

華裔 他的富腦袋，到底比你多想些什麼？

地產大亨 的富腦袋

The Secret Formula 有錢人的心動與行動
of Real Estate Tycoon

他從無名小卒躍身知名華裔地產大亨，
在美國西海岸創造了**10**萬個以上的百萬富翁！ 唐冠軍 著



T -1 我們寧可讓你生氣，也不要害你送命

I would rather make you upset than let you live a poverty-stricken life.

We would rather make you angry for save your life.

富爸爸富媽媽說：「我寧可讓你生氣，我也不要害你（一輩子）沒有錢！」

富爸爸富媽媽說：「罰單、聽訓、嘮叨、逆耳忠言，往往可以救你一命呢！」

「洛杉磯新聞」一位 82 歲老婦因過馬路違規被洛杉磯市警員開了一張 114 元罰單，結果接到許多的民眾電郵來關心老太太，其中絕大多數人都認為，那位開罰單的警員根本就該護送老太太過街，而不應該開罰單給她。

洛杉磯市警局事後表示，開罰單給違規過馬路的 82 歲老婦柯伊爾（Coyle），這樣做是為了保護「行人安全」。不過開單警員辯稱說，老太太是在行人號誌變成「不可行走」時才開始（前行）跨越馬路。

警員之所以要給柯老太太開罰單，為的是要她認清楚「守法」的重要性。他指出，今年到目前為止，已有九名超過 55 歲的行人，在聖費南度谷過馬路時喪身。此案警員決定開單，是因為柯老太太「拒不認錯」。開單警員說「開罰單的目的是為了糾正她的穿越馬路的危險行為。」

歸根究底來說，警員給柯老太太一張罰單是為了保護她的生命。開單警員說：「我們不是要來找老人家的麻煩，誰都不想給老太太開罰單。但我們

看見太多的老人家被車撞傷或撞死，所以我們寧可讓老太太生氣，也不要害老太太送命。」

現在各方都在討論這個話題「警員該不該給這位老太太開罰單。」姑且不論誰對誰錯，站在執法警員的立場上來說，「一張小小的罰單，往往可以救人一命。」

富爸爸富媽媽說：「事前的防範，要比事後彌補來的有效果。一張小小的罰單，往往可以救人一命，值得。」

富爸爸富媽媽說：「遵守交通規則，小心駕駛，不單可以保護我們的生命，也保護他人的生命，值得。」

我們也常常因駕車違規受到罰單懲罰，但這些罰單會讓我們更警惕，以後駕車會更小心，它不但保護了我們的生命也保護了他人的生命。對個人生命來說，這張罰單開得有其必要性的。

有道是「忠言逆耳。」一些與你意見相悖的話，是不受聽的。那些斥責人，勸戒人的話更是不討喜。誰都不願意接受罰單、聽訓、嘮叨、斥責等，但是你有想到這些「罰單、聽訓、嘮叨、斥責、逆耳忠言」，往往可以你令「懸崖勒馬」且救你一命呢！

富爸爸富媽媽說：「學會投資理財，可以讓你致富，也可以帶動社會繁榮，值得。」

富爸爸富媽媽說：「我看多數人仍活在缺錢的煩惱中就很自責，為什麼你們不肯接受新觀念新知識，學會投資理財，並且有具體的實踐行動呢？我嘮叨我多嘴（語重心長），讓你覺得（厭煩）討厭，富爸爸說，我寧可讓你生氣，我也不要害你一輩子貧窮，沒有錢。」

中國有句古訓「養不教，父之過。」是說，父親不但要養育子女，而且還要教育子女。但是，在現實生活中「只養不教」的父親大有人在。

有些父親則更差勁，只生不養，還拒絕承擔養育子女的生活費。在美國，各州政府都有立法，強制父親要盡養育子女的義務。否則，便會面臨各種處罰，甚至坐牢。同樣的道理，**富爸爸也有教導窮人致富的義務，幫助窮人致富可以解決世界上貧窮的問題。**

富爸爸富媽媽說：「不把投資理財的方法，教給下一代是一種罪過。只求自己富足而不顧他人貧窮，也是一種罪過。為富不仁，賺黑心錢，更是一種大大的罪過。」

有一位年青人跑去算命，第一位算命大師說他活不到四十九歲，他不信邪。他就接連請教了十位算命大師，結果都一樣。他愈算愈害怕，就想去自殺。

有一天他看了「勵志向上」的這本書之後，悟出了人生意義。他對自己說：「反正活不了多久了，不如好好運用剩下的歲月，做點有意義的事。」之後他積極投入行善，做了許多公益。認識他的人都說他變了，從「一個暴躁勢利的小人，現在變成敦厚善良的善心人士。」

他在不知不覺中過了四十七歲生日，又過了四十八歲生日。如今他已經過了五十三歲生日，他紅光滿面，生氣昂然，現在他看起來很健康。朋友開他玩笑說「你可以去砸那些算命大師的招牌了。」他回答說：「為什麼要去砸大師的招牌？要不是那些人警告我，照我以前易怒的個性，確實會在四十九歲之前，犯上血光之災死於非命，算命大師他們沒有算不準啊！」。

各位朋友！你喜歡逞強鬥狠，怨天尤人嗎？

你有「此仇不報非君子」的憤恨嗎？

你要知道「朋友、仇人、老闆、老師、同事、算命師、警察、法官、競爭對手」等等，這些人都是可激發你成功向上的貴人。（至於這些人將成為你的貴人或是成為你的仇人，端看你的心態如何？）

你要知道許多怨恨不平，其實問題都出在你自己身上，是你自己的錯誤所造成的。

人要天天自我反省，對於不如意的事，不要去怪罪別人。活的快不快樂，活的好不好，全靠你自己的心態來決定。

會不會理財，或有沒有錢，都會影響你的情緒與快樂。沒有錢不會快樂，不會理財也不會快樂。

錢太多不會快樂，錢太少也不會快樂。總之，不懂得理財，你就快活不起來。活的快不快樂，與你會不會理財繫繫相關。一切的不快樂都是自己造成的，有人說「活的不快樂，是自己過錯造成的。」「所有不成功的原因，都是自己的錯。」就是這個意思。

富爸爸富媽媽說：「我之所以會成功，是因為我從失敗的經驗中吸取了教訓、吸取了知識。」

富爸爸富媽媽說：「一個人成功的背後，一定有許多的失敗。如何吸取他人失敗的經驗變成自己的經驗，你能避開他人的失敗經驗，少走冤枉路，那你就成功了。」

「逆境、責難、失敗、罰單、受刑、懲罰、管教、破財、生病……」，這些都是賦予人生一種磨練的機會，這些磨練無非是要我們有「更多的學習，更多的成長。」使我們更堅強茁壯，讓我們更接近成功不是嗎？

姿態低一點，身段短一點，聲音小一點，做人不要太過「趾高氣揚」「高高在上」聽不見別人的忠告，也看不見自己的缺點。

智者說「驕傲來，羞恥也跟著來。」一個傲慢自大，不可一世的人，總有一天會陰溝裡翻船「自取其辱」，最後終將被別人唾棄的。

富爸爸說：「我們每天都會碰上許多不同的人事物。他好的地方我們學習他，他壞的地方我們拿來（警戒自己）做為借鏡。」這些人事物都有我們值得學習的地方每天不斷學習，每天都可以「有心得、有進步、有收獲」，把每天的小進步累積起每，最後我們就會取得的成功。

富爸爸富媽媽說：「別人的失敗是我的借鏡，別人的成功是我的方向。別人的勤奮是我的榜樣，別人的放棄是我的機會。」

富爸爸富媽媽說：「腦袋是主宰你行動的中樞器官。改變你負面思想，教育你自己的腦袋，就是最好的投資。每天不斷地學習進步，就是最好的投資實踐。」

富爸爸富媽媽說：「種一個思想，收一個行為。種一個行為，收一個習慣。種一個習慣，收一個個性。種一個個性，收一個結局。」

富爸爸富媽媽說：「腦袋影響思想，思想影響決策，決策影響行動，行動影響結果，結果影響你一輩子。」

富爸爸富媽媽說：「不正確思想，必定帶來最壞的決策，結果讓你離成功愈來愈遠。」

富爸爸富媽媽說：「謀生需要有一技之長，但是一技之長只能讓你溫飽，它不會讓你致富。如果你不懂投資理財，那麼你離成功還遠的很呢！」

富爸爸富媽媽說：「想成為富爸爸的先決條件是你必須先要擁有專業的財經知識。思想正確要，行動要敏捷，投資要有膽識，不貪、合法、有愛心。」

以美國洛杉磯 2006 年房子為例，中價位房價已達 53 萬元，一般人如果（沒有積蓄）沒有足夠的頭款，買一幢普普通通的房子的家庭年收入就要 12 萬元。然而能達到年收入 12 萬元以上的家庭也只佔 11%，一般家庭年收入只有 4～6 萬，可見要想在大城市中擁有一幢漂亮的房子是很不容易的。

年收入同樣是十萬元的二位朋友，一個還在租房子住，一個已經擁有三幢房子，形成他們之間差距的主要原因就在於是否懂得投資理財。

「投資理財」從表面上看很深奧，其實是很簡單的，說穿了也不過是一個「實踐哲學」。再大的學問不去實踐都是沒用的、時下年輕人只知「刷卡與享受」只知「名牌與虛榮」不知「節制與儲蓄」不知「投資與理財」。（怪不得買不起房子）。俗語說「知易行難」人人都知道要買房子但對過度消費沒有積蓄的人來說，買房子真的是一件很困難的事。

許多人曾經擁有過房子，但不久又被銀行沒收拍賣。探究其原因，就是擴張過度，借債過頭，超過自己償債能力。打腫臉充胖子的結果，就是害人害己，房子被沒收拍賣。

富爸爸富媽媽說：「投資理財從表面看起來好像很簡單，其實很艱深。投資理財是易懂難學，但是只要你不貪，你就很快會學會。」

富爸爸富媽媽說：「以債養債最可怕，如果你沒有償債的能力，最好的方法就是一開始就不要舉債。」

富爸爸富媽媽說：「舉債之前，一定要先做好償債計畫，如果你沒有償債的能力，最好不要舉債。」

富爸爸富媽媽說：「錢就是錢，錢的本身並沒有什麼好壞之分，但是錢有善錢與惡錢之分。」

富爸爸富媽媽說：「追求善錢的必有善報。追求惡錢的必有惡報。」

富爸爸富媽媽說：「惡錢、惡思想、惡行為，必定會帶來惡運與煩惱。」

富爸爸富媽媽說：「父親能留給孩子最好的遺產不是金錢、不是房子，而是一個好榜樣，而這個好榜樣就是節制與儲蓄，投資與理財。」

最近黃金一盎司已接近 1400 美元，全球進入「六高生活圈之中」消費高、金價高、房價高、賦稅高、學費高、保費高。」在此「六高」之下過生活是很不容易的，如果人們再不學會投資理財，則他往後的日子將會是很難過的。

