



RICH DAD®

富爸爸

房地产投资指南

富爸爸房地产投资秘诀大公开

〔美〕罗伯特·清崎 著 宋宏宇 译



读书人文化
www.readers.com.cn

“富爸爸”系列已发行多个国家和地区，
助力众多读者的财务自由之路！

四川人民出版社

富爸爸

房地产投资指南

〔美〕罗伯特·清崎 著 宋宏宇 译

图书在版编目(CIP)数据

富爸爸房地产投资指南/(美)罗伯特·清崎著;
宋宏宇译. — 成都:四川人民出版社, 2017.10
ISBN 978-7-220-10366-7

I. ①富… II. ①罗… ②宋… III. ①房地产投资-
通俗读物 IV. ①F293.35-49

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 230242 号

The Real Book of Real Estate

Copyright © 2009 by Robert T. Kiyosaki

This edition published by arrangement with Rich Dad Operating Company, LLC.

版权合同登记号:图进 21-2017-517

FUBABA FANGDICHANTOUZIZHINAN

富爸爸房地产投资指南

[美] 罗伯特·清崎 著 宋宏宇 译

责任编辑
特约编辑
封面设计
版式设计
责任印制

唐 婧
张 芹
朱 红
乐阅文化
聂 敏

出版发行
网 址
E-mail

四川人民出版社 (成都市槐树街2号)
<http://www.scpph.com>
scrmcbs@sina.com

新浪微博

@ 四川人民出版社

微信公众号

四川人民出版社

发行部业务电话

(028) 86259624 86259453

防盗版举报电话

(028) 86259624

照 排

北京乐阅文化有限责任公司

印 刷

三河市中晟雅豪印务有限公司

成品尺寸

168mm×234mm 1/16

印 张

27.25

字 数

494 千

版 次

2017 年 10 月第 1 版

印 次

2017 年 10 月第 1 次印刷

书 号

ISBN 978-7-220-10366-7

定 价

68.00 元

■版权所有·侵权必究

本书若出现印装质量问题,请与我社发行部联系调换

电话:(028) 86259453

致中国读者的一封信

亲爱的中国读者：

你们好！

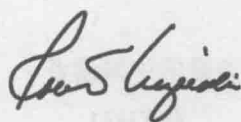
今年是《富爸爸穷爸爸》在美国出版 20 周年，其在中国上市也已经整整 17 年了。我非常高兴地从我中国伙伴——北京读书人文化艺术有限公司（他们在这些年里收到了很多读者来信）那里了解到，你们中的很多人因为读了这本书而认识到财商的重要性，从而努力提高自己的财商，最终同我一样获得了财务自由。

我很骄傲我的书能够让你们获益。20 年后的今天，世界又处在变革的十字路口。全球经济形势日益复杂，不断涌现的“黑天鹅事件”加剧了世界发展的不确定性，人们对未来充满迷茫，悲观主义情绪正在蔓延。

而对于你们，富爸爸广大的中国读者来说，除了受世界经济的影响，还要面对国内经济转型的阵痛，这个过程艰苦而漫长。当然，为了成就这种时代的美好，你必须坚持正确的选择，拥有前进的智慧和勇气。这就需要你努力学习。此次修订除了对原来内容的更新，还增加了许多全新的小版块。这些小版块贯穿全书，可以看作是穿越时光的透视镜，它们从今天回望

1997年这本书诞生的时候，用今天的形势来印证富爸爸当初的理念。

最后，我还是要说，任何人都能成功，只要你选择这么做！



罗伯特·清崎

2017年6月

出版人的话

转眼间，“富爸爸”问世已20年，与中国读者相伴也已17余年。在中国经济和社会蓬勃发展的17余年间，“富爸爸”系列丛书的出版影响了千千万万的中国读者，有超过1000万的读者认识了富爸爸、了解了财商。在“富爸爸”的忠实读者中，既有在餐厅打工的服务员，也有执教讲堂的大学教授；既有满怀创业梦想的年轻人，也有安享晚年的退休人士。“富爸爸”的读者群体之广、之大，是我们不曾预料到的。

作为一套在中国风靡大江南北、引领国人创业创富的财商智慧丛书，“富爸爸”系列伴随和见证了千万读者的创富经历和成长历程，他们通过学习财商，已然成为中国的“富爸爸”，这也是我们修订此书的动力。十几年来，“富爸爸”系列也在不断地增加新的“家族成员”，新书的内容也越来越贴合当下经济的快速发展以及国内风起云涌的经济大潮，我们也在十几年的财商教育过程中摸索出了一套适合国内大众群体的“MBW”财商理论体系，即从创富动机、创富行为习惯、创富路径三方面培养学员的财商，增强大家和财富打交道的积极意识，提高抗风险的能力。

