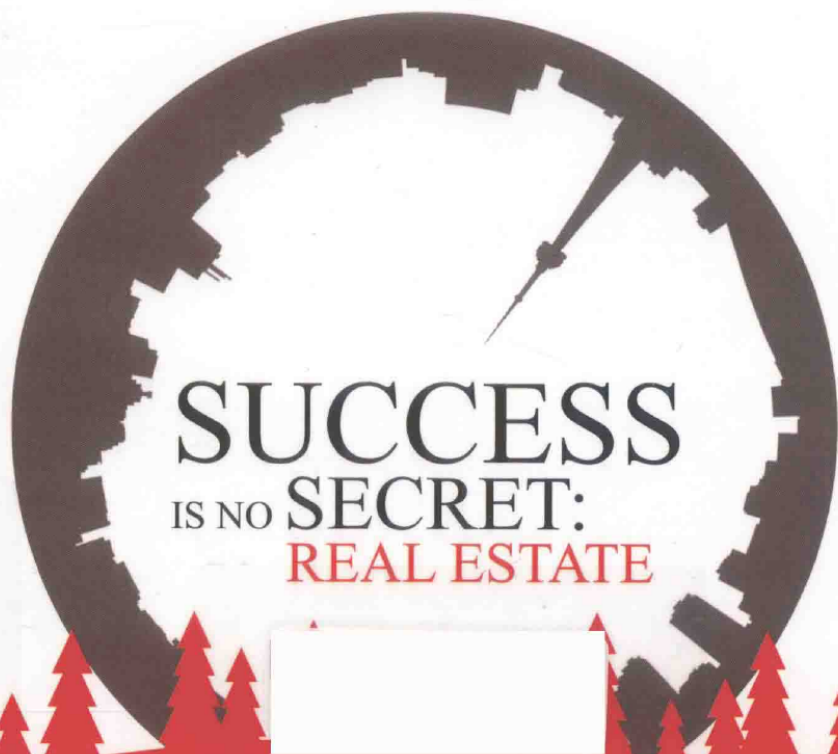


从0到

财务自由

之 房地产投资



SUCCESS
IS NO SECRET:
REAL ESTATE

黄艺蓝 著



四川大学出版社

从0到

财务自由

之房地产投资

SUCCESS

IS NO SECRET

IN REAL ESTATE

黄艺蓝 著



四川大学出版社

特约编辑:吴狄洋
责任编辑:喻 震
责任校对:周 颖
封面设计:墨创文化
责任印制:王 炜

图书在版编目(CIP)数据

从0到财务自由之房地产投资 / 黄艺蓝著. —成都:
四川大学出版社, 2018. 7

ISBN 978-7-5690-2004-5

I. ①从… II. ①黄… III. ①房地产投资
IV. ①F293.353

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 144554 号

书名 从0到财务自由之房地产投资

著 者	黄艺蓝
出 版	四川大学出版社
地 址	成都市一环路南一段 24 号 (610065)
发 行	四川大学出版社
书 号	ISBN 978-7-5690-2004-5
印 刷	郫县犀浦印刷厂
成品尺寸	148 mm×210 mm
印 张	6.375
字 数	123 千字
版 次	2018 年 12 月第 1 版
印 次	2018 年 12 月第 1 次印刷
定 价	33.00 元



版权所有◆侵权必究

- ◆读者邮购本书,请与本社发行科联系。
电话:(028)85408408/(028)85401670/
(028)85408023 邮政编码:610065
- ◆本社图书如有印装质量问题,请
寄回出版社调换。
- ◆网址:<http://press.scu.edu.cn>

致 谢

献给 Malik Wang, 我亲爱的儿子,
谢谢你唤醒我对生命的感悟,
我得以充满希冀地开始生活。

献给我的丈夫 Tim Wang,
我最亲密的朋友,
感谢你对我多年的爱、理解与支持。

献给我的爸爸、妈妈,
感谢你们对我无私的包容和养育之恩。

献给 Bill Liu、Duke Li、大宁等众多朋友,
感谢你们为本书提供了宝贵意见。

免责声明 (Disclaimer)