富爸爸富媽媽說：「會賺錢的人，不一定是富爸爸。會節約儲蓄的人也不一定是富爸爸。只有會賺錢、會儲蓄，且又懂得投資理財的人，將來才可能會成為富爸爸。」

富爸爸富媽媽說：「會唸書的人或有高收入的人不一定會理財……想成為富爸爸必須要先學會儲蓄、投資與理財。」

富爸爸富媽媽說：「只會唸書不懂得實踐，也是徒勞無功的。只有學問但不懂得貢獻社會，也是徒勞無功的。」

富爸爸富媽媽說：「如果你懂得實踐的道理，但你卻拖延十年廿年才去實踐它，那也是沒用的。實踐就是要從今天確確實實的開始，今天就是十年後的早知道。」

富爸爸富媽媽說：「十年後你會後悔今天該做的事你沒做，所以說你今天該做的事就應該今天做，不要等到明天才開始。」

富爸爸富媽媽說：「發財夢要自己圓，凡靠人、靠天、靠祖先的，都不是什麼英雄好漢。」

富爸爸富媽媽說：「對失敗的人來說，藉口是最好的下台階。對成功的人來說，藉口是最壞的解釋。藉口只不過是失敗者的代言人。」

富爸爸富媽媽說：「不想做的事找個理由不去做。不能完成的事把責任推給他人，這些是失敗者常表演的鬧劇。」

富爸爸富媽媽說：「不找任何藉口，敢於承擔重任，認真把事情做好的人，他一定是一個偉大的人。」

富爸爸富媽媽說：「記帳是理財的第一步，要想成為富爸爸，你就要先學會記帳。至少要懂得會計原理與財務管理。」

富爸爸富媽媽說：「避免財務上發生錯誤的第一步就是記帳，不記帳就是在逃避債務責任。」

富爸爸富媽媽說：「沒有絕對安全的投資，只有相對安全的投資，只要能把風險降到最低的投資，就是最安全的投資。」

富爸爸富媽媽說：「僅靠儲蓄不能讓窮人翻身，想要致富還是要靠投資才能完成願望。」

富爸爸富媽媽說：「一般人害怕投資是因為他缺乏足夠的財經知識，財經知識愈豐富就愈不怕投資。」

富爸爸富媽媽說：「不要害怕風險，而是要學會控制風險，只要讓一切的風險都能在你的掌控之中，你就會是贏家。」

富爸爸富媽媽說：「不知道陷阱在那裡的人最危險。只有知道陷阱在那裡的人，才會避開陷阱，當你有了高度的警覺心之後，你才能防患於未然，讓自己感覺到安全。」

富爸爸富媽媽說：「投資不需要很多錢。絕對不要以為要有很多錢才可以取得投資的資格。事實上，越是貧窮的人，越需要有投資的行動，而且是越早行動，才能越早成功。」

富爸爸富媽媽說：「賺錢其實很容易，只要你找對方法，找對人、做對事（有具體行動），賺錢真的會變得很容易。」

富爸爸富媽媽說：「想發財就要跟發財的人學。想成功就要跟成功的人學……但是千萬別只學會皮毛，而是要學會全套本領才好。」

富爸爸富媽媽說：「只要不斷重複儲蓄與投資的工作，持之以恆，錢自然會跑到你的口袋裡」。「錢滾錢、錢賺錢、錢養錢、錢生錢，複利累積起來是非常驚人的。」

富爸爸富媽媽說：「世界上最忙的人是窮人，因為他們成為了錢的奴隸。世界上最閒的人是富人，因為錢成了他們的奴隸。」

對準備結婚或準備生孩子的父母來說，一定要先學會理財，這樣你將來出生的孩子才不會受苦，父母不懂理財不僅自己苦，你的孩子也會跟著一起吃苦。

富爸爸富媽媽說：「父母應該給孩子好的生活過，不應該給孩子窮日子過。」

富爸爸富媽媽說：「父母應做好財富上的準備，以最好的環境來迎接你的孩子到來，如果這樣的話，不但自己不會太辛苦，對你的孩子也公平些。」

如果你成了家有了孩子但是還很窮，你就要徹底檢討錯在那裡，找到原因立即更正，加倍努力迎頭趕上。

有人失敗一次立即改正，有人連連失敗而不知覺醒。有人與失敗為伍習以為常，這種與失敗為伍習以為常的人真是無藥可救。

富爸爸富媽媽說：「一次失敗是學經驗」，「二次失敗是得教訓」，「三次以上的失敗就是無藥可救了。」

富爸爸富媽媽說：「賺錢固然重要，但是不要只看小利，如果在「賺錢與機會」中做一個選擇，我會選擇機會，因為賺錢是有限的，機會才是無限的財富。」

富爸爸富媽媽說：「贏、就要贏在起跑線上」如果你在起跑線上已經輸給了別人，你就需要加快腳步迎頭趕上。」

富爸爸富媽媽說：「房地產投資不在於多而在於長，在於你擁有房地產的時間有多長。」

富爸爸富媽媽說：「房地產的增值」需要時間來滋養，投資時間愈長，房地產的價值愈高。」

富爸爸富媽媽說：「孩子窮就是父母不會理財。如果父母會理財孩子也不至於會那麼窮。如果父母懂得「把時間借給你的孩子，你的孩子就不會窮了。」

富爸爸富媽媽說：「卡債族、月光族」上對不起父母，下對不起子女。他浪費了父母的時間、浪費了子女的時間，也浪費了他自己的時間。卡債族要趕快停止「以債養債」、「放下透支，回頭是岸。」

富爸爸富媽媽說：「千萬不可用零頭期買房子，如果你那樣做，那不叫做投資，那叫做財務自殺。尤其是當經濟景氣走下坡時，你將無法去抵抗房價的跌勢，當你失去繳月供款的能力時，那就等於是自取滅亡，死的難看。」

富爸爸富媽媽說：「我們不要為錢工作，我們要錢替我們工作。」，「我們要成為長期的投資人，而不是要成為短視的投機分子。」

富爸爸富媽媽說：「如果你現在的環境不能使你成為財務上自由的人，你就需要變換另一種生活方式，並且接受財商教育了。」

富爸爸富媽媽說：「你的(負面)悲觀思想要改變，你的壞習慣要改變，你的行為要改變，你的說話態度要改變。」

富爸爸富媽媽說：「成功與失敗往往就在意念的一瞬間。意念就藏在你的思想裡，你的腦袋瓜裡想什麼，它就會反映在你的行為上，結果它決定了你一生的前途。」

富爸爸富媽媽說：「行動是達到成功唯一的一條路，只有理想而沒有具體行動者，他永遠會停留在夢想/幻想的階段，不過是做做夢，騙騙自己而已！」

富爸爸富媽媽說：「在聽到成功理財的方法之後，聽而去行的是智者，聽而不去行的是愚者，但是就是有些人情願做鴛鴦，視而不見聽而不聞，所以已經學會賺錢的方法，而不去賺錢的人是很可惜的……他是一個浪費知識、浪費時間、浪費機會的懶人。」

富爸爸富媽媽說：「知識 / 理論再多也比不上一個實際的行動。」或說「一百個早知道，也換不回一個歷史事實。」所以說「行動要趁早，莫叫時光流逝掉，空叫理想變幻想。」

富爸爸富媽媽說：「會理財比會賺錢更重要。若你只會賺錢不會理財，那你的財富就會累積的比較慢 或者根本就累積不起來。」

富爸爸富媽媽說：「不懂得投資理財的人，給他再多的錢也沒有用。不懂得節約蓄儲 與 不知理財的人，即使賺再多的錢也沒用。」

富爸爸富媽媽說：「殺價不能解決貧窮問題。 做夢不能解決貧窮問題。 等待不能解決貧窮問題。 只有不恥下問，拿出具體的決心 與 行動，才能解決貧窮問題。」

富爸爸富媽媽說：「沒有具體投資行動的人，絕對不會發財的。他們除了後悔還是後悔。」

富爸爸富媽媽說：「成功的投資不是從六、七十歲開始，也不是從六、七歲開始，而是從今天開始。」

富爸爸富媽媽說：「投資不只是單純的投入金錢，而更重要的是投入時間，很多投資經過一段時間運作之後，都能產生倍數效果，尤其是在房地產投資的這方面看來更為明顯，這就叫做時間的魔法師 **Time Value**。」

富爸爸富媽媽說：「今天你不理財，明天財不理你，今天你不利用時間，明天你就沒有多餘的時間可以利用。」

富爸爸富媽媽說：「會善用自己時間的人就是征服時間的人。會利用別人時間的人就是在創造自己時間的人。」

富爸爸富媽媽說：「誰能計劃時間、利用時間、管理時間、征服時間、創造時間，誰就是掌控時間的勝利者。」

富爸爸富媽媽說：「我的時間有限，我的生命有限，但我可以利用別人的雙手去延長我的時間、延長我的生命，這就是我成功的秘訣。」

富爸爸富媽媽說：「去做時間的主人，不要去做時間的僕人。好好的去利用別人的雙手去創造財富，而不是讓別人利用你的雙手去創造他的財富。」

富爸爸富媽媽說：「會利用時間的人，早已成功了一半，剩下的一半就交給時間去完成，凡懂得這個道理，確實去執行的人，早早都已成為了富爸爸。」

富爸爸富媽媽說：「要與時間賽跑，要與「自己賽跑」，要不斷努力，才不至於落伍，要不斷進步才可以成功。」

富爸爸富媽媽說：「每一次小的成功，都是大成功的奠腳石。每一個小投資，都是大投資的探路先鋒。每一個投資的行動，都會讓你距離成功更近一步。」

富爸爸富媽媽說：「成功的思想決定成功，失敗的思想決定失敗。」

富爸爸富媽媽說：「窮人用窮人的思想去解決窮人的問題，所以他的問題無法解決。你一定要跳脫自己貧窮的思想，用另一種富爸爸的思想去想問題，這樣才可以解決貧窮的問題。」

富爸爸富媽媽說：「想發財要有正確的方法，投資是靠智慧，如果只是憑藉自己的錢多，就胡亂作投資，那是一件愚蠢的事。」

富爸爸富媽媽說：「想賺錢，就要去多讀財經書籍，以充實自己財經知識。多讀財經書籍，可避免你走彎路，可避免你浪費時間。」

富爸爸富媽媽說：「賺錢不是靠運氣。賺錢是靠智慧，智慧靠腦袋，腦袋靠學習，學習是靠自己不斷地追求進步。」

富爸爸富媽媽說：「謙卑學習，自然成才」，「勤儉節制，自然聚財。」

富爸爸富媽媽說：「我們的話或許你可以不聽，但是讓你脫離貧窮的話，你一定要聽。」

富爸爸富媽媽說：「成功不是靠激情、不是靠運氣，而是靠一輩子的圓夢（努力）。」

「人沒有選擇出生環境的權利，卻有創造生活環境的義務。」為了自己好、為了家人好、為了朋友好、為了全人類好，你要更努力「圓夢」讓你每一個美夢都能真的實現。

富爸爸富媽媽說：「認清自己的缺點，就是你的優點。人們的失敗往往不是因為沒有優點，而是忘記了自己的缺點。」

富爸爸富媽媽說：「就是因為有缺點你才會成功。你能夠成功就是因為你克服了缺點。」

富爸爸富媽媽說：「你想征服全世界，你就要先征服你自己。你想征服你自己，你就要先建立起你自己的美德，這樣你才能找到自己的貴人。」

富爸爸富媽媽說：「如果你只求別人是你的貴人，而不想你自己也成為別人的貴人，那你就太自私了。」

富爸爸富媽媽說：「高手圓夢，低手夢圓。」「高手動手，低手鬆手」。世界上沒有做不到的事，只有不去動手做事的人。世界上沒有解決不了的事，只有喪失信心放棄努力的人（鬆手的人）。」

富爸爸富媽媽說：「賺錢只是正確投資的必然結果，而不是投資的目的。投資理財最終的目的是取之於社會，用之於社會。它的最高理想是善用地球各種資源，以求人類自由、平等與均富。」

富爸爸富媽媽說：「找到致富的方法，不僅是找到了自己的財富。同時也是在創造人類的福祉。這就是創造財富，創造就業機會，與民共享，利人利己，功德無量。」

富爸爸富媽媽說：「不要埋沒你賺錢的潛能，要好好地發揮你的實力，努力地創造財富來回饋社會。」

富爸爸富媽媽說：「有錢，不是富人的專利，沒錢，也不是有窮人的專利。」只要你努力，任何窮人都可以變成有錢人，富人如果不努力，一樣可以變成窮人。」

富爸爸富媽媽說：「應該要把投資理財的知識當做傳家寶，代代傳遞下去，這樣才能保證你的子孫富過三代。」

富爸爸富媽媽說：「我的富足是從改善他人的生活來的。先讓別人富足快樂起來，我的富足也就水到渠成了。」「先有回饋社會造福人類的貢獻，其後才考慮到自身的利益。這種貢獻社會，造成雙贏的做法，就是開明的百萬富翁偉大的地方。」

富爸爸富媽媽說：「為賺錢而賺錢的人，不見得會快樂。只有為奉獻而賺錢的人，才會真快樂。」

富爸爸富媽媽說：「投資理財的最終目的，不是要我們去成為暴發戶，而是要我們去學習懂得感恩圖報，學習如何有效地運用財富去幫助人們，學習把愛散播在人間，學習對自己負責，學習對社會負責。」

富爸爸富媽媽說：「為富要有慈悲心，時時不忘記自己對社會的責任，做到回饋社會，奉獻大愛。」

富爸爸富媽媽說：「富到口袋裡的錢，全部都捐出去，才算是真正愛社會的富爸爸。只有心存仁慈，遺愛大眾的人，才算是可尊敬的富爸爸。」

富爸爸富媽媽說：「一個人的最終價值是他自己的美德，而不是他的財富。」

富爸爸富媽媽說：「父母留給孩子最好的遺產不是金錢，不是房子，而是一個道德與理財的好榜樣。」

富爸爸富媽媽說：「有人可以因為自己想變富，就可以去做違法的事。也沒有人因為想自己變富，就可以讓別人變窮。只顧自己變富，而不顧他人變窮 / 變生病是不道德的。」

富爸爸富媽媽說：「世界上沒有永遠的成功，世界上也沒有永遠的失敗。能做到好還要再好，這就是永遠成功的保證。」

富爸爸富媽媽說：「任何值得你感恩的人就是你的貴人。知恩要圖報，千萬不要吝嗇你的感恩，千萬不要忘記向你的貴人表示感激，說聲謝謝才好。」

富爸爸富媽媽說：「世界上最大的快樂，就是讓你所愛的人快樂。」

「世界上最大的情操，就是努力學習、心存感激。」

「世界上最大的福，就是你懂得 惜福 與 造福。」

讓我們都能成為惜福又造福的人，彼此互相勉勵。

願天下的人都健康、快樂、自足

T - 2 成功的思想決定成功 失敗的思想決定失敗

A right way of thinking leads to success; a wrong way of thinking leads to failure.

