

《富爸爸房地产投资指南》

图书基本信息

书名：《富爸爸房地产投资指南》

13位ISBN编号：9787544251204

10位ISBN编号：7544251209

出版时间：2011-3

出版社：南海出版社

作者：罗伯特·清崎

页数：423

译者：宋宏宇

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：www.tushu111.com

《富爸爸房地产投资指南》

内容概要

史上最全最好的房地产投资宝典！由真正的房地产投资专家——罗伯特·清崎，携20位房地产合伙人，根据真实的投资案例撰写！绝对一手资料！

从房地产开发到经营自己的房子，从前期融资到后期租售，从地段选择到风险规避，一切尽在掌握！

房子是每一个人最大的一笔资产，即使你只有一套房子，你也必须学会利用它来理财！

很多人以为房地产投资只是有钱人的“游戏”！这是一个巨大的错误。即使只有一套房子，你也应该学会利用它来理财！因为你不能浪费你最大的一笔资产，如果你不能善加利用，它很可能会变成你最大的一笔负债。但是理财需要真正的专家来指导。这就是罗伯特·清崎创作本书的目的。富爸爸迷们都知道清崎是靠聪明的房地产投资赚到人生第一桶金的，直到现在，他的房地产王国还在24小时不停地为他工作。但是他是如何做到这一点的呢？进行房地产投资需要什么条件？又应该注意什么问题呢？答案就在本书里。本书是清崎为读者献上的一份厚礼，是他及其团队多年房地产投资经验和教训的总结，是真正的专家讲述的真实案例，一定会让您受益匪浅！

《富爸爸房地产投资指南》

作者简介

作者：（美国）罗伯特·清崎 译者：宋宏宇 罗伯特·清崎，生长在夏威夷，是第四代日裔美国人。他出生在夏威夷一个教师家庭，大学毕业后加入美国海军陆战队，作为军官和舰载武装直升机飞行员，被派往越南战场；1977年，罗伯特·清崎创建了一家生产尼龙钱包的公司，开始自己的商业生涯，并大获成功。后来，他经历了三次商海沉浮。1985年，第三次成为百万富翁后，他离开商界，与人共同创建了一家商业教育公司，向全球学员教授商业和投资课程。他长年主持理财和投资教育的课程，并通过有线广播电视网在全美播放。他还发明了一种教育玩具——“现金流”游戏，帮助人们学会原本只有富人才懂的金钱游戏。罗伯特·清崎是世界超级畅销理财书《富爸爸穷爸爸》的作者，被誉为“百万富翁的教父”、“金钱教练”。他的“富爸爸”系列图书畅销全球，长居《商业周刊》《纽约时报》《华尔街日报》《今日美国》等畅销书排行榜，目前已发行109个国家和地区，总销量超过3000万册。

《富爸爸房地产投资指南》

书籍目录

序言——房地产投资指南创作动因

第一部分 你的房地产项目

1 整买散卖，地尽其用

2 一切为了增值

3 房地产分析

4 房地产尽职调查

5 由内向外地创造价值

6 为房地产投资者融资

7 房产出租

8 管理疏忽，危机骤生

第二部分 房地产的生财妙招

9 无需首付款

10 营销：寻找被没收的房产并从中获利

11 规划许可

12 马匹交易

《富爸爸房地产投资指南》

章节摘录

版权页：无论我在哪里，美国、澳大利亚、南非、欧洲还是亚洲，也无论我的演讲对象是贫是富，我看到他们对于投资房地产都是同一个反应。下面就是几种典型的反馈：“我不想修马桶。”“我没有钱。”“我没时间。”“房地产风险太高了。”“要是赔了该怎么办？”“在这儿你的理论行不通。”在我看来，这些都是借口，是用来掩饰那些深藏着的事实的借口。在我看来，大多数人之所以会找来这些借口，主要是因为：第一，没有接受过房地产知识的教育。第二，懒惰。第三，对失败有恐惧心理。第四，以上皆是。我之所以这样说，主要是因为大多数的人都想获得财务自由。他们都想获得财务上的安全感，他们想坐在家里等着钱自己送上门。相信大多数的人都不想工作，用那些时间做自己想做的事情。对我来说，房地产就代表着自由。房地产为我的生活和未来提供了保障。我根本不指望所谓的退休金计划，那些由别人管理着的投资于股票、债券的钱。我想要把握自己的命运。这也就是为什么我听到“我没钱”或是“我不想修马桶”这类的话时，我知道这不过是借口而已。人们都只看过程，而没有去看结果。我有个朋友对这类现象有两句名言：第一句是“每个人都想上天堂，但是没人想死”，第二句是“很多人都想等到全部绿灯亮起来的时候才开始出发”。不幸的是，很多人都让这些借口将他们自己挡在了成功的门外。与其盯着房地产本身，不如设想自己成为房地产投资人之后生活会发生怎样的变化。很多人都被自己的借口蒙蔽了。他们只看到了自己害怕的东西，而没有看到自己对于生活的追求。恐惧和懒惰挡住了他们的双眼，让他们无法真正去追求自己想要的生活。