曾有一位来自深圳的学员告诉我，他当年就是因为读了《富爸爸穷爸爸》一书，并通过系统的财商训练，才在事业上取得了巨大的成功。难能可贵的是，成功后的他并没有独享财富，而是将自己致富的秘诀——“富爸爸”财商理念分享给了更多想要创业、想要致富、想要成功的人。

在“富爸爸”的忠实读者群中，类似的成功故事还有很多很多。在“富爸爸”的影响下，每一位创富的读者都非常乐意向更多的朋友传授自己从财商训练中获得的成功经验。

值此“富爸爸”20周年之际，作者的最新修订版再次契合了时代的发展、读者的需要。在经济金融全球化的发展与危机中，作者总结过去、现在和未来财富的变化与趋势，并重温了富爸爸那些简洁有力的财商智慧，在中华民族伟大复兴的新时代，“富爸爸”系列丛书将结合财商教育培训，为读者带来提高财商的具体办法，以及在中国具体环境下的MBW创富实践理论。丛书的出版公司北京读书人文化艺术有限公司将和相关的财商教育培训机构一起，从图书、财商游戏、财商培训、财商俱乐部等多角度多方面，打造出一个立体的“富爸爸”，不仅要从小财理念上引导中国读者，更要在实践中帮助中国读者真正实现财务自由。读者和创业者可以通过登录官方网站：www.readers.com.cn及www.fubaba.com，或关注读书人俱乐部微信，来了解更多有关“富爸爸”系列丛书和财商培训的信息。

正如富爸爸在书中所说，世界变了，金钱游戏的规则也变了。对于读者和创富者来说，也要应时而变，理解金钱的语言、学会金钱的游戏。只有这样，你才能玩转金钱游戏，实现财务自由。



读书人俱乐部

A stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Tang Xiaoming.

汤小明

2017年4月

目 录

致 谢 /1

序 言——房地产投资指南创作动因 /2

第一部分 你的房地产项目

1 整买散卖，地尽其用 /7

2 一切为了增值 /17

3 房地产分析 /33

4 房地产尽职调查 /52

5 由内向外地创造价值 /63

6 为房地产投资者融资 /79

7 房产出租 /89

8 管理疏忽，危机骤生 /101

第二部分 房地产的生财妙招

9 无需首付款 /115

10 营销：寻找被没收的房产并从中获利 /134

- 11 规划许可 /148
- 12 马匹交易 /177
- 13 怎样实现零售的奇迹：两家购物中心的故事 /194

第三部分 房地产生意

- 14 房地产生意 /215
- 15 听房地产律师讲如何组建并管理团队 /239
- 16 如何取得“外来的”财富 /263
- 17 盈利，从无到有 /281
- 18 掌控自己的生意：熟悉地形 /298
- 19 保证房地产资产安全的 10 条准则 /316
- 20 玻璃弹珠和资本 /341
- 21 如何避免及解决地产纠纷 /358

第四部分 经验之谈

- 22 房地产是一个好老师 /377
- 23 从头开始 /395
- 24 在从父辈那里学到的房地产知识中，
最重要的是什么？ /402
- 25 克服对失败的恐惧 /409

致 谢

多年以来，我一直投身于教育事业，传授有关财务方面的知识。当其他的财务顾问不停地告诉人们应该选择什么投资产品的时候，我一直在告诫人们对自身投资，也就是投资于自己的知识，以使其开阔。我一直坚持对自己的投资，我也因此变得富有。我还建议人们多去接触那些以身实践着自己理论的可敬的老师。而我这本书的问世，也有幸得到了我身边的这些良师们的不吝赐教。他们都有着丰富的经验和超群的知识，并从未停止过学习。他们用数年来积累下的知识和经验为本书奉献了精彩的内容。在此，我要感谢他们无私的贡献。因为有了他们，才能有这样一本房地产投资指南的出炉。

在这本书中，他们将叙述自己辉煌的成就，也会分享自己曾经悲惨的失败经历。当然，从错误和失败中汲取的经验和教训最深刻，也是最痛心的。在此，我要对他们的慷慨和大度再次表示感谢。他们还会通过这些实例为你指明投资中的机遇，并教你如何避开诱惑和陷阱，最终带你通过房地产投资走上一条光明的财富之路。