富爸爸富媽媽說：「一個人的思想控制著一個人的行為，同時這個思想也影響著一個人的成與敗、榮與辱、富與貧。」

富爸爸富媽媽說：「大腦控制著你的四肢，左右你的動作與行為。而你的想法又控制著你的大腦，影響著你的財富與未來。」

富爸爸富媽媽說：「五彩繽紛的人生，完全由你自己來決定。」

人的一生充滿「千變萬化，五彩繽紛」有神氣光彩的一面，也有悽慘悲哀的一面，這是誰決定的？人有何能力去決定自己的命運呢？除了自己還

是你自己！你能決定你的人生成為一個怎樣的人生，「是充滿不幸、失敗與痛苦？或是充滿感恩、成功與快樂？」這完全由你自己來決定。

一生的果效是由心裡（思想）發出的。換句話說，你的人生將會如何，是由你自己的思想決定的。你現在的人生是你過去思想的結果，你將來的人生將會如何，也是由你現在的思想所決定。

富爸爸富媽媽說：「人要想成功，必須要樂觀進取。」

富爸爸富媽媽說：「人的失敗，與他的悲觀主義者有密切的關係。」

桌上有「半杯水」，每一個人對這半杯水，都有不同的看法（解讀）。回答說還有半杯水（The glass is half full）的人是樂觀主義者。回答說空了半杯水或說少了半杯水（The glass is half empty....）的人是悲觀主義者。從人對「半杯水」的看法，就可得知一個人的人生態度如何？。

山上有一幢房子，每一個人對這幢房子，都有不同的看法。回答說「這幢房子好漂亮」的人是一個窮人。回答說「可惜，這幢房子小了一點」的人是一個有錢人。從人對一幢房子的看法，可得知他的財富狀況。

富爸爸富媽媽說：「一個人的思想非常重要，因為它可以決定你一生的成敗。」

為什麼有人成功有人失敗？。事實告訴我們，一個人成敗的決定性因素是「思想、思維」。心理學上最有名的一句名言就是「you can, who thinks you can」、「Positive Thinking」與「Possibilities Thinking」，以上這些正面積極的思想是一個成功人士不可缺少的元素之一。

富爸爸富媽媽說：「你的思想可以決定你的心情、你的心態、你的行為與你的人生。」

富爸爸富媽媽說：「正面的積極的思想引導你成功，負面的消極的思想引導你失敗。」

富爸爸富媽媽說：「成功的思想決定成功，失敗的思想決定失敗。」

富爸爸富媽媽說：「成功需要有良性的循環期，愈是有成功經驗的人，愈是容易成功。」

認為自己一定會成功的人，凡事都表現出積極與樂觀。一旦他掌握住機會就毫不猶豫地立刻行動，即使遇到挫折也會愈挫愈勇，依然抱着成功的希望。他認為在世界上只要努力不懈，堅持到底就會成功。一旦他品嚐了成功的果實，他對成功的信心就更堅定。只要他進入了成功的良性（信心期）循環期，他就會雄心勃勃激情倍增，努力不懈，最後達到成功顯得容易多了。

相反地，認為自己不管做什麼事，都不會成功的人，凡是消極、被動、保守的人，總是感到失望、悲觀、行動緩慢、猶豫不決。就算他有些小行動，一旦他遇到一點點小挫折也會立刻放棄，以致他以後的表現總是以失敗告終。有了多次失敗的經驗以後，人們會失去自信心，也一併失去了再向前衝刺的動力。一旦當你自己自認「能力不夠」且「責怪自己命不好、運不好」之時，你做什麼事都不容易成功。

富爸爸富媽媽說：「失敗的經驗是人生最可怕的陰影，它會使人失去鬥志。」

富爸爸富媽媽說：「失敗的思想會導致更多的失敗。」

一個「失敗的思想」會導致更多的失敗。曾經失敗的人最怕再受傷害，也害怕再次失敗，以致於他進入失敗的惡性循環中，導致他信心完全崩潰，不敢再嚐試任何的努力，最後他就徹底失敗。

「成功的想法導致成功，失敗的想法導致失敗」這是千古不變的定律。一台沒有軟體裝置的電腦僅有空的外殼，完全不能操作運用，就像是廢鐵一樣。同樣道理，一個沒有理想，沒有信心的人，就像是一個廢人一樣。一個沒有積極思想的人，就像一個失去動力的火車頭一樣，沒有前進的力量，你要他如何前進呢？

擁有太多負面思想的人，凡事都喜歡往壞處想，對事情不抱太大希望。愛批評愛抱怨的人，永遠不會責備自己。喜歡推卸責任的人，喜歡怨天尤人的人，必定注定失敗。

富爸爸富媽媽說：「你必須每天問自己，我今天有哪些思想是負面的？有哪些思想是失敗的？要養成自我檢討改正錯誤的習慣，這樣你的人生才会有希望。」

富爸爸富媽媽說：「贏家通常把成功歸功於努力。輸家總是把失敗歸咎於運氣。」

富爸爸富媽媽說：「成敗僅一「念」之差，卻差之毫釐失之千里，所以要培養出「自我檢討與自我改正的能力」，才能創造出正面積極的人生。」

富爸爸富媽媽說：「生活幸福、事業成功，不是從天上掉下來的，它是需要經過不斷努力，勤奮刻苦，堅毅果敢，持之以恆才能得到的。」

「思想決定命運，努力可以創造未來」。現在一切的成果是過去努力的累積。只要能秉持「我一定會成功的理念」在你的腦袋瓜裡，你的成功就近在眼前了。

富爸爸富媽媽說：「別人的失敗是我的借鏡，別人的成功是我的榜樣。別人的勤奮是我的方向，別人的放棄是我的機會。」

富爸爸富媽媽說：「一個失敗者的缺點一定有很多，但最嚴重的缺點是他不認自己的錯。」

失敗者，一般共有的缺點為：「沒有目標、沒有計劃、沒有責任感」「消積悲觀、逃避現實」「沒有理想、得過且過」「偷懶、推拖、浪費時間」「失去衝勁、失去信心」「只說不練、沒有行動」「自暴自棄、沒有希望」「頑固自封、不知認錯」「不肯接受新觀念、新事務」。

富爸爸富媽媽說：「人絕對不可以放棄理想，絕對不可以放棄成功的念頭，絕對不可以自暴自棄。」

當一個人在「真窮」的時候，很容易「被生活壓力所打敗」「為五斗米折腰」而放棄原有的理想。「當人放棄理想之後，那個人就等於是廢人了」，所以說：人絕對不可以放棄理想，絕對不可以放棄成功的念頭，絕對不可以「自暴自棄」。

富爸爸富媽媽說：「只有一條路不能選擇 --- 那就是自暴自棄的路。」

富爸爸富媽媽說：「要想改變現狀，脫離窮困，必須要先改變自己。要想改變自己，必須要先改變自己負面的思想。」

富爸爸富媽媽說：「常常對自己說：「自己笨、自己傻、自己運氣不好的人」怎樣能夠成功呢？」

富爸爸富媽媽說：「貧窮並不可怕，可怕的是你已接受了貧窮，並且習慣與貧窮做了朋友而不知覺醒呢！」

富爸爸富媽媽說：「你的負面思想要改，你的壞習慣要改，你的行為要改，你的說話態度也要改。」

如何判定你的理財思想是否正確，檢試你的財富就可窺知一二了。如果你很滿意你現在擁有的一切，包括：你的財富、家庭、事業在內，那麼你就不必改變你現在的思想。如果你不滿意你現在的財富現況，那你就需要檢討一下你的理財思想，是不是有些問題。

如果你羨慕富爸爸的成功，那麼你就需要虛心向富爸爸學習請教，找到自己理財失敗的原因，找到突破困境的方法，找到適合自己的成功之路。

富爸爸富媽媽說：「趕快離開那些叫你跌倒的人事物。」

富爸爸富媽媽說：「不脫不能發，一脫就能發。這裡所謂的「脫」是指脫去你的舊思想、舊行為。」

富爸爸富媽媽說：「如果你還在貧窮中，那就表示你的理財的方法出了問題，要不然就是你生活的環境出了問題。趕快離開那些影響你不能致富的人事物，換個腦筋，換個環境，重新出發吧！」

富爸爸富媽媽說：「你能把舊思想脫得愈乾淨，你就愈有空間去裝新思想，多吸收些新鮮的事務，你就愈有希望被塑造成新造的人。」

*** 投資理財要以理財的思想論英雄 ***

有道是：、。「成敗論英雄」

富爸爸說：「在投資理財方面，我們是以理財的思想論英雄。」

為什麼投資理財要以理財思想論英雄，因為正確的投資理財一定會讓你賺到錢，相反地，錯誤的投資理財一定會使你身陷困境讓你賺不到錢。

為什麼富爸爸投資會賺錢，而窮爸爸投資會賠錢，他們之間的差別在於思想（觀念）的不同，「富爸爸的投資在致富，窮爸爸的投資在賺錢」，「富爸爸的投資著重於長期的收益。窮爸爸的投資，只看短期的暴利。」，「富爸爸的投資在買機會，窮爸爸的投資在買東西。」「富爸爸的投資在有捨有得，窮爸爸的投資則是想不勞而獲。」

富爸爸富媽媽說：「賺錢固然重要，但是如果在賺錢與機會兩者之間做一個選擇，我會選擇機會，因為賺錢是有限的，機會才是無限的財富。」

富爸爸富媽媽說：「房地產的投資，不僅僅是錢的投入，更多是時間的投入與機會的投入。」

富爸爸富媽媽說：「窮爸爸把錢投資在房地產上，僅僅是錢的投入，他們不投入時間，不投入機會，所以他們富不了。」

例如：「富爸爸買房子會加價買，窮爸爸買房子會殺價買」他們之間的差別在於理財觀念的不同。

富爸爸富媽媽說：「富爸爸的投資在買機會、買未來。而窮爸爸的投資在買東西、買現在。」

*** 會理財的人不會窮 ***

富爸爸富媽媽說：「會理財的人不會叫窮，不會理財的人才會天天叫窮。」

曾經失敗過的人最怕失敗，曾經口渴沒水喝的人，最怕水瓶子裡沒有水，他會緊張兮兮的問：誰偷喝了那瓶水？今天你不要怕瓶子裡沒有水，而是要怕你不懂挖井打水。成功靠自己，成功不是靠別人。成功靠自己的腦袋，靠自己的雙手，靠自己努力，靠自己的膽識與毅力。

有道是「人不能窮，一窮就不易翻身」同樣地，「人不能有失敗，也不能有失敗的思想，否則就會走向失敗。」

富爸爸富媽媽說：「思想控制著你的財運，控制著你的貧富。思想它也左右了你的生死。」

人要不斷學習，才會有更多的知識。有了充分的知識才會有足夠的信心，有了充分的信心才能取得成功。

富爸爸富媽媽說：「種成功得成功，種失敗得失敗。」

富爸爸富媽媽說：「每個人的成功，都是他的思想的結果。同樣地，每個人的結局，也都由他的個性所使然。」

富爸爸富媽媽說：「種一個思想，收一個行為。種一個行為，收一個習慣。種一個習慣，收一個個性。種一個個性，收一個結果。」

你種什麼，你就收什麼，這是「種瓜得瓜，種豆得豆」的道理。同樣地「種成功得成功，種失敗得失敗。」

富爸爸富媽媽說：「擁有正確的思想最重要，成功的思想決定成功，失敗的思想決定失敗。」

如果你不想失敗的話，你就要趕快去掉，那些不能讓你成功的壞習慣與舊思想吧！

富爸爸富媽媽說：「只有一條路你不能拒絕，那就是讓思想進步的路，你不能拒絕它。」

有人問一蘿筐的黃金在那裡？富爸爸富媽媽回答說：「一蘿筐的黃金就在你的腦袋瓜裡，只要你的腦袋瓜裡裝滿了成功的思想，你就會有一蘿筐的黃金，與一蘿筐用之不盡，取之不絕的財富。」

T – 3 真正一本萬利的投資是投資在自己的腦袋瓜上

The investment that can make big profit with small capital is to invest in your brain.