《富爸爸房地产投资指南》

编辑推荐

《富爸爸房地产投资指南》

精彩短评

- 1、这几个年头，“投资”是个超热超火爆的词儿。中国的各个方方面面，只有前面有这两个字，必火。然而，火得过了，就成为泡沫了。怎样才能持久变成一个值得深思熟虑的问题。众所周知，清崎其实是靠投资地产发家的。趁着这个时候，他带来的就是厚厚的一本真经啊，通过真实的投资地产的案例，教你在中国楼市先站稳脚跟，再打下江山。
- 2、书刚拿到手，厚厚的，感觉超值啊。富爸爸粉丝们都知道，罗伯特·清崎是从房地产投资开始发家的，可以说，从房地产中，“富爸爸”获得人生的第一桶金。这也充分证明了一点：针对当下经济不景气，市场混乱，投资工具良莠不齐的现状，投资房地产才是正道。所以，《富爸爸房地产投资指南》一定是百万富爸爸粉丝们不可不读的一本好书。
- 3、这本书主要讲了房地产商如何进行房地产方面的投资
- 4、房地产投资是有顺序的 是有讲究的 不是售楼小姐说的那样
- 5、对我投资房地产有很大帮助!
- 6、很受用，改变自己一生的投资理财书。
- 7、2013/2/11-7/13阅读，主要讲房地产开发事项，与中国法律制度相去甚远，实战参考价值不大，思路可以借鉴。
- 8、好好学习一下 投资观念
- 9、我一直都很喜欢富爸爸系列丛书，这是一本很好的投资理财书籍。而这本关于房地产投资的更是延续了富爸爸的投资理念：增加资产，减少负债，达到财务自由。富爸爸说：“房地产并不只是富人的游戏”听到这大家有没有心动呢？
- 10、是一本可以带来启发的书，但是其实用性不够强，有些似乎与中国的国情不符合
- 11、真正成功的房地产投资专家经验。
- 12、读了很多本富爸爸系列的书后，开始找一些实际操作的深奥一点的来读。这一本是我一直在找的，也是笔者本身最擅长的一项资产投资。虽然国情不同，但原理相近。不管自己是否达到界入相关投资的资本，提前起步学习肯定是对的。
- 13、掌握一些概念
- 14、这个系列的书，是帮了我很大的忙的，对于一个原来几乎就没有财商的人来讲，这本书对我最大的帮助就是帮我弄清楚了，什么是资产，什么是负债，要多去建立资产，减少不必要的负债，持有合理必要的负债，让你看清楚，哪些是真正的资产，哪些是真正的负债，同时，深刻感受到，对于这本书所倡导，必须去身体力行才会有真正的收获。
- 15、这本书的内容是适用于美国房地产的投资，但是投资房产的理念可以借鉴。
- 16、很好的一本书，只是不太符合中国国情。
- 17、书的作者有丰富的房地产经验，且表达力强，他还是个畅销书的作家，他的作品之所以畅销，是因为他的思想确实是别人所未能想到的，而且他令我们很多人都转变了自己的思想，这就是他的伟大之处，虽然他写的是美国的事，有些不符合国情，但依旧有很多值得借鉴的地方，书很厚，感觉很不错
- 18、房地产投资经典著作，赞一个！
- 19、非常详尽地解释了房地产行业，以及要在此行业中如鱼得水该怎么办

对我们的房地产市场会有更理性的看待。

当然，最后的目的还是教你如何投资赚钱，总之就是实用，有启发，有思考。

- 20、你并不一定要成为房地产投资商 但你一定要读完这本书 因为其中有好的东西可以启示你 给你灵感
- 21、因为对房地产感兴趣，所以就买了这个系列的书，内容很坦诚，很实际，值得看看。
- 22、抱着学习房地产投资知识的心态读。。。已经看完了两本穷爸爸富爸爸的书，继续学习。。。
- 23、虽然我还没看这本书，但是富爸爸一出，必是精品，因为以前的系列我看了，非常棒，这本书，你绝对值得拥有，建议想学投资的都来看看，取取经，富爸爸，我永远支持你。
- 24、一半章节适合初学者，另一半适合做大之后的地产开发商了~总体而言不错，很多是implementable

《富爸爸房地产投资指南》

的

25、吸收一些国外的房地产投资的精华！！

26、很适合房地产行业人员阅读

27、房地产投资，等有钱了再细看

28、富爸爸的书是普及财商的非常好的教材。对于房地产的思考，可以学习这本书。特推荐。

29、很适合置业者的一本房地产理财规划书！

30、罗伯特清崎的，你懂得

31、是我看过的个人投资房地产方面最实用的一本书

32、富爸爸系列 房地产的投资让你明白怎么在房地产中获得财富

33、买了回来，就迫不及待看完了，之后就借给朋友看了。相对于电子版的质版的。对我来说，我还是比较喜欢纸质的。在《富爸爸 房地产投资指南》一书中，罗伯特·清崎邀请了他合作过的合作伙伴们一起编写的一本书。它里面的理论在中国社会中可能会有难度，或者根本行不通。但从另一方面来看，我看到了不一样的思维，这些思维不仅仅能运用在房地产中，也能运用在现实生活中。看了本书，收获挺多的，我正在奔向自己认为对的道路去，当然最重要是根据我自身出发，思考并解决问题。同时还建了一个富爸爸交流群：37756286！有兴趣可以一起交流交流，让我们改变从语言开始，从行动上实施，从结果上体现！真正实际我们自己的财富管道！

34、还是比较适合美国的房产市场，对国内的房产市场参考价值少一些

35、我以前一直都在为房地产投资，所烦恼。因为那是有钱人的，天堂。可是看了这本书以后我明白了。一件事情换一种思维，就是另一个天空。

36、没想到有特普朗。1

37、这本书我正在阅读中，真的是一本好书，我只有慢慢品读，慢慢学习才可以不浪费其中的精华。里面有很多实战的经验，可以说是房地产投资的百科全书。

38、这本书非常的实用，房地产人士必看丛书

39、让我学到，很多投资理财的观念！

40、这本书集合了各个房地产专家的心得体会，非常实际的教给你了一些投资方面的知识。

41、很好的一本房地产投资书，里面有一些名词需要一定的财务知识才能看得懂，总之值得反复看几遍。

42、刚拿到书，虽是引进版权的书，但是书中的房地产投资理念非常实用和具有实操性，其房地产投资理念也是适合中国国情的。

不管是房地产的开发商、投资商抑或是销售商、出租房主等，还是准备购入自身首套房的工薪阶层，书中的投资理念是非常具有借鉴意义的。

看看目录所示吧，希望想买房投资、保值升值的朋友，一定要学习学习本书中的理念！

俺继续研读去了.....

