更容易。

我曾經說過：『把我送到任何一個城市，拿走我的皮夾，只留給我一百美元做生活費，七十二小時內，我便可買到一

幢很棒的房子而無須動用到我的一百美元。』我如何能辦到？其實很簡單，只要你學會了致富的原則，且不畏懼使用它。

錯誤假設七：政府、老闆、甚至他人都關係到我是否發財。

當我們的先民華路藍縷的開創家園時，他們尋求的只是機會。到了今天，一般人的觀念有了轉變，稱得上是毀滅性的轉變，大家開始認為一個人發財與否，政府甚至他人都大有關係。經營不善的公司，破產的生意人，個個都希望政府伸出援手。

但政府不是答案，答案在我們自己。我們愈早明白個人財富只靠自己，便愈早踏上成功之道。

錯誤假設八：生財是個你輸我贏的賭戲。

自古以來，人們便視賺錢為一個「你輸我贏」的賭戲，一種骯髒生意，惡毒的人拚命佔便宜以搜刮錢財。

我相信一個人可以不靠骯髒手段而致富，你不用去搶別人的蛋糕來加大自己的蛋糕。確有一種大家都贏的致富法。

事實上，財富永不枯竭，你只須學會開發。你的開發生意並不會減少別人致富的機會，說不定反而增加了。我們將在其他章節裡再深入討論這個問題。

錯誤假設九：錢才能滾錢。

的確，錢才能滾錢，但不見得非用自己的錢不可。在此書裡，我將要深入介紹借貸致富的原則。

現在，你已經明白了阻礙發財的九大謬誤想法，下面便教你如何掃除這些障礙。

第二章 發展富有的心理

「她的生辰八字好。」

「他的關係好。」

「他的家庭富裕。」

很多人認為人是靠運氣、關係或家庭背景致富。人們最不能接受的事實便是富人的想法本來便有異於窮人。他們自小所受的「程式設計」便不同，他們對金錢的期待亦有別，他們有我所謂的「富有的心理」。

如何才能發展富有的心理？

首先你必須了解你所受的「程式設計」形成了錯誤假設，這些錯誤假設像個濾網，將你和真實世界分開來。外面的消息必須透過濾網傳給你，然後它就變質了，以配合你那些錯誤假設。

讓我先避開主題，告訴你一個實驗。研究者將一隻大梭子魚放進水族箱，裡面還養了一堆鱒魚。好一段時間，梭子魚都稱心如意大吞鱒魚。然後研究者在水族箱中加設一道玻璃牆，把鱒魚全趕到另一邊。梭子魚可以看見自己的午餐在箱裡游來游去，就是吃不到。經過數十次失敗後，它終於放棄了。研究者接著把玻璃牆撤掉，讓鱒魚自由在四處游，但梭子魚對它們卻好像視若未睹，最後終於餓死。

原因便是梭子魚已經深信它無法吃到鱒魚，這種想法形

成一個濾網，將它與真實世界分開。雖然情況改變了但它的想法卻無法調適，這就成了它的致命傷。

同樣的，僵化的錯誤假設亦會阻礙你致富。

擺脫這些過時的錯誤想法首先必須查出它來自何處。只要你的親人、朋友、鄰居一談到金錢投資，便細心聆聽、觀察。留心注意電視、收音機、報刊雜誌上的廣告。一發現錯誤的思想灌輸，便記下來。

譬如，我便注意到一位政客在選舉時說：「你必須學會想得小一點，必須學會滿足於較少。」你看出這個句子的可笑之處沒？你若關心你的財富，你的想法便必須與這句話背道而馳——想得大一點，而且永不滿足於較少。

注意錯誤的思想灌輸，連帶也要觀察它的惡果。那些只顧安全不願冒險的人，他們會有錢嗎？

也別忘了觀察那些只知道積聚財富的人，什麼主宰了他們的思想。他們對冒險、借貸、替別人工作的看法如何？他們眼中的世界是什麼顏色？——鈔票的顏色。

我所要求的是你細心觀察金錢世界是如何運作的。看看誰是贏家，誰又是輸家。避開自殺性的錯誤心態是致富的第一步。

然後，再用正確的觀念替換「錯誤的假設」，我稱這個過程為「發展富有的心理」，下面便是它的五個步驟。

步驟一：確立實際的目標，用筆記下。

耶魯大學的一個研究結果明確指出目標的重要性。一九五四年耶魯大學問卷調查即將畢業的學生，有無針對財務定下確切目標。只有百分之三已經確立，而且用筆記下；百分之十有確切目標，但未寫下；其他人還未確立自己的目標。