To invest one's brains that is a really investment.

富爸爸富媽媽說：「最聰明、最智慧的抉擇，就是投資在自己的腦袋瓜上。」

富爸爸富媽媽說：「不要盲目的投資或跟著別人胡亂做投資，你這樣做會令你輸光本錢慘遭失敗的。」

賺錢的方法有很多種，其實遍地都是黃金鑽石，就等著你去撿。只要你能夠勤奮努力，仔細觀察(洞查先機)取得商機，再加上奮力拼搏，可以說到處都充滿賺錢的機會。不管你「投資」什麼，只要你真的想「賺到錢」你就需要有「智慧」，有「判斷」，有「實力」。絕不可以隨便跟著別人的屁股後面盲目的投資，否則你會「慘遭失敗，輸個精光」像「投資股票被套牢」，就是一例。你必須謹慎小心，因為「賺錢不易，賠錢容易。」

*** 怎樣才是最好的投資？ ***

什麼樣的投資可以讓「石頭變黃金」？什麼樣的方法可以讓「清泉變美酒」，不妨讓我們來聽一聽下面不同的「投資專家」對「什麼是最好的投資？」有什麼樣不同的看法與想法？

專家甲說：「只要是能賺到錢的投資，就是最好投資。」

專家乙說：「只要是沒有風險的投資，就是最好投資。」

專家丙說：「只要有不用花本錢的投資，就是最好投資。」

專家丁說：「只要是投資報酬率最高的投資，就是最好投資。」

專家戊說：「只要是安全有效的投資，就是最好投資。」

專家己說：「再好的投資都會有風險，所以不投資就是最好的(投資)選擇。」

那麼請問你什麼才是真正「最好的投資」呢？對於「什麼是最好的投資」你的想法又是什麼呢？想想看，你應該怎樣回答這樣的問題?

*** 不同的人有著不同的投資途徑 ***

一個小市民說，「我沒唸過幾年書，我是什麼也不懂，什麼也不會。至於什麼是好的投資，我一點主張也沒有，我只聽從我朋友的話，我相信我的那些老朋友的話。我只要跟著大家的屁股走，一路搭「順風車」我就可以賺到錢。」

或者有人說，我只聽從算命先生或風水大師的話。他們說什麼可以買，我就買什麼。或者說什麼不可以買，我就不買。我「絕對相信」且聽從他們的話，我把我的「決定權」交給他們，這就是我最好的投資選擇。

一個不識字的老太太說「我把小孩送到學校去，叫他好好的唸書，上大學讀博士，等孩子長大以後，賺大錢來孝敬我。(假設孩子長大以後依然很聽話，很孝順)這就是我最好的投資。」

一個躺在床上的病人說「最好的投資，就是不要糟塌身體。生活飲食一定要有節制，身體要健康，體格要強壯。」

一位教徒說「最好的投資就是讓人間有愛、有溫暖、世界和平、地球沒污染、心靈不污染，做到思想純正，精神愉悅。」

*** 投資理財應該從多方面來看 ***

當我們在探討「賺錢」與「投資理財」的時候，不能只看問題的一面，應該從多方面來看，完整地，全面地探討「錢、財富、健康、信仰、人生目的」的相互關係，是有其必要性的，如果我們能找到它們之間的平衡點，則最為理想。

富爸爸富媽媽說：「對自己思想上改造的投資(上學唸書，多讀及各種書籍如：科學雜誌、財經雜誌)這才是最好的投資，也是唯一最重要的投資。」所以說，不斷地求得專業知識與財經知識，才是最重要的投資。

富爸爸富媽媽說：「如果沒有充分的財經知識，只憑個人經驗就做出投資決策的是很危險的」。所以每天「查看財經新聞與閱讀財經雜誌、科學雜誌」是很重要的工作。這樣做可以使我們智慧豐富，頭腦清晰，判斷力強，有助於我們找到商機與賺錢的機會。

一些中老年人常常會對晚輩說「不要浪費時間，好好的去唸書。」這些中老年人只會要求晚輩要好好的唸書，確不會要求自己要多學習一些新知識、新東西。

許多人只對「八卦新聞、球賽、電視連續劇、跳舞、卡拉OK」，「吃喝玩樂、賭博」「衣著時尚」感到興趣，把太多的時間浪費在「無謂的事情上」「享受的事情上」確實是有一點浪費光陰不求上進。

自從我們從學校畢業以後，就好像跟書本說了(拜拜)再見，長期不再學習任何新知識以至於跟「新的e時代」脫了結，離科學新知識愈來愈遠了。

我們常常會拒絕接受「新思想、新思維、新觀念、新知識、新方法。」這就是我們不能進步的原由。我們拒絕學習，也拒絕專家的箴言，憑著「自己的經驗」否定別人的新觀念，就像一個「老頑固」一樣。我們自己存在的許多的「盲點」，而我們自己還不知道呢！

*** 在你投資以前，先投資你自己的腦袋 ***

富爸爸富媽媽說：「在投資任何東西以前，或做出任何的決策以前，你先投資你自己的腦袋才是最重要的事。」

富爸爸富媽媽說：「如果你投資的動機與投資的思想不正確，你就可能會做出一系列錯誤的決定，以至於連自己錯在那裡都搞不清楚，這個就是你最大的盲點。」

其實我們每一分鐘都在做決策。譬如說「今天要穿什麼樣的衣服？要塗什麼樣的眼影？要擦什麼樣的口紅。」「今天是走哪一條公路去上班 才不會塞車？」「晚上是要看球賽轉播？還是要看電視連續劇」「今晚上是吃飯，還是吃麵？吃水餃還是吃餛飩。」...等等。不要看輕一個「不起眼」的決定，往往一個小小的決策（決定），會帶給我們一輩子的遺憾。一個小小的錯誤會影響到我們一生的成功。俗語說：「一失足成千古恨。」就是這個道理了。

富爸爸富媽媽說：「思想影響決策，決策影響行動，行動影響結果，結果影響你一輩子。」又說「謀生需要有一技之長，但是一技之長只能讓你溫飽，它不會讓你致富，致富必須要擁有財經知識。」所以說能夠擁有財經管理知識與正確的投資思想，才是一件絕對重要的大事，也是你成為富爸爸的先決條件。

*** 學習財經知識，除去你投資上的盲點 ***

「學習財經知識，修正你錯誤的投資思想，除去你投資上的盲點，就是你投資成功的不二法門了。」「一個錯誤的投資，毀掉你的一生」或「一個完全都不做決策的人，（就像一片木頭，隨波逐流，到處被別人牽著鼻子走。），一樣會毀掉你的一生。」

聰明的人有聰明人的「盲點」。笨的人有笨人的「盲點」，每一個人都有許多不同的「盲點」。各位朋友，如果想要知道自己在投資上有什麼樣的盲點可以讀一讀，我的「冠軍投資專欄」上的文章，相信它能幫助各位去除許多投資上的盲點。

富爸爸富媽媽說：「聰明的人會利用時間去創造財富，時間就是金錢，利用「時間差」來賺錢的人，要比只知道浪費時間的人聰明一百倍，更要比常說「早知道」的人，聰明一千倍。」

何謂「時間差」，就是指買進與賣出的時間兩者之間的距離，一般對房地產投資來說，「時間差」距離愈大，則創造出的金錢財富就愈大。所以說，在一個穩定成長的社會中，投資的愈早，獲利就愈大。

*** 抓住機會，創造機會 ***

俗話說：「機會是可以創造出來的，這叫做英雄造時世。」「機會不會來找你，而是你要去找它。」「機會來的時候，你要把握它。機會走了以後，就不要後悔。」

富爸爸富媽媽說：「聰明的人看得清自己，看得到自己的未來，看得到機會。笨的人看不清自己，看不到自己的未來，也看不到機會。」

富爸爸富媽媽說：「機會永遠躲在你的背後，只要你轉過身來就看到它了。」

富爸爸富媽媽說：「你要是放棄機會 或找不到機會，你的機會就會被別人搶走了。」

「富爸爸在買房子的時候常常會「加價買」因為他買到的是投資的機會、致富的工具」，相反地，「窮爸爸在買房子的時候常常會「殺價買」因為他只想買到房子的本身，因為他殺價太多，所以失去買到「金母雞」的機會，這就是為什麼，窮爸爸還在住公寓的原因。

***** 投資上最大的風險，就是你自己的盲點 *****
On the investment the biggest risk is your own blind spot.

富爸爸富媽媽說：「賺錢需要靠智慧，智慧需要靠經驗，經驗需要靠學習。」學習就是要不斷地充實自己，所以說最好的投資，就是投資自己的腦袋。，也就是說，你要修正自己錯誤的投資思想。」

富爸爸富媽媽說：「任何投資 不論大小都會有風險，但是投資的風險不在於投資的標地物，而在於投資的人。換句話說，做出投資決策的那個人，才是投資上最大的風險。」

決定你投資 (致富) 成功的四個因素是「時間、機會、實力 與投資的思想。」
Four successful factors is " time, chance, capability and investment thought ".

富爸爸說：「只要提到投資、講到投資，一般人只會聯想到的「賺錢」這二個字，從來沒有人會聯想到「自己」這二個字。」因為沒想到「自己」這二個字，所以發生了「不自量力」的事件，這才是造成那麼多投資失敗的原因。

富爸爸富媽媽說：「投資上的失敗，不只是指金錢上、財物上的損失，它還包括時間上、精神上、體力上、健康上、名譽上的損失。」

富爸爸富媽媽說：「投資是要從自己的身上(包括身體健康、心靈健康)做起，才是最好的投資，而把正確的投資思想(理財觀念)存放在自己的腦袋瓜裡才是最穩當的投資。」

富爸爸富媽媽說：「成功與失敗往往就在你的腦袋瓜裡的一瞬間，你腦袋裡的那個想法。你的腦袋瓜裡裝的是什麼？想的是什麼？這就決定了你的投資行為與你的人生命運。」

富爸爸富媽媽說：「如果不知反省(反思)，仍然讓過去的習慣與無知，繼續控制著你，你就不會進步不會成功。」

If you don't know the self-reflection (introspect), let still the past habit and ignorance, continue to control you, you will not progress and succeed".

*** 投資要先從自身做起 ***

富爸爸富媽媽說：「投資要先從自身做起，例如：洗頭、洗臉、刷牙、洗澡、更衣、換鞋並且常常做運動。」

什麼叫做從自己的身上做起？就是你每天要從「洗頭、洗臉、刷牙、洗澡、更衣、換鞋、做運動」做起，並且你每天都要做到，你不可以偷懶，你不可以逃避、荒廢學習。

1. 所謂「洗頭」，就是要換個腦袋，換個人。每天要看書求知識，充實自己。
2. 所謂「洗臉」，就是要裝扮整齊，榮光煥發，充滿自信心，再是愁眉苦臉，一付倒眉的樣子。
3. 所謂「刷牙」，就是舉止談吐要像一個有自信的人。絕口不說髒話，不說負面的話，不說洩氣的話。對自己要肯定，對別人要讚美的。
4. 所謂「洗澡」，就是要洗淨你的污點，脫掉你的舊袍袱，改正你的壞習慣，離開限制你成長的環境，離開那些拖累你，讓你不能成功的窮朋友。
5. 所謂「更衣」，就是要裡外全部更新，重新來過。重新出發，重新做人。
6. 所謂「換鞋」，就是要穿上一雙新球鞋，走一條與以前大不相同的路。讓你走在成功致富的路上，走的更平順、更快捷、更舒適、更神氣、更有自信心、更讓人另眼相看，拍掌叫好，這就是叫做「浪子回頭金不換。」
7. 所謂「常做運動」，就是要活動筋骨，強壯體質。身體力行，不是「紙上談兵」說說笑笑，開玩笑而已。

富爸爸富媽媽說：「投資致富不是一個「空洞的理論」，而是每天實際「行動」的結果。想致富就得立即有所「行動」，多與成功的人學習成功，不要等十年以後才後悔的說「早知道」。

富爸爸富媽媽說：「投資沒有什麼秘訣，就是要從投資自己的腦袋瓜(充實自己)開始，只要你的腦袋正確了，你就會發現遍地是機會，遍地是黃金，遍地是鑽石。只要知識豐富、身體健康、體力充沛、信心十足，你就有足夠「實力」去製造財富。」

只要你每天徹底的做到「洗頭、洗臉、刷牙、洗澡、更衣、換鞋、常做運動。」相信不久的將來，你就可以成為一個「有錢、有健康、有自信」的富爸爸。

T-4 流自己的汗，滴自己的血，幹自己的活

Shed your sweat and blood, Reap your own harvest.