43、只想说所谓投资就是把钱拿去赚更多的钱、可是没有钱怎么投资呢？？？

44、由于我是第一次接触关于房地产的书，所以别轰炸我无知！我觉得篇幅很有清晰，有的看法很独到，说明的道理也能结合一些真实事情，但有的好是觉得好无相关！我想看了一遍之后，再看第二遍，而且是仔细的分析分析！

45、看了前面一部分，感觉挺好的。投资的方法和注意事项挺具体的，对于思想观念的改变有较大帮助。好好学习学习，多多体会，有了好的理念了，就不急不躁了。总的来说，读这本书挺开心的。。

46、目前这门书还没看完，这书我是挺满意的；把地产投资写的很清晰很透明，建议自住买房客户也可以从这个角度考虑自己的房子。

（看完续写）

47、这是一本进军房地产的必读之书

48、-----全国富爸爸读者交流群&创业交流群27622459-----

富爸爸说：21世纪个人创业、拥有成功系统（财务自由）的三条途径：

1.造船渡海 从无到有，从小到大，自己创建一个系统，但要考虑

人，财，物，进，产，存，销七大环节。有一个环节出错，都可能让你回到解放前。提示:自创系统，

《富爸爸房地产投资指南》

耗精力,风险高.

2.买船渡海 用庞大的资金, 购买加盟一个成功的系统, 比如麦当劳.肯德基.....你有那么多资金吗? 加盟最少也要200万或500万, 提示:购买系统,投资大,门槛高.

3.借船渡海 借力使力, 以最小的成本, 借助登上一个成功的系统, 只要你不下船。(例如保险业, 直销业, 房地产销售, 贷款, 电子商务)

小彬富爸爸交流Q群27622459

欢迎富爸爸粉丝加群交流读书心得和创业项目, 21世纪我们如何创业, 如何实现财务自由!!

49、入门好书

50、读了40%实在读不下去了, 没什么借鉴意义, 系列的书到后来就生搬硬套了

51、这本书主要交了你一些地产方面的思维方式, 感觉罗伯特清崎和大前研一好多想法一样。。

52、虽然是外国书, 但是对中国房地产投资还是有一定的参考价值

53、经验汇总

54、大家要活学活用, 有些政策和理念, 在美国和中国房地产市场是完全不一样的
当然相对来说, 富裕阶层的房地产投资能力, 或者说是承受力更强一些

55、不错的实践指导手册, 更多的是关于property management。

56、了解房地产的一本好书, 比较全面

57、讲述了在美国投资房产的方方面面, 读者需要结合中国国情做出取舍。书中提到房产投资最重要的是地段!

58、超好的一本书, 要想投资房地产生意, 这是必看的一本好书

59、图书印刷精美, 适合给有投资意向的朋友做个参考。

60、有些不适应国情

61、讲的房地产, 部分适合中国

62、刚收到还在看, 作者用自身的亲身例子将投资心得娓娓道来, 简单易懂, 很好的书~

63、国情不同房地产的情况也基本不一样, 但其中投资的理念精髓是相通的, 值得一看。

64、看完本书后, 对房子重新产生了认识, 之前只是认为房子就是居住, 现在还知道可以投资。

65、讲的并不是中国的房地产, 借鉴意义不大。

66、很好, 很喜欢清崎

67、这本书教给我的是通俗易懂的房地产投资方法, 没看这本书以前会感觉只有实力雄厚的财团, 才有能力投资房地产, 总感觉房地产是一般人投资不来的, 每看一遍就觉得多了解了一些, 非常谢谢作者的分享.....

68、论坛上看到别人推荐买的书, 很不错。了解国内外房地产投资方法的差异, 也有指导意义

69、作为从事房地产行业的人来说, 可以帮助全面了解行业的广泛性, 能激发兴趣。因作者非本国人, 所述的经验也非本国事, 但是能有很多值得借鉴的东西, 且能了解到相关行业的发展趋势。

70、这个系列从没让我失望过, 买了好几本了, 每次都让我对投资有更深刻的理解。

71、富爸爸系列的书讲的很中肯, 至少敲醒了沉睡的我, 虽然书中有些政策、国情和中国不太相符, 但

理财的观念、理财的方法还是很实用的, 比起中国人写的理财书来说, 讲的更实际。在理财这条路上, 看来我要坚定不移的按照书中的方法执行。

72、基本不符合中国国情, 参考意义不大。房地产第一要考虑的是所处的位置。

73、团队很重要哦

74、房地产投资圣经, 必看!

75、这么多年自己都在房地产的圈子里工作生活, 特别后悔的就是没有在房价低的时候买房, 06.07年那么都错过好的机会了, 08年也没下手, 2010年才看到此书, 悔死了, 还好11年开始房价在回调, 看看12年能调到什么程度吧, 打算给自己买个小户型了。

76、书虽然讲的是美国房地产的投资、运作。但书中的内容很丰富, 拓宽了读者的思路。好书, 很值得一读。

77、超专业的书, 从购物中心到买地皮, 还有和地产相关的一些超级专业的案例。真心觉得做房地产超级赚钱但是超级不容易啊, 买地皮盖楼出租, 其中包含法律财务定价的种种。

《富爸爸房地产投资指南》

78、富爸爸 房地产投资指南，真正的专家！

79、真诚的谢谢富爸爸，虽然在书中富爸爸没有告诉我们到底该做什么，怎么去运作。可是由于富爸爸所说的心态和理念，对一个读者来说是最重要的。在现代的这个社会有很多人都是只是想，不敢做。甚至有的人连想都不敢，一直都把自己锁在了自己为自己修建的那座城堡里。自己不断没有走出去，却把自己的这座城堡越修越坚固，使自己永远的走不出来。而富爸爸的这些书籍却帮我们打破自己心中的这座城堡，使我们在改变中收获成功

我是富爸爸的忠实读者我也有富爸爸书籍的全套资料和现金流游戏的安装资料与方法，有需要的朋友可以加我的QQ1130310384 也可以加我的QQ群155104049进行富爸爸的心态与理念进行探讨