虽然本书的案例基于真实的故事，但作者并不试图支持其个人的法律、会计、保险、投资等建议。本书所含的所有信息只是对相关问题的一般性指导。基于所涉及的具体事实，相关法律的适用和影响会有很大的不同。相应地，本书是基于一种个人理解，因此，本书的信息不能用于替代专业会计、税务、法律或其他专业咨询者提供的咨询意见。在做出决定或采取行动前，您应咨询专业人士。尽管作者尽力确保所获得的信息来源可靠，但不对任何信息出现差错或遗漏，以及因使用该信息而获得的结果承担法律责任。

序

看到 Cathy Huang 写这本《从 0 到财务自由之房地产投资》我不足为奇。Cathy 把取得成功的秘诀以书的形式恰当地放在一起。她没有大讲理论或概念，而是从她的亲身经历——她的旅程出发，用一个加拿大曼尼托巴省大学 Asper 商学院的年轻有创业精神的国际学生大学毕业后在房地产投资的成功经验撰成本书。

Cathy 讲述了自己是如何作为一个年轻的国际学生扎根加拿大，是如何偶然参加一个房地产投资研讨会，以及她和她的丈夫 Tim Wang 是如何经历了试验和错误，战胜了最初的困难和失败，成为真正的成功房地产投资者。

Cathy 使用了许多她知道的投资实例，生动地描述了一个人可能遇到的房地产投资陷阱。她在本书中还提供了投资分析工具，如 SWOT 分析法。

我见证了 Cathy 从一个国际学生成长为会计师事务所的一名职员会计师，到她成功投资房地产，到她的事业进展，到她们夫妇第一次购买和成功经营国际品牌联盟店，直至她和她的丈夫成为成功的国际品牌联盟店——DQ (Dairy Queen) 的多单位特许经营业主。

这是一本趣味横生的教育学习价值的书。我喜欢它，我相信这本书将有助于任何考虑投资房地产业务或创业的人。

希望你们都能像我一样喜欢这本书，并发现它对你的经验学习有帮助。

George Wong

George G. Wong, FCMC, MBA (Ivey), B. Sc., CTM.

资深认证企业管理顾问

GGW 环球商业咨询公司总裁

7449799 曼尼托巴省有限公司（前 Cottonwood 高尔夫和乡村俱乐部）总裁

加拿大国家企业管理顾问协会董事会（CMC-Canada/ICMCC）前董事

加拿大曼尼托巴省认证企业管理顾问协会（CMC-Manitoba/ICMCM）前董事会主席

曼尼托巴省移民与难民社区组织（IRCOM）前主席/创始人



A HIGHER LEVEL of
management consulting
CERTIFIED MANAGEMENT CONSULTANT

FORWARD

It is very fitting and no surprise to see Cathy Huang wrote this book. Cathy aptly put it together in book form on how one can achieve success. She is not talking out of theory or concept but rather from her personal and hands-on experiences-her journey from an entrepreneurially spirited Young Student at Asper Business School of the University of Manitoba in Canada, through her Real Estate investing days after her university graduation.

She stated with how she embarked upon Canadian soil as a young international student, how she stumbled upon a real estate investment seminar, and how she and her husband Tim Wang went through trials and errors, initial hardship and failure to becoming successful real estate investor.

Cathy uses many real-life investment examples of people she knows, she vividly depicts the pitfalls one can encounter, and she provides analytical tool like SWOT analysis table.

I personally witness Cathy's growth from an international student to being a staff accountant at an accounting firm, to her

successful real estate investment, to her ventures into first franchise purchase leading to her and her husband becoming successful multi-unit franchise owners of a Multi-National Brand-DQ or Dairy Queen.

The book is interesting to read and educational to learn. I like it and I believe it will be helpful to anyone contemplating investing in real estate business or any entrepreneurial venture.

Hope you all enjoy the book like I did and find it helpful in your learning experience.

George Wong

George G. Wong, FCMC, MBA (Ivey), B. Sc., CTM.