Flow one's own sweat, Drip one's own blood, Do one's own work.

富爸爸富媽媽說：「發財夢要自己圓夢，凡靠人、靠天、靠祖先的，都不是什麼英雄好漢。」

一個父親吃苦耐勞，建立起鋼鐵王國

有一位大企業家，他在年輕時非常貧窮。他只能以半工半讀的方式完成初中學業。後來這位父親的父母親相繼去逝，貧窮的他只好到一家鋼鐵工廠做苦工。他從基本的學徒做起，每天與超高溫的熔爐做伴，全身是又黑又髒，但他不怕吃苦，他立志要學會「煉鋼鐵」的技術。經過 18 年的努力學習，他終於建立起屬於自己的一家鋼鐵工廠。

事業成功的父親後悔，養到一個敗家子

這位企業家的事業做的非常成功，他因此賺了許多錢。發達之後，他開始過著豪華的生活，天天應酬、開會、出差、旅遊……由於他常常出差旅遊，所以這位父親留在家的時間，也就愈來愈少，也就愈來愈疏離他的孩子。

這位父親愈來愈不了解孩子想要的是什麼，父子之情變的冷冰冰，父子的關係只剩下禮物、金錢與玩具……

經過多年來過著「榮華富貴」的生活以後，這時父親察覺到自己26歲的兒子，不喜歡勞動，不喜歡工作。見到兒子整天與壞朋友鬼混，花天酒地，不務正業，生活萎靡、奢侈、、、這時父親真的很後悔，為什麼他會養到這麼一個不知上進的敗家子。

父親「嘮叨一大堆」，孩子全當耳旁風

這位父親常常苦口婆心地對兒子述說自己年輕時那段辛酸的奮鬥史。說到自己「如何貧窮、如何吃苦、如何上進、如何發跡、、」來勉勵孩子多學習。這位父親企盼孩子能「浪子回頭」所以只要一逮到機會，就要教訓兒子一頓。時常嘮叨一大堆，孩子聽都聽厭(煩)了。害的這個兒子天天躲父母，(只要知道父母在家，就一定逃避與父母正面照會，免得討挨罵。)反正他的父母在家的時間也很少、、

父親沒有保留「兒子的面子」，父子關係破裂

一次父親在外出差旅遊因故提早返家，遇到兒子與一群明友在家裡開狂歡舞會，音樂震耳欲聾，這時父親很生氣。就當場大聲斥責兒子，讓兒子在他的朋友面前「顏面盡失」，原本就有「磨擦」的父子關係，因此雪上加霜，變的更嚴重了。

時代不同了，為什麼還要我學習吃苦呢？

有一天父親對兒子說：「你都已經長大成人了，應該好好的收收心，去公司上班，從最基層學習起。不要怕吃苦，一步一步慢慢學，以備將來繼承我的事業。」

兒子回答說：

第一 即然爸爸媽媽都已經為我準備好了一切，那麼為什麼還要我從基層學習起，一步一步來呢？

第二 你將來留給我的財產，我可能一輩子都花不完，那麼為什麼還要我上班工作呢？

第三 你老是跟我說，你小的時候很窮很辛苦，所以你很努力學習。但是現在我處的時空環境與你那個年代不一樣，「我只要打打電腦，按幾個鍵，寫幾個 E-Mail」就可以完成工作，那麼為什麼我還要模仿你吃苦呢？

第四 我的狀況與你年輕時貧窮完全不同。現在是「錢賺錢的時代，賺錢不是靠勞力，賺錢是靠財力。」那麼為什麼我還要學習吃苦呢？

第五 「我有一個有錢的爸爸而你沒有。」你不能因此羨慕我、嫉妒我，因此就常常拿我當「受氣包」「出氣桶」整天罵我、教訓我，還要求我去吃苦上班，從最基層學習起。

第六 你只要每個月固定存入一筆錢到我的帳戶中就可以了，至於我怎麼花，你就不必過問。

聽了兒子講了這番話，這位父親悔恨交加，幾乎氣到，當場得到腦溢血……

父親情願犧牲自己事業，也要挽救兒子

雖然孩子頂撞父母「大逆不道」，但是這位父親仍然疼愛孩子，想盡各式各樣的方法來幫助兒子「上進」可是用盡「千方百計」都得不到效果。兒子「不肯工作的惰性」依然不改，最後、父親使出一招「殺手鑑」，用犧牲自己的事業，來挽救兒子。他暗地裡把整個公司的股票送給了跟著他奮鬥幾十年的同事與幹部們，又把許多房地產捐給了教堂與慈善機構。然後回家跟家人「謊稱」因做生意失敗「虧損累累」，財產全部賠光了。

儉樸的生活，解決不了兒子的問題

父親把財產全數送完之後，與家人搬到小公寓中居住，過著「省吃儉用」的貧苦生活。

父親滿懷希望，能有時間與家人相處，彌補多年來疏離兒子的遺憾。並且更希望借此激發兒子向上努力的心，認真工作……，但令人失望的是，兒子依然故我「不肯工作、並且亂花錢。」沒錢就向朋友借，…後來，兒子解決貧困的方法，竟然是去找一個比他大 30 多歲的「富婆婆」鬼混，繼續享受著豪華生活。父親一怒之下，把兒子推出門外，不准他再回家。

因為不尊重妻子，妻子離家出走了

父親失去兒子之後，情緒變得暴躁、易怒、多話，總是對著老婆發「牢騷」。有一天父親說溜了嘴，居然把「送掉工廠」的事給洩漏出來，讓太太很生氣（氣她先生，在未經她同意之下騙了她。把屬於她的那一半家產給送掉了，讓她原本

生活在天堂的日子，(光鮮亮麗，榮華富貴)在沒有預警之下，一下子跌到黑暗的地獄之中。在大吵大鬧之後，接著太太也離家出走了。

失去家人與朋友的支持，父親選擇自殺

這位父親在失去太太與兒子之後，曾試圖重新振作起來，想再一次憑借自己的衝勁，來開創新事業。只是此時的父親已失去了年輕時的「鬥志與精力」「壯志與豪情」，加上缺乏「創業資金」所以很難「東山再起」了。

父親在「失去了兒子，跑掉了愛人，沒有了金錢」，加上「年老體衰」連從前受他「恩惠」的老幹部們，都相繼離他而去，不肯支持他復業。這位父親在得不到人間「溫暖」的情況之下，懷著失望與悲傷，孤獨的渡過了「體弱多病」的晚年，終於在「萬念俱灰」的心情下，一步步的走向死亡。最後他選擇跳崖自盡，結束了原本可以「榮華富貴」的人生。

富爸爸富媽媽說：「親情是樂園，沒有它生活將暗然失色。愛情是生命，沒有它就意味著生存沒有意義。」

葬禮上兒子的致詞，發人省思

企業家的葬禮，是由善心人士出面主辦的，儀式簡單隆重。出席的人數不到一百人。原本不來參加葬禮的兒子，「硬是」被大家勸來，要他去看父親最後一面。

兒子在葬禮中致詞，他說「我的父親是一個傑出的企業家，也是一個慈善家，他對別人比對我好。他常對我說：「我愛你」但是我是一點感覺也沒有。我感覺爸爸您，根本不曾愛過我（如果有我也沒感受到。）

你常常大聲的斥責我、羞辱我。我與你的關係只有「錢」這個字，如今你把「錢」都送給了別人，而不是留給我，你害我變得貧窮，失去了朋友。你害我連未婚妻都保不住。（她與我分手，是因為我變窮了。後來她懷著您的孫子改嫁給別人了。）我在極度失望與悲傷中，在走頭無路的情況下，才會「心不甘、情不願」的做了「富婆婆」的小丈夫。其實我還是很愛我的未婚妻。有時候，我也想去看看我的兒子，但只能偷偷的在遠處看。

爸爸 你失去了你的兒子，同樣地我也失去了我的兒子……如今叔叔、阿姨們一定要我來看看你，希望我能對你說些好聽的話，讓爸爸能走的安心。爸爸我不是不願意對你說話……其實我有好多話，早就想對你說。只是你一看到我，就是教訓我，罵我、損我、數落我，讓我沒機會去自我辯解與你溝通。（你一點都不了解我）其實我是因為怕你身體不好，會得到「高血壓、腦中風」才不願向你

回嘴，情願默默的承受你的斥責。我背覆著「不肖子」「吃軟飯」的名聲，任人踐踏，叫人侮辱。

今天面對冰冷僵硬的你，我的心早也死了……爸爸，今天你可以不留下「一毛錢」給我，就走了。現在你是要聽我說「我愛你」還是要聽我說「我恨你」。只要爸爸您高興，我願意現在說一百遍「我愛你」給你聽，但是您聽得到嗎？……只要我有空，我會去看媽媽的……爸爸現在您可以安心的走了……希望你在天之靈能保佑媽媽……

這個社會是不是真的生病了？

上面的故事給我很深的感觸，到底是誰的錯？造成這個悲劇的發生。我們的社會生了什麼樣的「病」才會讓年輕人不肯吃苦？人生的價值觀又發生了什麼樣的變化，才會讓富婆婆「刻意」要與小男生結婚？又是什麼原因？讓父親失去了年輕時的「壯志與豪情」。為什麼太太離家出走不再回來甚至連丈夫的葬禮都沒有去參加。為什麼受到「恩惠」的同僚下屬，沒有伸出援手救救舊老板？？

富爸爸富媽媽說：「一定不要把孩子，當成小皇帝來侍候。」

每一個父母都疼愛孩子，只是疼愛孩子的方式要拿捏得「恰到好處」。尤其對「六加一」的孩子要特別謹慎。從小含著「金湯匙」出生的獨子獨女，他們一出生就住在豪宅中，享受著父母祖先準備好的「榮華富貴」，嚴然像個小皇帝、小皇后，生活在人間的天堂中他們，一旦他們習慣了「揮金如土」「呼風喚雨」的日子之後，他們還肯吃苦嗎？他們還會去做苦工嗎？

俗語說：「財不露白。」也就是說，你的錢財萬一被歹徒看到，就可能會引來一場殺生之禍。所以千萬不要隨便暴露你的財富，以策安全。同樣的道理，一個富爸爸，也不要太早暴露你的財產，讓你的兒女看到、享受到，以免子女坐享其成不思進取，最後斷送他們獨立謀生的本能。

富爸爸富媽媽說：「財不露白」不僅是防止歹徒用的，也同時是用來防止「小皇帝」用的。富爸爸有錢也要有節制，否則「不肖子」也有可能奪走你的財產，要了你的命，有一天他反而倒頭過來責怪你說：「爸爸不愛他。」

為什麼窮兒子反比富兒子更懂得感恩惜福？

愛的表達方式有許多種。要怎樣做才能讓對方「感受到」您真的愛他，在這方面，窮爸爸要比富爸爸容易的多了。

富爸爸送一部 TOYOTA 全新車給兒子，富兒子還嫌不夠名牌。

窮爸爸，買一輛舊的腳踏車給兒子，窮兒子把腳踏車當做寶，還要高興個好幾天呢！

人是不會滿足現狀的。人的慾望無限大。如何去滿足孩子的欲望，同時又不讓他成為一個「敗家子」這真是每一個「富爸爸」都要學習的功課。

「錢」已經不能完全滿足孩子的需要，到底孩子他需要什麼？他在想什麼？這個問題，值得我們省思、檢討與研究。

富爸爸富媽媽說：「父母給子女的愛」或「子女給父母的愛」都是用「時間」來衡量的，愛是不能用「金錢、物質」來衡量的。凡用金錢或物質來衡量的愛，那都是一種錯誤。」

「成年兒女最需要的是，與父母在心靈上的溝通。而不是父母在金錢上的供應。」

兒女最需要的是父母的「愛與關懷」、「諒解與支持」、「溝通與對話」、「耐心與包容」、「認同與肯定」、「讚美與鼓勵」、「撫摸與擁抱」等。

父母把「時間精力」放在事業上，故然「無可厚非」但是也要把「時間與關懷」留在家庭裡。父母給子女的愛，是用「時間」來衡量的，而不是用「金錢」來衡量的。同樣的道理，子女給父母的愛，也是以「時間」來衡量的，而不是以「金錢」來衡量的。