80、整买散卖，地尽其用。只要你不断向自己提出问题，没有什么事情是不可能的。一切为了增值，“提高附加值”。

81、骗纸！

82、必读，要多次读，很多第一次不能理解

83、几年前就开始读富爸爸系列，有些书是不错，也有一些在实际运用中因国家不同，可能有比较大的差别。但是没有那种财商是很难做好的。读过这本书就能知道什么是自己想要的房子。其实房子和房地产还是有绝对不同的。看了就知道，读万卷书，行万里路

84、房地产是清崎的投资强项，基本的方法叙述很全面，觉得有一定的深度。

85、美国的国情虽然与中国不一样，但书中的经验却可在房地产投资中予以借鉴，有别人的经验分享，会比自己独自摸索方便很多。

86、非常好的书，对于房产投资有借鉴意义

87、书的内容很好，和中国的房地产投资不太一样，但角度和内容要比国内的强很多，读完会受益很多。也令视野更加开阔。

88、不合国情

89、因为喜欢富爸爸这个系列所以看。但就像豆友说的，只能提供一个战略决策思路，却是与中国的国情有很大的出入。

90、原先对于房地产投资比较陌生,读过之后,让我明白了许多,知道了许多。

91、今天收到的书，物流很快，书的品相也不错，紫色外边加了银边，跟富爸爸系列以往的风格都不一样。书挺厚的，拿在手里很有分量。

略翻了一下，看了前面几章，内容不错，很实用。文章作者都是清崎的合伙人，在房产投资方面身经百战的专家。建议和经验分享也很贴合中国的国情，在中国投资地产也可以拿这本书来当指南，不错不错。

后面的内容还没看，等看完了再来评。

92、这是本富爸爸告诉你如何通过房地产而实现财务自由的书，这是一本难得的好书！

93、日前，朋友推荐阅读本实用性很强的书，原来是“富爸爸”系列的新版图书，名叫《富爸爸 房地产投资指南》。书还是延续了以往“富爸爸”系列紫色系的风格，并在原有紫色系的基础上，封面四边用了印银和文字图章烫银的特效，比以前的封面更大气更有品质了。

书很有部头，拿到手很厚实，快看惯电子书的我，翻着散发着油墨香的书页，那种久违了的感觉真的很好。也许真的是职业习惯使然，拿到书后，总是习惯先审视封面上的文字后再开始思考是否有兴趣继续阅读下去。

《富爸爸 房地产投资指南》是一本有关房地产投资技巧与策略的书，本就对房地产和投资不甚感冒的我，很少看这类书籍。何况美国的房地产投资理念能否适应中国特色尚且是个问题，更为重要的是当下中国并不是广大读者最关心房地产投资的时候（那是开发商的事儿），问题的关键是中国的广大民众能否买得起房子的问题——房价过高！这个问题着实很让人纠结！然而正是本书封底上的一段文字：“很多人以为房地产投资只是有钱人的‘游戏’！这是一个巨大的错误。即使只有一套房子，你也应该学会利用它来理财！因为你不能浪费你最大的一笔投资，如果你不能善加利用，它很可能会变成你最大的一笔负债……”让我有了继续阅读下去的兴趣……

94、房地产投资指南，这本书其实很全面的系统性的讲解了关于房地产买卖及交易过程中的注意事项，书的写法很美国式，想到哪写到哪，喜欢以自述形式来描写这些事情。读起来完全没有阻碍，认真

《富爸爸房地产投资指南》

的说，书里很内容写的特别好，真的原汁原味的让我这种外行换了一个思维模式，特别是书的后半部分，经典迭出。但是这本书唯一有一个问题，就是废话太多，为了说明他的理念，他罗列了太多太多的个人案例，虽然那些案例真的很实用（就是不知道是真是假），如果进行房地产投资，这本书将会是一个入门级别的指明灯。我觉得我有个问题，就是做事总是一知半解，半桶水晃荡晃荡，总是自以为是，很多东西知道一点，就不愿意再去理解了，结果操作起来还是啥也不知道，眼高手低。这个问题一定要反思。

95、想投资，所以买来看看。

96、【2016-51】本年度读书终于突破50啦，撒花~~翻译很好，所以感觉文笔完胜此前的其他三本，纸质也超级好。

97、房地产投资理财，如何挑选合格的顾问

98、非常不错的房产投资入门及意识教育书籍。

99、这本书非常的好，想在房产投资取得成功，这本书可以给你很大的参考

100、看过之后就是理解了投资的理念 操作难度大

101、这本书足足400多页，看完之后感觉不符合中国国情，但是有提到相似于友社的一part，就是限购你别买啊，你租下来重新规划再出租不就完了。很强调团队的力量，房地产需要分工合作，绝不是一己之力，需要好的设计师，律师，财务团队，收获远远大于付出。书中还提到有房屋净值互换/置换大会，也叫资产置换大会，这倒也不错，但是好像国内还是没有啊。无论做什么事情都要备好降落伞。

还有各种班还是要上啊，不过什么叫创意融资学习班，，，开班就是好，不罗嗦。

《富爸爸房地产投资指南》

精彩书评

1、因为上月看了富爸爸的第一本觉得深有启发，于是从之后的一堆续集中选了这本《富爸爸房地产投资指南》，书的前半部分是很认真读的，但是后来就略略翻过整本书了，原因是书中提高的一些方法和策略都完全不适用于中国，不符合中国国情，总结了书中几个观点：1、一个地区的房价总是呈周期性升涨2、土地整买散卖（作者意思是买了块大地然后分割几块建楼房再分卖出去，明显在中国行不通，但是在西方国家是可以的）3、目光瞄准大地破房（地够大，房子够破，卖不起价，接手后翻修一下价格提高几倍）至于在如何找到这些极具升值空间的房源时，作者提到说他会先瞄准一个感兴趣的地域，然后经常去散步、跑步观察这个地区从中发现房源，还有另外一个方法就是瞄准法院拍卖、清算的房源，因为一般债主急于拿回资金都会低于市场价。前一个方法没试验过，但是后一个方法或许还可以尝试下，虽然我找了澳洲当地的法院拍卖网站没找到几套拍卖的房，但是我听说一个亲戚是真通过这样方法买到低于市价的房子的（据说他们是从报纸里的广告栏里找出来的，说明赚钱是需要努力用功的）...但是总的来说书里提到的方法在中国国情之下不太实际。但是从书中学到的另外一点就是专业团队的重要性，因为作者长期从事着翻修倒买倒卖的行当，所以他需要很多行业的精英：律师、财务、建筑工程师等等，雇佣一个专业人士的回报比花费高。而怎么结识这些人终究还是资源的问题~想到本宝宝最近也在找各种资源就觉得心塞。