他们对我来说，亦师亦友。我们一起经历过房地产市场的起起伏伏，并在一个个的涨跌中掌控自如，持续保持盈利。我们在一起分享投资的心得体会，并一起投资合作。因为我很清楚，他们是我忠实的伙伴，从他们那儿我能得到最中肯的意见。我对此亦感恩在心！

在此，我还要感谢Heasley&Partners公司的简·埃尔斯和凯西·希思利，是他们帮助我将一个个零散的想法编撰成篇，最终完成了一份完整的手稿。特别感谢富爸爸公司的朗达·申科瑞克和 Artichock 设计公司的查尔斯·麦克斯达维克为本书制作漂亮的封面。最后，我要感谢我的妻子——金。二十多年前，当我还只是一个空有满脑子想法的穷小子的时候，她义无反顾地嫁给了我。对此，我将铭记一生。

罗伯特·清崎

序 言

——房地产投资指南创作动因

我之所以选择在此时写一本关于房地产投资的书，主要出于以下四个方面的考虑：

首先，房地产市场永远存在。在一个文明社会中，能遮风避雨的房子对人们来说是一样必需品，它跟食物、衣服、能源和水一样与我们的生活息息相关。而在那些房地产市场被政府严格控制的地方，人们的生活困苦，房地产市场也深陷泥沼。

其次，我们可以通过多种方式参与到房地产投资中去，并使之繁荣。对大多数人来讲，房地产投资指的就是他们正在居住的那一套房子。当然，这也是他们人生最大的一笔投资了。在 2000 年至 2007 年间的房地产繁荣期，也有很多人参与到了炒房的活动，希望通过低买高卖获得收益。不用说了，后来的事实证明，许多投机者都栽了跟头，输的一无所有。

在一个真正的投资者眼中，“投机”意味着短期内通过价差取得收益的行为，这也被一些人称为“赌博”。但是，投机只是多种多样投资方式中的一种。在这本书里，你能看到更多、更复杂却低风险的房地产投资方式。这本书里饱含着众多成功房地产投资专家的知识经验，他们将告诉你，除了投机之外，房地产投资仍大有文章可做。

再次，只要你们掌握了足够多的技巧，房地产投资是一项可控的投资方式。在 2009 年的金融危机中，数百万的人们失去了上万亿美元的财产，这一切全都源于他们将自己的资产控制权送到了他人的手上。就连素以价值投资著称的沃伦·巴菲特的伯克夏·哈撒韦基金也在这次危机中损失了将近 40% 的基金净值。数百万的人丢掉了工作，同样意味着他们对自己的工作也没有控制权。

在本书中，真正的房地产投资专家们都对自己的生意和投资拥有绝对的控制权。他们会分享自己的成与败、笑与泪。他们会教给你在取得投资和财务的控制权的过程中亲身经历过的一切和学到的所有。而且，在教你的同时，他们仍在学习并吸取着新的知识，以便进一步完善自己。

最后一方面，也是我写这本书的真正原因。我厌倦了听那些所谓的专家在媒体上给出各式各样的房地产投资建议，尤其是听那些自己都没有过实际投资经验的人瞎扯。还记得我的《富爸爸穷爸爸》一书出版之后，我与一位常在电视上露脸的财经作家共同参与了一档电视节目。当时是1999年，证券市场因为互联网概念而显得异常红火。这位曾经做过证券经纪人和理财师的财经专家在节目中为证券和共同基金大唱高调。在互联网泡沫破裂的2001年，他却摇身一变自立为房地产行业的专家，并迅速出版了一本关于房地产投资的新书。他的房地产投资建议已经不能用“糟糕”二字形容了，那简直是危险至极。

之后，房地产市场也崩盘了，这位专家又不见了踪影。我最近一次看见他的时候，他正在写一本投资于太阳能产业的书，并自称是“绿色企业家”。可如果他真要写一本书，谈谈自己真正的职业，书的内容应该是如何养牛及如何吹牛皮！

另外，还有许多对房地产市场一无所知的专家不停地贬低房地产市场投资价值，一味强调房地产的投资风险。我想说，之所以他们认为房地产市场投资风险高，完全是因为他们根本不懂得如何去进行投资。而他们所声称的最稳妥的投资方式——银行存款 + 共同基金，在我看来才是当前风险最大的投资方式。为什么他们会推荐人们存款和投资于共同基金呢？答案明摆着：一大批所谓的专家都是由银行、基金公司和媒体捧出来的。帮助自己的幕后推手推销产品也是情理之中的呀！