富爸爸富媽媽說：「如果你沒有足夠時間陪孩子長大，單靠物質享受住豪宅、開名車、錦衣玉帛、並不會讓孩子感覺到親情的溫暖，反而會使孩子更加疏遠你。」

富爸爸富媽媽說：「對家人多一點關心，可使親情更加甜蜜穩固。」

「愛是一種感覺」而這種感覺是要你主動表達出來，然後對方才會「感應」的到，所以每天對你的家人說一聲「我愛你」，這樣就可以使「親情」更加甜蜜穩固，無形之中許多誤會就可以避免發生。

富爸爸富媽媽說：「在孩子成長的過程中，父母的角色是沒有任何人可以取代。」

在孩子成長的過程中「奶媽」「保母」「管家」「佣人」「保鏢」「警衛」「司機」「秘書」「侍從」「爺爺奶奶」等，都不可取代一個父母的角色。

如果任何人取代了父母的角色，孩子就會感受不到你(父母)的愛。所以說「多一點時間給孩子，勝過多一份家產給孩子。」這是每一個做父母要僅守的原則，特別是事業忙碌的富爸爸，一定要嚴守這一條。

富爸爸富媽媽說：「多一點時間與關懷給孩子，孩子就不容易學壞。」

富爸爸富媽媽說：「多一份金錢與財產分給「未成年的孩子」孩子就容易變得不知天高地厚，因此容易變成驕傲、懶散，最終成不了大器。」

富爸爸富媽媽說：「濫用金錢的力量，用錢來彌補自己對孩子的虧歉，只會使親情愈來愈淡薄。」

「愛」是要不斷滋潤與培養的，只說一次「我愛你」是不夠的。

富爸爸富媽媽說：「愛」是要不斷地滋潤、不斷地培養、不斷地灌溉、不斷地呵護，不是澆一次水就夠了，而是要每天不停的澆水。」

所以說你能多拿出一點「時間」給孩子，這是父母「愛孩子」的表現。父母應該陪著孩子與他們一起學習、一起遊戲、一起打球、一起彈琴、一起成長、一起迎接勝利與成功。

各位忙於工作或事業的父母要切記！「孩子不是大人，排除寂寞的活玩具。」也不是「你心情不好時的出氣桶。」更不是「年老多病時，任憑你可差使的佣人或看護。」

富爸爸富媽媽說：「一個父母可以給孩子最大最好的禮物，是每天給孩子多幾分鐘的時間。」

富爸爸富媽媽說：「用金錢換來的愛情或親情，是人世間最可悲的事。」

「人若賺得全世界，失去自己的生命，失去自己的孩子，失去自己的家庭，又有什麼義意呢？」

如果圍繞在你身邊的人，只貪圖你的金錢與權勢、榮華與富貴，而不是真心的愛戴你。你用金錢換來的愛，終將成為泡影，如過雨雲煙，消失的無影無蹤，只留下孤獨與空虛而已。

家庭不和睦，子女不孝順，此生可悲啊！

「人一生努力追求，想成為一個富爸爸。但卻確培養出來一個敗家子，又有什麼光彩呢？」

「家庭不和睦，兒女只為爭奪財產起紛爭，老死不相往來，又怎能叫做祖先光耀呢？」

年輕人，要努力 要愛惜光陰

年輕人要愛惜光陰，努力學習，不要怕吃苦。

「肯吃苦，苦半輩子。不肯吃苦會苦一輩子。」「年輕人，好吃懶做，浪費青春，就等於殘害自己的生命。」「青春是無價的，揮霍青春等於自殘。」、「少年放蕩，年老無望」「青春一去不復返，不叫青春催你老。」

「年輕人不努力工作，只貪圖父母祖先的產業是沒有出息的。」

富爸爸富媽媽說：「發財靠自己，要一步一步慢慢地建立起來，絕不可以走捷徑，絕不可以走旁門左道，也絕不可以忘恩負義。」

「人生最大的後悔，莫過於早知道與生命苦短。」所以，年輕人要奮發圖強，不要再浪費「青春」。俗語說「白日莫閒過，青春不再來」就是這個道理。

富爸爸富媽媽說：「流自己的汗，幹自己的活，發財夢是要靠自己努力去實現。」

富爸爸說：「年青人要流自己的汗，滴自己的血，幹自己的活，發財的夢要靠自己圓。靠人、靠天、靠祖先，都不算是英雄好漢。」

勸各位朋友，發財夢不要靠祖先、不要靠運氣，而是要靠自己腳踏實地，一步一步努力得來的。

富爸爸富媽媽說：「幸福家庭比金錢更重要。」

富爸爸富媽媽說：「如果你一味地追求過多的財富，卻換來一個破碎的家庭，這樣的人生是沒有意義的。」

各位朋友，讓我們用自己的汗，來圓我們自己的夢，但在追求財富的同時，也不要忽略到家庭的幸福，務必要使每一個家庭成員，都能得到我們適度的愛。總之「幸福的家庭要比金錢更重要。」

T – 5 貧窮不可怕，可怕的是為貧窮找藉口的人

Poverty is not scary. What is scary is the person who always looks for excuses for being poor.

富爸爸富媽媽說：「任何的「藉口」都是搪塞之詞，「藉口」是託辭的雙胞兄弟。」

富爸爸富媽媽說：「成功的人做事情，只講責任，沒有藉口。失敗的人做任何事總是藉口一大堆，有錯發生時總是推給別人，事不關己，沒有擔當。」

富爸爸富媽媽說：「藉口就是託辭，藉口是託辭的雙胞兄弟。」

「藉口」所編出來的理由一大堆，常見的有：「沒錢」、「沒有時間」、「塞車」、「事情太忙」、「身體不舒服」、「孩子生病了」、「天氣不好」、「太難了我做不了」、「我太老了」、「景氣不好」、「房價太貴」等等。這些都是常常碰到的**脫罪託辭**。至於工作不順利，生意失敗，夫妻離婚，開口向人借錢或是懶債不還的，他們的「藉口」則是多之又多了。

儘管「藉口」有千百種不同的理由，可以說任何藉口統統都是謊言的一種。不管你找的理由有多麼合情、合理、合法，通通都是推卸責任的藉口。

「事情沒做好」就是沒做好，任何理由、任何藉口都於事無補。同樣的道理，貧窮就是貧窮，你再找任何藉口，也不能改變你貧窮的事實。只有勇敢面對現狀，勇於認錯，不要再編製任何藉口，才是解決貧窮的正確方法。

富爸爸富媽媽說：「只有誠實的面對自己，面對失敗，面對問題，才能有起死回生的機會。」

美國西點軍校傳授給學生的第一個理念，就是「沒有任何藉口」。它要求學員負責任地去完成每一項任務，而不是為「沒完成的任務，找出原因，找出藉口」。哪怕看似很合理很充分的藉口也不可拿來當「失敗」的擋箭牌。

除了「沒有任何藉口」外，美國西點軍校傳授給學生的理念還包括了「敬業、責任、服從、自信、誠實、榮譽、團結、犧牲、服務、愛國」等等。

「沒有任何藉口」就是最負責任的表現。

「完成任務」是最終的目標。凡是不能完成任務，就是失敗。為失敗找藉口就是「懦夫」。

富爸爸富媽媽說：「勇者是不找借口的，為自己的失敗找借口的人就是懦夫。」

富爸爸富媽媽說：「藉口」就是用來敷衍別人、原諒自己的擋箭牌。」

富爸爸富媽媽說：「藉口」就是一個掩飾弱點、推卸責任的萬花筒。」

富爸爸富媽媽說：「忘記完成所交付的任務，忘記自己的責任，那就是為卸責在找尋藉口。」

「萬一失敗，千萬別再找藉口！」在實際生活中，我們缺少的是「那種決心，那種下定決心，一定要完成任務的人。」

人人都有錯。一個不肯認錯的人，就是犯了最大的錯。

在實際生活中，不缺少，到處尋找藉口的人。因為大家都在為自己錯誤與失責在找藉口，所以世界上才会有那么多窮人。

「在沒有開始做事之前，就先想到為自己找個失敗的台階下，去找一個適當的藉口，以便圓謊，蒙騙過別人。」類似這種不負責任的人，注定是不可能成功的。

富爸爸富媽媽說：「人人都有錯。一個從不肯認錯的人，就是犯了最大的錯。」

富爸爸富媽媽說：「對失敗的人來說，藉口是最好的下台階。對成功的人來說，藉口是最壞的解釋。所以說，藉口是失敗者的代言人。」

富爸爸富媽媽說：「找藉口的人就是對自己不誠實的人。不誠實的人，永遠不可能有立足之地。」

富爸爸富媽媽說：「所有的藉口都是謊言。不管是好藉口，還是壞藉口，統統都是經過粉飾後的謊言。」

富爸爸富媽媽說：「找藉口的人就是拒絕認錯，嫁禍於人的人。」

富爸爸富媽媽說：「不想做的事，找個理由不去做。不能完成的事，找個藉口把責任推給他人，這些是失敗者常常演出的藉口戲碼。」

「找藉口」就是在編製理由，好理由可唬弄人，壞理由容易被人識破。不管是「好的理由、壞的理由」總之，成功的人是不習慣找藉口的，失敗的人則是各種藉口一大堆。

以不誠實、不負責、不敬業的態度做事，怎能把手做好？自己欺騙自己在先，而後又去欺騙他人，這樣不誠實的人怎能成就大事業呢？怎能得到朋友的信任呢！

「藉口」給人最嚴重的傷害就是讓人消極頹廢，不知進取，敷衍了事。遇到困難挫折時，只知逃避責任找藉口。如果我們養成了找藉口的習慣，凡事不是想盡辦法去克服去解決，而是找各式各樣的藉口去推脫責任。這種「找藉口的惡習，不負責任的心態。」正是我們失敗的原因。

「推、脫、拉」與「找藉口」正是毀滅一個人的成功，最終會讓一個人一事無成，終身貧窮。

富爸爸富媽媽說：「貧窮、沒有錢」「失敗、信用不好」這些都是「藉口」惹的禍，也是「自己對自己不誠實」所造成的結果。」

富爸爸富媽媽說：「積極的人主動解決問題，不找藉口。消極的人回避問題，專找藉口。」

富爸爸富媽媽說：「成功的人是不找藉口的，他認真工作，下定決心必須完成任務，所以他成功完。失敗的人是不斷尋找藉口，工作馬馬虎虎，沒有要完成任務的決心，所以他永遠不成功。」

「沒有目標，就沒有方向。」窮人不僅沒有長期目標，連短期目標也沒有設定。因為他們自欺欺人，所以他們不需要目標。就算給他們目標，他們也完成不了，原因就是他們太會找藉口了。

富爸爸富媽媽說：「一個會找藉口的人，永遠會有數不完的理由。」

成功的人面對問題總是說：「千錯萬錯都是我的錯。」失敗的人面對問題總是說：「千錯萬錯都是你的錯。」這兩句話一個是勇于擔當責任，一個是推卸責任找藉口。

富爸爸富媽媽說：「成功的人面對問題總是說，千錯萬錯都是我的錯。失敗的人面對問題總是說，千錯萬錯都是你的錯。」

富爸爸富媽媽說：「不知認錯還在找藉口，試圖拚命去圓謊的人，真是一個無藥可救的可憐虫。」

失敗並不可怕，可怕的是你為失敗找藉口。騙己騙人，不思悔改，還要推卸責嫁禍於人。如果你這樣做，你的人際關係怎麼樣會好呢？

一個「人際關係」不好的人是不可能成功的。所以找藉口嫁禍於人的人，是給自己成功設置障礙的。

富爸爸富媽媽說：「要從失敗中吸取經驗，吸取教訓。這個教訓就是不替錯誤，找尋任何借口。」

富爸爸富媽媽說：「不找任何藉口，敢於承擔責任，認真把事情做好的人，他一定是一個偉大的人。」

「有人說，要想脫離貧窮，就得從記帳做起。」為什麼要記帳？「記帳」是記下「支出與收入」尤其是對窮人來說，一共也沒幾筆收入與支出，哪還需要做什麼記帳？其實沒有記帳習慣的人，才是容易發生財物失控，最終變為窮人。

據統計分析，96%的富人都有會計觀念與記帳習慣的。

富人每月查看會計報表，不單是查看過去「現金流」與「收支」的記錄，也要預先控制著，未來「未發生的現金流」事前仔細做預算，事後認真做審計，凡事有制度有計劃。

富爸爸不是胡亂花錢的人，他們有一套管控制度，所以才能「聚財致富」成為富爸爸。

89%的窮人不記帳，所以他們不能發現「現金失血」的問題。

窮人天天鬧窮，常常喊缺錢，這不是說他們沒收入，而是他們「支出大於收入」。即使他們也有房地產投資，也會因為借錢過度，負債過高而發生資金周轉問題。所以懂得記帳就很重要，因為從記帳中，你可以找到問題的重點，可以檢視出你財務的優劣狀態，它可以指正你該走的方向。告訴你財富在那裡？