2、我在几个大书城里看了一些评论，大多是提及不适合中国国情的。这一点我承认，但并非是这本，而是关于创立企业和买卖企业的那两本书。富爸爸系列已经读了十之八九，这本书论厚度跟《投资指南》一起几乎是最厚的，但内容上并没有给人繁冗、滥竽充数的感觉，相反，由于是几个人共同撰写，每个人在陈述经验时都力求精简了。在读这本书的时候，你不能太过死板的对照中国国情，比如很多人提出我国土地所有制跟外国不同，因而可实施性不大。但换个角度观察，这个归属权问题已经掩盖了房产投资的实质，那就是交易并没有因为资产的国有而消失，产权也是明确的，土地所有权只是一个制度，并不能阻碍这一领域的投资。还有，还有一些人拿租售比说事，这是一种典型的不愿动脑，照搬照做的表现。考察实际，我国的房屋租售比确实呈现出特殊性，高昂的房价与萧条的租赁业结合在一起，无法产生正的现金流。比如成都二环房价100平米120万，而这样一栋房子一年租金最多4万元，年租售比居然1/30，毫无盈利可言。这种情况还不能完全归咎于房价的虚高，这与中国人的传统观念有关，与其租这样一套房子，还不如凑点钱弄个首付，然后分期支付房贷了。不过面对这样的情况，具有财商的人应该找到其他投资点，甚至针对这个投资点问题的解决办法。本书第一章就首先提到了“地尽其利”的概念，是个不是办法的办法。把一套房产分割成几小块，弄好相关设施，使租赁价格上涨。租整块，分割成小块继续出租，赚中间的差价。有很多人提及资金的现实，认为中国的房地产业不是一般人搞的起来的，需要大批资金，这是典型的眼界狭窄，房地产业并不只意味着房屋租赁、商铺租赁，小到一个车位，一个临时仓库，都能视作房地产投资。即使你从小小的车位做起，也能逐渐壮大起来。恰恰是现在小轿车越来越多、车位越来越难找的问题造就了一些机遇。就算你连车位投资都弄不起，你还是能通过自身的财商挖掘到房地产生意的。我再举个国情的例子，中国人多，流动人口也多，节假日出行的人非常多，再加上以后必然出现的城镇化，可能出现的户籍改革，中国的人口流动问题一定非常突出。旅馆酒店业虽然已经比较陈旧了，但肯定还会迎来发展的高峰时期。就拿这几年来说，我在大学上学，周边有个中端的酒店，刚来的时候里面房屋价格标间80元/天，到这两年已经涨到了150元/天，而且里面经常爆满。它的优势在于，1、离学校近。2、正式旅馆，非小旅馆可比。3、里面休闲、餐饮等都做得很好，来周边旅游、开会的也都喜欢住在这个酒店。4、干净、服务优质.....总之，做的比别人好一点，你就成功了。另外，本书极为看重团队的力量，因为一个人不可能精晓所有的环节，也没有太多的精力可供花费。你需要团队帮你出谋划策，帮你考察，帮你管理。房地产投资与其说是项投资，不如说是门生意，生意做大了，一个人的力量顾不过来了，就需要团队的力量了。这些你在本书里面都能看到相关知识讲解，总之脑子别太死板，别太急功近利，盯着钱没什么不对，但一直盯着钱忘了处理问题，就不好了。

3、富爸爸为了能让让孩子真正理解赚钱，空讲大道理肯定是行不通的，只有让他们不断实践，在实践的过程中去体会，并让他们接触了很多已掉入“老鼠赛跑”里的人，所以效果很明显 整本书就是要告诉我们这一些事物的可贵，希望我们可以人穷志不穷。_.....富爸爸创业交流群群12446672.....

4、本书是美国的房地产投资成功人士集体的智慧，介绍了房产投资涉及的多个环节的具体实施和一

《富爸爸房地产投资指南》

些经验之谈，比如建立投资团队，尽职调查，融资，房产管理等等。其中具体的操作手法在中国不一定适用，但是书中的一些观念还是值得大家体会的，不然一直安于现状总是在老鼠赛跑也枉费此生。

5、最近一个月，对个人房地产投资进行了主题阅读。计划如下

- 1.看下基本的房地产投资思想《富爸爸》
- 2.国内和国外的买房实战书籍《如何买房子成为富翁》以及《房地产投资挣钱方法》
- 3.具体买房的案例《购房心经》
- 4.买房后面的保养和增值《3天搞定装修》