Fellow Certified Management Consultant

President, GGW Global Business Advisory

President, 7449799 Manitoba Ltd. (Former Cottonwood

Golf and Country Club)

Past National Board Director, CMC-Canada/ICMCC

Past President, CMC-Manitoba/ICMCM

Past President, IRCOM



A HIGHER LEVEL of
management consulting
CERTIFIED MANAGEMENT CONSULTANT

序 言

献给所有“追梦人”

The best thing a human being can do is to help another human being know more.

——Charlie T. Munger

年轻的时候，我看过一幅漫画，漫画里面的国王手拿刀剑对周边的侍卫说：“别过来！我们已经有了武器！所以不想被任何谋士打扰！”（No! I can not be bothered to see any crazy consultant! We got a battle to fight.）不远处，则站着一个手持高科技机枪的“圈外人士”，国王却对此视而不见。

工作和生活中有许多像国王这样的人，他们忙忙碌碌，想打赢生活和工作中的每一场“战争”，早点过上自己梦想的生活。结果虽然又忙又累，却离自己的理想越来越远。究其原因，不过也是跟国王一样，对一些好的思维模式和策略视而不见。

最初我也是这样一个盲目忙碌的上班族，在会计师事



务所那样高压的环境下，不断拼命工作赚钱，希望以此实现自己早日退休的梦想。但逐渐地，我发现自己错了。我不该再像一只无头苍蝇一样毫无目标地生活和工作，我要改变。

我告诉自己，35岁之前，尽情地折腾，尽情地玩，还摔打得起，生活可以做加法；35岁之后，因为精力有限，生活需要做减法，精通自己的专业，有一两个副业。

现在的我非常庆幸自己那时及时醒悟。要问我是如何走出误区的？其实靠的就是知识，把学到的有效知识运用到生活中，改善自己，改变自己的人生。

Knowledge will bring you the opportunity to make a difference.

——Claire Fagin

很多朋友看见我现在的“成绩”总会问我：

“你是怎么快速融入加拿大社会的？”

“你是怎么做到上班6年间拥有16套房产的？”

“你是怎样在三年的时间里把一家企业的收益提高了70.5%的？”

“你是如何用一年的时间把‘冰雪皇后’（Dairy Queen，简称DQ）门店的营业额增加40.3%，第3年就刷新DQ在全加拿大的友好顾客反馈记录？”

“我只是一个普通人，可以复制你的成功吗？”

“如何找一个‘靠谱’的合伙人，避开‘不靠谱’的合伙人？”

“如何在加拿大买到心仪的房子？”

我确实真心想与大家分享这些信息，因为以前我的一些路实在走得太累、太苦，我希望能尽自己的绵薄之力，帮助朋友们避免一些不必要的困扰。但之前我分享的信息过于碎片化，没办法系统介绍相关知识，因此我花了近一年的时间，把以往写过的房地产投资的相关知识（包括经验和教训）重新整理，编辑成册，希望朋友们可以在投资路上少走弯路，能够更合理地进行投资，更开心地工作，享受更多的生活乐趣。

乔尔·巴克曾写道：“在巨变出现时候，每个人都会回到起点。你过去的成功不能代表什么。”从中国到加拿大不单单是 7723 公里的距离变化，更意味着文化、生活及投资方式的改变。只有那些敢于学习，能适应改变的人才能获得成功。

那么，我们要从哪里开始？其实答案你一定听说过：

投资自己。

爱因斯坦生前曾参加过很多次“S. M. A. R. T”成功学学习班，截止到 1955 年去世，他总共参加过 400 多次

学习班！就连金融大神巴菲特每天都会在谷歌上搜索竞争对手的成功秘诀。他们两人的例子清楚地告诉我们，想获得成功，应该认真地对自己进行投资。

那么，怎样做才是“投资自己”呢？

其实答案也很简单，就是不断地学习，做一个“终身学习者”。

也许这个答案会让一些人望而却步，但是请不要害怕，这里我所说的“学习”并非上学时期那种死啃一本教科书，以考试为目的的“学习”。在我看来，“学习”可以是读书、看报，也可以是上网查资料、听书，甚至是一次与“高人”的谈话。只要你时刻带着求知的眼光去看待世界，对新事物有探知欲，那么你必定会成为一名“终身学习者”。