富爸爸富媽媽說：「記帳是理財的第一步。要想成為富爸爸，你就要先學會記帳，學會會計原理與財務管理。」

不要小看一個不起眼的記帳動作，就是這一個小動作，它影響了你的支出習慣，決定你的財勢運氣。

做全身健康檢查很重要，它可以告訴你健康的狀況，告訴你以後的注意事項，告訴你那些食物可以吃，那些食物不可以吃。只要你遵照醫生指示你就可以保有健康。

每月查看財務報表與查看健康檢查報告是一樣重要的，它可以告訴你財務的狀況，告訴你以後的注意事項，告訴你如何取得「財務自由」的方法。

窮人不能致富的原因很多，例如：「偷懶、不肯學習、沒有自信心、消極悲觀、被動搪塞、事找藉口、沒有致富企圖心。」最重要的是窮人不肯認錯，沒有正確理財觀念，也不懂記帳。

「月光族、卡債族、躲債族、燒炭族、月中族」等等，就是剛一開始時，不懂理財，不懂記帳，花錢過度．．，最後才債台高築的。

富爸爸富媽媽說：「如果你懂得記帳，你就懂得節制，這樣你就不會成為卡債族。」

富爸爸富媽媽說：「每天記帳，有效的管理金錢，這樣的做，可以幫助你去除一切貧窮的藉口。」

如何知道你的財務狀況好不好，你可以去看你的財務報表中的「資產負債表」「損益表」「現金流」與「債務分析表」。檢視一下，你的收入是「工作收入」還是「被動收入」？

富爸爸富媽媽說：「能創造淨收入的，就是好的投資，反之，不能創造淨收入的，就是壞的投資。」

富爸爸富媽媽說：「能創造被動收入的就是好投資，反之，就是不好的投資。」

學會「看得懂財務報表」不僅可以替自己理財，你也可利用這門技術去檢視你參與的投資公司經營是否健全可靠，這樣你才可以掌握主控權，去監視你的財務狀況，修正你投資的方向。

富爸爸富媽媽說：「看懂財務報表，對於投資成敗有決定性的影響。要養成隨時查看自己財務報表的習慣，查看財務報表的工作絕對不要掉以輕心。」

富爸爸富媽媽說：「學會看得懂財務報表非常重要，它不僅可以幫助你理財，還可以幫助你穩操勝券，立於不敗之地。」

「人都會犯錯，人都會懶惰，人都會貪小便宜。」只是你不能拿這些做為你失敗的藉口。

你的個性、性別、興趣、專長、職業、年齡等，也不能做為你失敗的藉口。

失敗就是失敗，失敗後只要深刻檢討，悔改認錯，不再犯錯。

回頭是岸」任何人都是有希望的。

富爸爸富媽媽說：「做到不再犯錯的第一步就是不再找藉口。」

像「節儉、儲蓄、唸書、記帳、認錯、不找藉口」等，這些輕而易舉的事，每個人都可以做得到。像改善生活，脫離貧窮這種事，也都是可以做的到，所以你應該設定目標努力做到。

富爸爸富媽媽說：「不懂投資、不懂記帳、不肯認錯的人是不能成為富爸爸的。」

富爸爸富媽媽說：「想成功要向成功的人學，學什麼？學習記帳，學習不找藉口。」

富爸爸富媽媽說：「避免財務上發生錯誤的第一步就是記帳，不記帳就是在逃避債務責任。」

記帳可避免財務混亂，為盲目開支做出警訊，並且可以幫助你提早改善收支不平衡的缺點，減少你的負債，除去你為貧窮找借口。

富爸爸富媽媽說：「懂得會計記帳，可以幫助你清除一切貧窮的藉口。」

貧窮並不可怕，可怕的是你為貧窮找藉口，不思悔過。譬如買不起房子的人，他責怪罪「房價太貴」利息太高，騙己騙人。如果他這樣做，他怎麼會買到房子呢？

一個沒有房子的人，未來是不可能富有的。「為自己不去投資房地產」尋找藉口的人，就等於給自己財產上劃上休止符，注定你與富貴無緣了。

富爸爸富媽媽說：「從貧困中吸取教訓，這個教訓就是不為錯誤的投資找尋任何借口。」

沒有人生下來就矮人一截的。只有不肯上進、不肯唸書、不肯認錯，專找藉口的人才會讓你矮人一截。世界上沒有窮人，只有專找藉口的人。

富爸爸富媽媽說：「世界上沒有失敗的人，只有不肯認錯，不肯上進，不肯負責任，專找藉口的人。」

富爸爸富媽媽說：「把握機會，不為失敗的投資找任何藉口，你就成功了。」

富爸爸富媽媽說：「貧窮不可怕，可怕的是你天天在為貧窮找藉口。」

T-6 找不到安全的方法，才是你真正不敢投資的原因

The true reason you hesitate to make investment is that you are unable to find a secure way.

富爸爸富媽媽說：「沒有絕對安全的投資，只有相對安全的投資，只要能把風險降到最低的投資，就是最安全的投資。」

富爸爸富媽媽說：「熟悉各種投資工具的特性，這是避免投資失敗的第一個步驟。」

致富前首要的工作就是要找到致富的方法。除了自身努力工作之外，你必須要找到一種「錢滾錢、錢生錢」的方法，也就是一種即安全又賺錢（投資）的方法。

投資就是「利用錢去創造錢，換句話說，就是讓錢來創造你的財富，讓錢成為你致富的奴僕。」

一般投資賺錢的方法包括：

1. 賺取利息(如：定存、標會、買債券)，
2. 賺取利差(如：黃金、土地、期貨、選擇權、認購權證)，
3. 創業做老闆(如：開公司、投資公寓辦公樓、土地開發商)，
4. 投資別人經營的公司(如：買股票、買基金)。

利用「錢生錢」來賺錢，這是我們投資的目的的。

市場上有許多不同的投資工具，能夠幫助你完成賺錢的夢想，但這些投資工具都有或多或少的風險、所以投資前你要做好研究工作，認清這些投資工具的好壞與風險，這樣才能夠避免犯錯。

富爸爸富媽媽說：「認清楚各種投資工具的特性與風險，這樣才能夠遠離犯錯。」

富爸爸富媽媽說：「投資的目的是要你享受賺錢的快樂，而不是要你去忍受賠錢的痛苦。」

市場上投資工具有許多，如：股票、基金、期貨、定存、債券、房地產、自行創業等。假如你在投資之前不去了解這些投資工具，你就不能賺到大錢。這些投資工具不見得適用於每一個人。萬一你選擇了不適合你的投資工具，你不僅得不到利潤，反而會遭受更大的損失。

富爸爸富媽媽說：「好的投資會讓你賺到錢，不適合你的投資反而會讓你賠到錢」。

富爸爸富媽媽說：「投資前，你必須認清楚股票、選擇權、共同基金、債券、房地產的優點、缺點與風險，然後才去投資。」

富爸爸富媽媽說：「僅靠儲蓄不能讓窮人翻身，想要致富還是要靠投資才能達成目標，完成願望。」

富爸爸富媽媽說：「用兩隻手賺錢，最多只能糊口。如果想賺大錢，絕對不可以僅靠雙手賺錢，而是要靠你的智慧與投資。要讓錢變成錢賺錢，要讓錢成為你的奴隸，唯一的方法就是學會正確的投資。」

富爸爸富媽媽說：「不投資就不可能有「錢賺錢、錢生錢」的事發生。想要發財致富一定要靠投資。」

人人都知道投資的重要性，但就是有很多人「只有空想沒行動」，追究其不投資原因，是因為許多人誤以為投資非常不安全，所以不敢投資。其實，投資並沒有想像中的那麼危險。只是你沒找到一種適合你自己的投資工具罷了。你不敢投資是因為你害怕輸錢、害怕風險、害怕冒險。其實找不到正確的投資方法，才是你真正不敢投資的原因。

富爸爸富媽媽說：「一般人害怕投資是因為他缺乏足夠的財經知識，財經知識愈豐富就愈不怕投資。」

富爸爸富媽媽說：「大錢是靠知識賺來的，不是靠雙手賺來的。」

富爸爸富媽媽說：「找不到安全(投資)的方法，才是你不敢投資的原因。」

投資與投機不同，「投資」是賺永續不斷的錢，「投機」是只賺一次的錢。「投資」是賺積少成多的錢，「投機」是賺取高利潤且賺了就脫手，絕不久留。

富爸爸富媽媽說：「投資」就像汪洋中的浮木，不管狂風巨浪它永遠能浮出水面、因此而獲利。「投機」就像汪洋中的鐵殼船，風平浪靜時它浮在水面上獲利，狂風巨浪時它就沈入水底永無翻身之日。」

富爸爸富媽媽說：「一般人投資失敗的原因，就是因為他沒搞清楚投資與投機的不同。」

富爸爸富媽媽說：「投資不一定需要很多錢。絕對不要以為有錢才可以取得投資的資格。事實上，越是貧窮的人，越需要有投資的行動，而且是越早行動，才能越早成功。」

富爸爸富媽媽說：「投資的目的是要提升你的生活水平，而不是要讓你的生活變得更糟。千萬不要害怕投資，事實上不去投資的人，他的生活品質才無法改善。」

駕船出海，首先要檢查船身安全，其次是要查檢氣象及水文資料，投資的道理也是一樣，首先要認識投資的工具，知道投資風險之所在，這樣你才能(乘風破浪)駕御自如從中獲利。

投資前要先認識投資的風險在那裡，一般投資的風險有：

1. 價格波動的風險 – 因為投資標的物有價格的波動，才會出現獲利或虧損，不過沒有人能準確地預測投資標的物價格波動情形，因為市場價格常常受到理性及非理性因素所影響，而出現意外反轉走勢。
2. 單一市場變動的風險 - 當你把本錢都投資在同一個區域或同一產品時，很可能因為這個地區或國家的大環境變動，而讓你的投資出現嚴重的虧損。
3. 突發利空的風險 - 「天有不測的風雨」任何人都無法預測投資市場中何時會出現利空消息 (如：政治動亂、天然災害、恐怖攻擊) 造成投資市場一片慘烈的崩盤走勢。只要你參與投資，你就要面對風險，任誰也躲不掉。

富爸爸富媽媽說：「只要你參與投資，你就要面對風險，任誰也躲不掉天然災害與人為災害的風險。」

富爸爸富媽媽說：「不要害怕風險，而是要學會控制風險，只要讓一切的風險都能在你的掌控之中，你就會是贏家。」

富爸爸富媽媽說：「投資能帶來獲利，也必定帶來風險。我們不能因為風險而不去投資，我們應該去找出規避風險、降低風險的有效方法才對。」

富爸爸富媽媽說：「世界上沒百分之一百安全的投資，只要能夠把風險降到最低的投資，就是最安全的投資。」

下列方法，可以有效地幫你規避投資的風險：

1. 從長期投資著手起 – 短期投資不叫投資，那叫做投機炒作。所以投資因該從長期投資著手起，這樣才可以降低投資風險。
2. 使用不同的投資工具來分散風險 - 全部的雞蛋不宜放在一個籃子裡，以避免投資失敗血本無歸。
3. 一次不要投資的太多 – 投資時不要貪婪、可以分批分次慢慢投資，來降低投資風險。
4. 借錢投資風險高 - 不懂投資的人，不要用借來的錢去做高風險的投資。
5. 備有應急的周轉資金 – 備有足夠的周轉資金來對抗景氣的變化，這樣才能屹立不倒。

富爸爸富媽媽說：「不知道前途危險的人，就是等於把自己的命運交給了別人，讓人隨意玩弄宰割。」

富爸爸富媽媽說：「盲目跟著別人的腳步走，就是將自己的命運交給了別人，一旦別人出了差錯，你也就跟著出了差錯，像這樣的投資人是很危險的。」

富爸爸富媽媽說「很多投資失敗的原因，往往不是因為運氣不好，而是投資人事前沒有好好的學習。」

富爸爸富媽媽說：「學習、學習、學習、再學習，，不斷地學習，才是戰勝失敗的利器。」

投資大師索羅斯有句名言：「知道風險之所在，讓我倍感安全」。每一種投資工具，都具有不同的風險，使用致富工具之前，先認識投資風險，這樣才能提高你投資的成功率。

富爸爸富媽媽說：「不知道陷阱在那裡的人最危險。只有知道陷阱在那裡的人，才會避開陷阱，當你有了高度的警覺心之後，你才能防患於未然，讓自己感覺到安全。」

把錢存在銀行裡賺利息的人感覺最安全，但等到你退休時，你就知道最不安全（因為錢幣貶值到，不夠你用）。相反的，拿錢去投資的人，等到他退休時，你就知道他比你安全多了（因為他的投資收益，多到用不完）。