将来，还想在这个领域里面继续深一步的主题阅读。计划如下

- 1.如何匡算房地产的投资回报率《财务管理模型》
- 2.如何在实地衡量房子的价值和建立监测模型《xxxx》

尚未找到相应的后面的书籍，望友邻推荐

以下是对第一部分书籍的点评

- 1.富爸爸系统算是对于个人投资房地产最齐全的一本百科全书类型的指引。书非常简单易懂，但是很多内容其实也不适合个人投资者，比如在地产投资类型方面，说通过改变土地许可证去盈利(chp11)或者是整买零卖(chp1)这种类型。在融资方面，向租客融资或者向私人融资，这一点在国内恐怕也比较难做(chp9)，不过这一点倒是给与不少启发。在选择团队方面的建议(chp15.chp5)对于个人投资者来说，有点比较早。而第四部分名人的访谈，真的好像是给TRUMP这个明星家庭的超级龙套一个植入式广告。而对于个人计划进行地产投资的最有效的几章如下
- 1.目标房地产分析方面(chp2, chp3, chp19)首先要熟悉一个区域(富爸爸说，在投资之前，要看过100套房子)，找出性价比或者最合适自己投资目标的地段，在该地段中选择有问题的房产，主动投资和询问。对于选择好的房子需要问如下问题(ch2&g公式和CASE在228业)
- 1.杠杆，现金流，现金的现金回报率，资本化率，和毛租金乘数对目标的房地产要执行尽职调查(现场勘查，法律问题，产权问题，第三方报告(环境水土，不过国内可能不适用)以及财务报告和税务报告
- 2.出租房产的具体细节(ch7主要讲的是商业地产的租令)需要知道的是，租金是有市场决定的，而位置比房子本身更重要
- P306有一个很清晰的房地产位置评分表，我可以考虑使用一下。
- 3.投资的降落伞地产市场是一个动态市场，故当一套房子出售比持有更好的时候，应该选择出售。或者拿这套房子抵押而买入新房子而且要注意个人的税收筹划，必要的时候，建立相应的公司，从而享受折旧对冲税收的好处。

- 2.如何买房子成为富翁这本书非常适合个人投资者阅读，而且内容非常浅显易懂，并提出了切实可行的模型。一对夫妻，应该尽快把自己手上的房贷还完，然后买入多处可以出租的房子，这个出租的房子的房贷越长越好，利用房租对冲相应的房贷，最后在自己退休的时候，可以达到较好的财务自由。因为作者是在澳洲，所以这个模型对于身处地大物博的移民国家来说非常有用，但是在国内，也许对于更多的人来说，是如何能够买得起第一套房子并且还完房贷。
- 3.房地产投资挣钱技法这本书最接中国地气，同时也是这主题中最差的一本书。只有3和4部分的内容算是比较有含金量的，即使是3和4部分，也是跟字典一样把相应的投资的方法给介绍一次。如果你了解相应的房地产投资方法和核心内容，这本书不推荐阅读。这本书更合适的书名字应该叫《如何买房》

6、富爸爸穷爸爸，是很不错的理财观念书籍，里面有很多穷爸爸和富爸爸的话，穷爸爸会说：“我消费不起！”而富爸爸会说：“我要如何才能消费得起”，再去找寻解决方案。这样，词汇形成思维，思维形成现实，现实成为生活！欢迎大家和我一起讨论富爸爸和穷爸爸。可以加我QQ：734472850，也可以加富爸爸交流群：199929715！让我们改变从语言开始，从行动上实施，从结果上体现！真正实际我们自己的财富管道

章节试读

1、《富爸爸房地产投资指南》的笔记-第1页

房产投资，从算数开始。

【规划增值】

2：一切为了增值。

资本化率？？？高的资本化率意味风险越大。

营业收入/资本化率=房屋销售价

资本化比率 = 长期负债合计 / (长期负债合计 + 所有者权益合计) * 100%。

毛租金数小于9

毛租金数=房屋购入价格/每年租金收入

=====

关于成功关于成功阅读阅读再阅读

聆听聆听再聆听

3：做好分析

年现金周转率

4：房地产尽职调查

装修；

租金；

法律；

环境；

市场

5：由内向外创造价值

团队：

建筑设计师

室内设计师

景观设计师

总承包商

住宅装修5条（干净、整洁、颜色、特点、折中）

商业地产8条（便利、容纳及运载能力、通道设计、特点、亲近感、气味、声音、地段）

6：为房地产投资者融资

问自己

为什么要购买这处房产？

住处：自用？如果是，买不买得起？要不要贷款？需不需要将房子部分出租去缓解贷款压力？

投资：哪类投资？长期还是短期？需要出租吗？能承受多大风险？

订制退出策略：如何退出？不退出（自用）？租金收入？靠租金多久回本？怎么提高租金？销售？怎么销售？以什么方式销售？打算多久销售出去？回报率多少？

团队成员：

房地产经纪人、评估师、房地产经理、抵押贷款经纪、会计师、房地产律师；承包商、屋况报告专家、环境评价。

7：房产出租

做租凭就是做市场（要与用户相结合，以市场为导向，不用用户不用的特点。）

《富爸爸房地产投资指南》

做租凭就是做销售（规划）

租凭过程20条（租金、合同长短、免租金期、租户装修、规划、楼盘质量、停车位的数量、停车距离、便利性、入口、标志、辅助设施、没有便利设施的楼盘、物业管理、业主、地段。楼盘本身的位置。）