我也是一个普通人，论考试成绩就不是老师眼里的“尖子生”。在本书第一章里，你将看到我投资初期时的失败与挫折，工作的艰辛与生活的困苦。但我之后靠着自己的双手过上了想要的生活，并实现了财务自由。

“梦想有多大，舞台就有多大！”这并不是一句空话，只要你勇于踏出第一步，并坚持学习，相信我，你一定也能够收获成功的果实。

书中所有的案例都是我和我的先生，也是我商业上最坚实的合作伙伴，Tim，一同在工作和生活中亲历或接触到的真实案例。我也会将我所知的专业的财务知识与 Tim



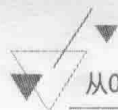
所拥有的各类房地产专业知识（他考取了房地产经纪人证、验房师证，同时在保险公司从业多年）相融合，为大家详细介绍如何在加拿大进行房地产投资，以及常用的投资技巧和金融知识。

同时，我认为有必要强调一点，由于投资、理财中所涉及的专业知识较多，虽然书中我已尽力梳理和解释，深入浅出地介绍一些基本概念和问题，但“术业有专攻”，这么多年的财务工作和投资经验告诉我，若想在北美市场上成功投资并实现财务自由的话，寻求专业人士的帮助必不可少。

我所知的身边失败的投资者，多数是因为投资人忽略了专业人士的重要性，最终蒙受了或大或小的经济损失。所以，如果你在投资过程中需要就某些方面进行专业且深入的了解，或者做专业的投资规划，你一定要去咨询资深的会计师、税务师、律师、房地产经纪人（以下简称“房产经纪”）等专业人士，切勿因小失大。

我们谁也不是天生的投资者，成熟的投资者需要有领悟力，更需要时刻学习。初中、高中乃至大学的教育已经让我们拥有了基本的学习能力，我相信在此基础上，只要我们细心观察、摸索，我们都能生活得更好，走得更远。

衷心希望这本书能够让你从新的角度和方式去看待生活中遇到的挑战，将其一一化解，并完成你的梦想。



本书在写作过程中难免有错谬之处，祈请有缘人不吝指教。

在此，请接受我最深的祝福。谨以此书献给所有追梦的人。

黄艺蓝

2018年4月于加拿大

目 录

第一章 我的故事——打工族的“16套房产” / 1

改变命运的启蒙课程 / 3

合作伙伴，人生伴侣 / 5

被房产经纪嫌弃的“穷人” / 6

贷款远比我们想象的更难 / 9

放弃与抉择，让我们踏上财务自由之路 / 11

彩蛋篇 如何快速融入加拿大生活? / 14

第二章 改变思维模式才能赢得房地产财富 / 19

三个陷阱 / 21

高收入能解决我们的一切财务问题? / 30

是什么让投资之路寸步难行? / 35

用执行力来“积累财富” / 40

简单高效的“优先法则清单” / 43

走出你的安乐窝，经历风雨 / 47

思维模式：由“竞争”变为“合作” / 50

认真对待“投资资金来源”问题 / 54

第三章 高利润的房地产投资策略 / 59

不要拿走桌上最后一个硬币 / 61

培养新的“合作者”： $1+1>2$ / 63

7 种常见的房地产投资技巧 / 65

购买自住房的注意事项 / 87

公寓尽职调查列表 / 90

投资清单 / 92

不同市场环境下的投资方案 / 93

被忽视的房屋环境评估报告 / 94

知识重要，自我判断更重要 / 97

彩蛋篇 如何做一个精明的房地产投资者? / 98

第四章 打造投资团队有什么“内幕” / 105

怎样寻找优质的房源? / 108

如何让砍价有理有据? / 113

如何用法律武器和财务知识保护自己? / 115

各级信贷机构的优缺点 / 117

怎么解决你后顾之忧? / 122

第五章 房地产投资者都会用的税务技巧 / 129

投资房的收益类型及税务问题 / 131