我希望通过这本书，通过那些经历了房地产市场的起起伏伏仍坚持下来的人们的真实故事，告诉大家如何进行房地产投资。这些经历过风雨仍然忠于所言的人才称得上是真正的专家。他们即将登台，透过媒体的迷雾和那些伪专家的空谈妄论，为你讲述什么是真正的房地产投资。准备好了吗？房地产投资指南，即将为你呈现。

罗伯特·清崎

第一部分 你的房地产项目

- ※ 梅尔·舒尔茨
- ※ 柯蒂斯·奥克斯
- ※ 约翰·芬尼
- ※ 斯科特·D. 麦克弗森
- ※ 金·道尔顿
- ※ 克莱格·科波拉
- ※ 肯恩·麦克尔罗伊

整买散卖，地尽其用

探明真实的需求及背后的财务逻辑，并提出问题

——梅尔·舒尔茨

梅尔·舒尔茨作为发起人之一，于1983年创建了JDM地产公司，公司提供包括房地产开发、运营在内的全方位服务。其业务主要集中在亚利桑那州和科罗拉多州。公司不仅参与实施过高端民用及商用地产的开发，还参与过公园项目的开发。现如今，梅尔和他的合伙人们正在进行大菲尼克斯区的开发建设，为近30万人打造一个全新的社区。在2005年之前，梅尔还是菲尼克斯太阳队的合伙人。他还是获得2001年年度总冠军的亚利桑那响尾蛇棒球队的合伙人之一。梅尔还牵头设计并建造了位于菲尼克斯市中心的道奇体育场。他们公司的网址是 www.jdmpartnersllc.com。

梅尔·舒尔茨是我的邻居，我们是在街坊的节日派对上认识的。我很快就喜欢上了这个人，因为他不但是一位房地产开发商，还拥有两家职业体育队。坐在公司老板的位置看菲尼克斯太阳队的比赛太令人振奋了。大牌球员、拉拉队长还有比赛本身变得更具吸引力和观赏性。而以往，我都只是坐在远离球场高高的座位上用双筒望远镜来观看比赛的。

结识梅尔这样的朋友有一个很大的好处，那就是你能够发现下一个增长区域会是哪里。作为一名地产开发商，他的计划和投资都放眼于未来3~10年的发展。除了从事单纯的地产开发之外，梅尔与他精锐的房地产团队还将以推动城市中心商业区的生活化为己任。

梅尔是一位非常棒的邻居、朋友和房地产预言家，每当我想要了解未来房地产市场趋势或是选择投资区域的时候，我总会给梅尔·舒尔茨打个电话。

——罗伯特·清崎

你是否有过这样的经历——当你在城里开车的时候，突然发现一大片空旷的土地，于是心里打量起这是否是附近最后的一片未开发土地。我曾经这样问过自己很多次，并且每次都觉得这个问题很有意思。实际上，也就是这个问题把我带进了房地产这个行当。而我不停地发掘新事物，就成了我投资的策略。

开着车到你所在的城市里转一转，你就能发现很多房地产投资的商机。比如说，你也许已经发现了城里的购物中心、办公楼还有其他商业地产都常常集中在主要街道附近，而住宅区却相对分散很多。其实，你只需要想想大多数城市发展的过程，这一切就不难理解了。

在20世纪70年代，开车到处走貌似就是寻找房地产投资机会的好方法。我本人根本不会什么复杂的计算工具，我赖以发掘房地产投资机会的工具只是一张地图和一辆车，还有那长得像砖头一样的第一代大哥大电话机。在互联网得以普遍运用之前，只要开着车四处走你就能获取所有的投资信息。当我发现那些有发展潜力但尚未开发的地块时，我就找出这些业主，并询问有关这片土地的情况，考虑要不要进行购买。这一切听起来都很简单，但为什么它原本的业主不自己开发或是高价出售呢？事实上，并不是所有的投资良机都能被精明的地产开发商注意到。而想要找到一片地的业主，只需要打一通电话给产权公司就好了。一旦我拿到了业主的电话号码，我就按照在保险公司受到的培训行事：拿起电话，寻求结果。当然了，两者的结果有些许不同。当我是保险推销员的时候，我打电话推销保险并让他们给我开支