8：管理疏忽，危机骤生
物业管理很重要；

2、《富爸爸房地产投资指南》的笔记-第113页

9：无需首付款---用别人的钱进行投资

10：寻找被没收的房产并从中获利

11：规划许可 房地产利润中的沉睡的巨人
（控制权比所有权利重要）
（知识、沟通）

12：马匹交易 国境线上最初的致富之路

13：怎样实现零售的奇迹 两家购物中心的故事

3、《富爸爸房地产投资指南》的笔记-第375页

22 房地产是一个好老师

第一课：

设立储蓄备用金账户对单一租户的房产进行保护。

耐心

心急吃不了热豆腐。有些时候你得耐心地等待机会，而不是做一些勉强的事情。

现在与未来

耐心+准备=利润

投资需要积极主动！多学习，多参与！

=====

23 从头开始=====

24在从父辈那里学到的房地产知识中最重要的是什么

小贴士：在生活及做生意的过程当中，如果你不开口问，那么就什么也得不到。一定要学会谈判。

恒固真理：

创造价值是商业的根本。

省下10%不就等于赠来10%吗？

相信自己，而不是别人。

=====

25克服对失败的恐惧

借口：

贫穷的借口

借口一：没人教

借口二：懒惰

《富爸爸房地产投资指南》

”很多懒人工作都非常卖力“

谁更努力工作？你？还是你的钱？

个人感悟：当你努力工作时，你的钱就懒惰。只有让钱动起来，让钱为你工作，出能实现财富自由。

借口三：对失败的恐惧

恐惧是因为缺乏教育加上懒惰造成的。因为恐惧所想的自己会失败。

如何克服呢？找个人教，然后去实践。

最要命的字：借口四：以上皆是（缺乏教育、懒惰、恐惧）

应对借口一：没有房地产知识的教育

大富翁：4个绿色房租就可以变成一座红色的酒店。

学习---找导师

找导师之前：要先做。就想融资一样，融资前要先做。只有进了行或圈子才有人教人。

”你什么都还没有做，我要怎么教你呢？“ ---导师千万不要把宝押在房价上涨上把问题卖出去。

更多的房产---更多的问题---更多的收益

如何克服对失败的恐惧最后的话

4、《富爸爸房地产投资指南》的笔记-第213页

14：房地产生意

经营准则一：规划

第一步：想象

第二步：财务目标（需要多少资产和多大的现金流）

第三步：现金流目标（期望现金流乘20）

第四步：当前的财富（资产净值）

第五步：愿景、使命、和价值观

第六步：投资品种

第七步：投资标准

经营准则二：团队

计划（律师、会计、银行、分析师、地产经理（中国可以省去））

推荐

协议

经营准则三：会计

关键点1：理解会计的作用

关键点2：准确地“记账”

2a.会计科目（根据报表详细程度设定）

2b.数据录入（准确、及时）

2c.手工帐

关键点3：一致性

关键点4：勤记账

关键点5：善用高科技，提高效率

软件 QUICKbooks

经营准则四：财务报表

第一张报表：现金流量表

第二张报表：比率分析重点：资本化率和投资收益率

比率1：资本化率

营运净收入与房产的价值之比。判断是否还需要继续拥有。

例：月租1万，年12万，营运支出7万（注意：按揭贷款还款额、贷款利息及折旧可都不包含在内）意味着营运净收入是（12-7=5），如果房产价值（公允价值）是50万那么资本化率=5/50*100%=10%

注意：资本化率不要小于年贷款利息。

比率2：投资收益率

《富爸爸房地产投资指南》

对投资结果的评价。

标准：税后收益率要高于30%（年）

$(\text{年租} + (-\text{折旧费用}) + \text{升值}) / \text{投资总金额}$

第三张报表：对比表

对比对象：同行、同公司、目标计划

经营准则五：税

方法一：税务规划（税务专家）

方法二：公司的组织形式

方法三：费用（差旅费、招待费等）

方法四：折旧

方法五：记录

15 听房地产律师讲如何组建并管理团队

要点1：了解自己团队需要哪些成员及判断自己选的人能否胜任。

要点2：判断风险并保证风险可控范围。

要点3：建立绩效评估体系并为项目设立进度表，以此为标准，保证项目按时高效地完成。

3条游戏规则

1、雇佣优秀的人才。

2、用他们的智慧解决你的问题。

3、雇佣那些聪明而且拥有良好判断力的人，而非那些除了些许相关工作经验就一无所有的人

房地产律师：

房地产经纪人：

会计师：

建筑师：（规划带来回报）

土木工程师：

专业勘察人员：

环境测评工程师：

产权保证保险代理人：

抵押经纪人：

保险经纪人：

总承包商：

小结：如果团队中出现敌对关系，那么你的项目也就有大麻烦。无论项目的大小都要为自己找一名优秀律师来照看你的项目，从而保证自己的权益。

16 如何取得“外来的”财富
 $\text{财富} = \text{交易} * \text{机遇} * (\text{才智} + \text{资本}) / \text{耗时}$

韦恩的机遇判断标准-----10个问题

1、与自己投资目标是否相符？

2、参与者性格如何？是否乐意跟他们合作？

3、从理论上是否可行？

4、能否为你带来等于或高于你既定收益率标准的投资回报率？

5、项目技术要求如何？自己或聘用他人能否满足项目技术？

6、资金是否充裕？

7、能否有足够的时间投入到此项目？

8、是否有3个或更多的退出方式？

9、想象最坏的情况，如果项目失败，能承受多少？

10、是否所有的利益相关者通过此项目可以取得多赢的结果？

影响速度因素：

1、私有资金-----资金层面；

2、科技-----操作层面；

- 3、人才-----培训层面；
- 4、关系-----人的层面；

17 盈利，从无到有

明确目标；

立足长远；

关注市场缝隙：

- 1、项目附近的人口状况（人数、年龄、性别等）？
- 2、项目附近区域的工资水平如何？
- 3、附近是否有一定数量的大学生希望寻求校外租房？他们是不是我的目标客户群？
- 4、附近有哪些大公司？
- 5、是否有新进驻的企业带来新的工作机会和外来人口？
- 6、是否有相类似的社区（高档、蓝领、或远郊住宅）？
- 7、以现有条件，我能做哪类的房产？以什么标准收租？
- 8、是否愿意自营这一项目？

18、掌控自己的生意：熟悉地形

在城市里逛圈；以房地产投资商角度看城市。

（努力尝试新鲜，与不同的人打交道，从地产投资角度看城市；多看城市规划；多研究市场的未来走向；房地产投资很考验人的耐性，没必要匆忙介入任何一个地产项目；注意“衰落”信号，需找“振兴”地段；先考虑房产位置再考虑房屋本身；根据自己的爱好跟特长选择适合投资的种类。地产分类：

多户住宅楼：

风险1：当房屋供给过剩时，导致房租下降；

风险2：利率低时，大多数选择购房而不是租房；

利好：银根紧缩，贷款收紧时，租房需求上升；

盈利模式：购买--出租。

重点：努力减少空置率。

店铺：（购物中心、商场、零售店）

门槛高，竞争对手难模仿

风险：通货膨胀，经济衰退时失去大量租客，租金流失。

重点：了解现状，预见未来。

商用办公楼：

办公室和商住两用楼是各类房产投资中很大的一类。（住宅改建及传统办公楼）

优点：很多不同户型不同大小的选择，无论新手还是老手都可以找到自己的预算内的投资对象，并得到足够的利润空间。

工业用房

优点：投资租期较长，面积较大（小到3000英尺，大到50万平方英尺）。工业用房经常成为投资者首选。

卫生保健用楼（医院、养老院、药房、其他辅助生活设施）

优点：不会因为经济衰退或下滑而受到太大的影响。

重点：需要好的管理团队。

仓库（城里常见的小型仓库，私人物品及公司文件物品保存等）

优点：可以在一定程度上抵御经济衰退带来的负面影响；物业管理简单。

《富爸爸房地产投资指南》

客户群：公司客户是仓库的最大客户。
缺点：投资成本低，竞争者很容易参加进来。
考虑：市场容量和潜在的竞争。

酒店、度假、娱乐用房（酒店、汽车旅馆、赌场、休闲娱乐、短期出租房）
需要要的物业，跟经济相关。

=====

商业地产“空间”入门

上上等：处中央商务区，地标性建筑。
上等：面积100平方英尺以上，至少5层楼，20楼龄（越新越好）。
中等：好地段上重修过的老建筑或不太新的楼房
下等：老建筑。

房地产周期的秘密：

住宅--零售行业--物流--仓库--商用办公楼反弹：

=====

19 保证房地产资产安全10条准则

- 准则一：保险并非保护资产安全的最优选择。
保险是资产保护的第一道防线。
- 准则二：两种常见的无法保障资产安全的所有权形式。
避免“联合共有”或“共同拥有”的产权形式。
有限责任公司对于房地产投资来说是非常好的公司组织形式。
- 准则三：不要以C类公司的形式持有房地产
- 准则四：离岸公司无法有效地保护国内的房地产资产。
- 准则五：生前信托也不能保护的你资产。
- 准则六：土地信托可以保证你的隐私但无法保证资产安全。
- 准则七：有限责任公司和有限合伙制公司是资产保护的绝佳选择。
（没事别往自己身生揽责任）---追索顺序
《如何利用有限责任公司和有限合伙制公司》
- 准则八：资产分离是个好办法。
- 准则九：将产权转至你的企业名下
- 准则十：不要设立过多的公司

《富爸爸房地产投资指南》

5、《富爸爸房地产投资指南》的笔记-第8页

富爸爸为了能让让孩子真正理解赚钱，空讲大道理肯定是行不通的，只有让他们不断实践，在实践的过程中去体会，并让他们接触了很多已掉入“老鼠赛跑”里的人，所以效果很明显 整本书就是要告诉我们这一些事物的可贵，希望我们可以人穷志不穷。_.....富爸爸创业交流群群12446672.....

6、《富爸爸房地产投资指南》的笔记-如何空手套房，如何进行富爸爸房地产投资，进群交流

我以前也从事过空手套房的项目，我喜欢富爸爸，可以给大家分享些经验。

7、《富爸爸房地产投资指南》的笔记-第15页

- 1.在项目之初进行自我反省
- 2.问问自己是否会因为某桩交易而阻碍了人生目标的实现
- 3.生意就像是街上的电车，一辆走了还会有下一辆开来
- 4.如果机会不合适，就别急着动手

如果选址出现了问题，无论你费多大功夫、花多少钱、生意都很难好起来

8、《富爸爸房地产投资指南》的笔记-第344页

20 玻璃弹珠和资本

想要参与带资本的游戏，你必须首先拥有或掌控一些资本。资本是加入资本游戏的先决条件。“融资”对任何人来说都是跳出老鼠赛跑游戏的重要技能之一。没有资本的人是如何开始？

- 第一：储蓄；
- 第二：借贷；
- 第三：股权融资；

储蓄

可行，但增长速度会受到影响而且艰难和有限。

借贷

借钱的人都是直着腰板进去爬着出来。

小贴士：糟糕的项目总是求着人投资，而好的项目会主动地引来投资。

融资成功取决于的2个问题答案：

- 1.项目是否有前景？
- 2.贷款申请是否清晰、扼要、完整，并足够具有说服力？

有前景的项目：

- 1.项目可行性---让投资人发出“喔！我觉得这可行”；
- 2.项目盈利预估合理判断计算（基于现实）---让投资人相信你有足够能力完成；

《富爸爸房地产投资指南》

贷款申请

股权融资关于法律法规

证券融资是非常复杂、多种多样并且经常毫无回转的余地。因此需要法律的专业建议，因此如果你想要别人加入你的项目，与你合作，那么你得事先找一位法律顾问做好充足的准备。

关于公司架构

成立怎样的公司？成立前咨询法律专家。

如何将资本引入

1. 树立起“资本无处不在”的观点。
2. 武装自己，作好吸引资本的准备。
3. 履行责任，做一个诚信的人（对资金负责，保证资金的安全）。
4. 诚信地工作。
5. 信息披露。
6. 保持高频率沟通习惯（对投资持续更新项目的重大进展及详细情况）。
7. 作好吸引投资的准备（资格指所拥有的资质，也即是一种能量的体现；准备是对细节的操作，是实际的行动）。
8. 了解你自己的业务（不断更新自己的知识，了解当下融资、人口、产品种类、消费者偏好、建筑材料、建筑方法、科技应用、市政法令、税收、法律法规、风险控制等所有方面的信息）。
9. 撰写商业计划书。（详细的商业计划书，并尽可能地的风险和解决办法加入其中，并阐述实现盈利的方法）
10. 建立多种退出机制。（如遭遇最坏的状况，如何保障信任你的投资者的资金安全）
11. 定义你的核心能力，并围绕它招募合适的人才。
12. 做好记录工作。（坦诚相待---告诉投资者你的缺陷和不足。记住：经验和专业能力是可以通招聘得来的）
13. 照看好自己的生意。（全心全意投入到自己的生意当中去。）

保护----供给----繁荣----盈利

=====

21 如何避免及解决地产纠纷

请律师，赶早不赶晚。

合同的意义：减少不确定性并将模糊的问题减至最小。

《富爸爸房地产投资指南》

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：www.tushu111.com