「把錢放在銀行裡最安全」，這個是銀行為你設計的一個陷阱，只是你沒查覺到，而且心甘情願的往裡跳。因為最後賺錢的那個人不是你，而是銀行。這一點你看清楚了嗎？

富爸爸富媽媽說：「不要把錢存在銀行之中。而是要去買銀行的股票（長期持有），這樣你才會是贏家。」

例如：美國銀行 BOA 股票代號 BAC，1990 年每股 \$ 4.3 元，2002 年每股 \$ 33 元，2006 年每股 \$ 54 元。16 年漲了 12.5 倍。Washington Mutual 銀行股票代號 WM，1991 年每股 \$ 2 元，2002 年每股 \$ 34 元，2006 年每股 \$ 45 元。15 年漲了 22.5 倍，如果是去賺取銀行利息那才只有一倍的利潤。（註）；2008 年至 2011 年銀行股股價波動較大，投資人要謹慎選股才好。

富爸爸富媽媽說：「不要把錢存在銀行。而是要利用向銀行借來的錢，去買銀行的股票，這樣才是聰明。」

富爸爸富媽媽說：「不要去做銀行的存款戶，而是要去做銀行的老闆。」

(註)：如果你不懂得操作房地產槓桿原理，那麼買銀行股票或人壽保險公司股票或 REITs，是一種不錯的替代選擇(方案)。

American International Group Inc.代號 AIG 1987 年是 113 點，2000 年是 1971 點，20 年來漲了 140 倍。但在 2008 年金融風暴發生後，AIG 股票 2007 年是 1229 點。2008 年是 32 點。2009 年是 28 點。

(註)：2006 年底，美國房貸倒帳問題嚴重。投資者擔心倒帳會進一步擴大，可能抑制消費支出。投資者非常擔心較大的次級房貸業者失血情況。因此 2007、2008、2009 年投資人不要去碰觸與房貸業密切相關的銀行股票。

要用不同的思維去分析投資問題。這樣你才能發現一般人看不到的機會，也可以發現許多人不能發現的投資陷阱。

大家都知道「賭場、股市」是個陷阱，但是大家就是心甘情願往裡跳，其實人類最大的陷阱就是自己的「貪婪」。如果你不除去自己心中的貪婪，你就不會是投資的贏家。

富爸爸富媽媽說：「投資中最大的風險，就是自己心中的貪婪。如果你不能除去心中的貪婪，你就不會感覺到安全。」

股神巴菲特之所以會成功，就是他不貪婪、不投機、不盲從、不冒險。

富爸爸富媽媽說：「如果不了解自己的投資條件，也找不到致勝的工具，那你就很難賺到錢。」

下列幾點，有助你踏出正確投資的第一步。

1. 認清自己的財務實力 – 認不清楚自己的財務實力，太高估你自己的運氣(獲利能力)，是導致投資失敗的主因。
2. 合理預估自己收入能力 – 未來收入的多寡，會直接影響你的生活與自信心。把最壞的情況放在預測之中，這樣才能抵抗財務風暴。
3. 嚴格控制家庭支出，避免浪費 – 認清生活目標、排除或減少不必要的支出。
4. 選擇最適合你的投資工具 - 透過適當的投資工具，來加速你財富的累積。
5. 投資需要時間 – 投資時間越長，你的投資收益越大。
6. 降低失敗的風險 – 投資理財不可能永遠一帆風順。一般來說，投資的時間越長，相對風險越低，因此，趁早開始財務規劃，會讓你投資的前景更加安全。

投資的人有四種：紙上型、保守型、穩健型、積極型

1. **紙上型**的投資人是**最膽小(最差勁)**的人，他們患得患失做不出決定，他們只說不練是最沒有(行動)成就的人。

2. **保守型**的投資人是**偏好較穩健**的投資，例如：定存、房地產、基金、債券。雖然投資報酬率不是很高，只要守得住投資本金，這種穩健的投資方式仍然可以為你達成致富目標。

3. **穩健型**的投資人是對股票、期貨、基金等各式投資工具都有偏好，只要能在低風險、高報酬之間取得平衡。因此選擇哪一種投資工具不是主要的問題，而是想辦法把資金分散在各種投資工具上，以便賺取較高且較穩健的獲利才是重要的。

4. **積極型**的投資人是喜歡冒險與豪賭，尤其是能夠賺取高報酬的投資工具，最能符合他們的需求，例如期貨、股票等。不過，這些投資工具並不保證你能賺得高利，事前做好個人的財務風險管理，避免貪心就成為他們的首重課題。

初次參與投資的人可以從安全性高的定存、債券、基金投資起，然後再擴大到黃金、房地產、股票、期貨、選擇權或自創公司……總之，投資需要行動，沒有行動的投資都是不可能成功的。！

「學校的教育」只教你找到工作(就業)，沒教你開辦公司。同理，股市只吸引你去投資，而沒教你要避險。要學會避險，你要先學會自保，最好的自保就是勤奮學習。參加各種財經(投資)講習會，能學到一些財經知識與專家的經驗，就是花些學費也是值得的。

富爸爸富媽媽說：「投資前向專家請益非常重要，這樣可避免投資失敗。」

投資工具有許多種 其中有高風險、中風險、低風險，高報酬、中報酬、低報酬，至於哪一種投資適合你，你可以向專家請教。

借用別人的投資經驗為自己所用，這是獲得成功的一條捷徑。但是，我們一定要清醒地知道，別人的經驗未必一定都適合自己，所以你還是要找到適合自己的財路。

富爸爸富媽媽說：「不要隨波逐流，不要迷失自己。適合別人的投資工具不一定適合你。哪一種投資工具適合你，你要自己下功夫去學習。」

富爸爸富媽媽說：「賺錢其實很容易，只要你找對方法，找對人，做對事(有具體行動)賺錢真的變得很容易。」

股神巴菲特堅持「只在自己熟悉的範圍內投資」的原則，所以，他對所投資的企業有非常徹底的了解。他說「對持股企業透徹的了解，是我做出正確的投資決策的基本保證」。他還說「作為一個股票投資者，首先要能老實承認自己所不知道的東西，接下來就是勤奮地學習，使自己不再無知。然後，才做出投資決定」。

富爸爸富媽媽說：「不懂的東西不要碰，等你真正學會投資以後，再去投資。」

富爸爸富媽媽說：「使自己不再無知，唯一的方法就是不唱高調、勤奮學習。」

在眾多投資選擇中，你要先認清自己的個性（財力），認清適合自己的投資工具，勤奮學習各種投資工具運作的方式，徹底的了解你投資的公司與你的經紀人，然後，才做出投資決定。

富爸爸富媽媽說：「越能勤作投資工具的研究，越能降低投資的風險。」

富爸爸富媽媽說：「越能掌握投資工具的妙用，越能在投資中獲利。」

富爸爸富媽媽說：「勤作各種投資工具的研究，當你有了充分的財經知識之後，你就不再害怕投資了。」

富爸爸富媽媽說：「錢不會讓你變為富有，只有成功的投資才會使你富有。」

富爸爸富媽媽說：「害怕投資不會使你的錢變得更安全，不投資才會使你的錢幣貶值。」

富爸爸富媽媽說：「認清自己的個性，認清自己的財力，認清自己的經紀人，認清自己投資的公司，這個就是成功投資的保證。」

富爸爸富媽媽說：「世界上最忙的人是窮人，因為他們成為了錢的奴隸。世界上最閒的人是富人，因為錢成了他們的奴隸。」

富爸爸富媽媽說：「要成為有錢有閒的人，就不要害怕投資。逃避投資的人，就是自甘做窮人的人。」

富爸爸富媽媽說：「夢想不是掛在嘴邊炫耀的語言，而是需要有具體的行動來實踐夢想。人生最大的抉擇，不是你投資了什麼？，而是你有沒有勇氣去做投資。」

富爸爸富媽媽說：「沒有勇氣去投資的人，就是不願改變生活的人。」

富爸爸富媽媽說：「貧窮並不可怕，可怕的是你不願意為了改善自己的生活而去學習投資。」

富爸爸富媽媽說：「做出一件正確的投資，這件事要比正確地做出十件普通的事來得重要。要做出正確的投資，，只要能做出一件正確的投資，就能使你富貴一生。」

理財致富的新觀念 ----- 借投資的時間給孩子

A new concept to become rich through financial management - lend time of investment to your children.

留財富給你的子子孫孫，最好的方法這就是「借投資理財的時間給孩子。」

富爸爸富媽媽說：「借時間給孩子」這對幫助孩子「離貧、致富」的貢獻來說是非常重要的。」

富爸爸富媽媽說：「房地產投資不在於多而在於長，在於你擁有房地產的時間有多長。」

富爸爸富媽媽說：「如果當我們還很小的時候，就懂得「向父母借投資的時間、向祖父母借投資的時間」如果早是這樣的話相信你現在一定很富有。」

「我沒錢」，這樣的借口是一個很不負責任的話

某天在超市裡聽到了一對父子的對話。孩子對父親說：「為什麼 Peter 可以買 Game Cube , 而我不能買，為什麼？」父親回答說：「因為我 沒錢所以你不能買。」孩子說：「每次跟你說，我要買 Game , 你都說沒有錢。」父親回答說：「你以為錢那麼容易賺嗎？錢又不是長在樹上，我去採就有了。」「你也知道房東正在催房租，如果我們再不繳房租，就可能要被房東趕走了。」孩子生氣地對父親說：「沒錢，你為什麼還要把我生出來？現在連住個房子都要被人趕！」父親低頭不語 買了兩袋麵包走出了超市，孩子雙手抱著頭無耐的跟著父親後面走，（孩子雙手抱著頭可能是為了防止被激怒的老爸會轉身過來敲他的頭。）

孩子生氣的原因是父母沒順著孩子的意，滿足他們的想要的玩具(東西)。孩子失望的原因是他們比同學鄰居來的窮，所以才說出「你沒錢，你為什麼要把我生出來」這樣的氣話來。

父母常常會對孩子說：「我沒錢。」「我 沒錢」這可能是一個事實，但是為什麼父母不檢討沒錢的原因何在？.....是自己不夠努力？是花費太大？是不會理財？是不會賺錢？是從小唸書的不夠多？還是運氣不好？

俗話說：「有一分耕耘，就有一分收穫。」這句話對耕田的農夫來說，好像很恰當。但是這句話對窮爸爸來說好像就不靈驗了。為什麼窮爸爸「做兩份工作的錢」還是比不上富爸爸一份被動的收入？（註：被動收入是指利息、房租、股息紅利專利權版權等收入。）

富爸爸富媽媽說：「賺小錢靠自己的兩隻手，賺大錢靠投資。」

打工仔再怎麼會賺錢也只有「兩隻手，兩隻腳。這樣能賺到的錢是有限的。俗語說：「人賺錢，累死人。」

往往人們靠雙手去賺錢「等賺到了錢，卻賠上了自己的青春與健康。」倘若賺到了錢，失去了健康，那賺錢有什麼益處呢？所以說「要賺錢，就要靠投資而不是靠雙手。」

人人都想成為富爸爸，人人都想做一個「迅速發財」的富爸爸，然而除了中「樂透大獎外」還要怎麼做才行呢？

- 第一階段 從小好好唸書，取得一技之長。
- 第二階段 努力工作賺錢，存到投資的本金。
- 第三階段 要開公司開工廠，且從事業中賺到錢。
- 第四階段 投資房地產，長期致富。

一般來講從第一階段到第四階段總共要花上 40 ~ 60 年的時間才能成功。人生只有一個 60 年，如果你想早一點成功致富，你就必須走「成功的捷徑」或「借用父母的時間。」

((註))，這裡所指的「時間」是指等待房地產要達到增值暴漲所需的那段時間，這可能是 10 年、20 年、50 年等。

成功投資的捷徑是指「握有正確投資方向，使用最有效最安全的方法，用最短的時間達到致富目標的一條成功的路。」

等不到發財，你已經老了

每一個人都想有一個好日子過，每一個人都想有一份高收入，不只自己想，也替子女設想，所以傳統上，父母會為子女設計好一個發財賺錢的模式，父母教我們賺錢的方法就是「好好上學，好好唸書，考上一個好大學，得一個碩士、博士頭銜，再找一份好工作，成家立業。」

父母替子女設計了一個賺錢的軌道(軌跡)，好像只要孩子順著這條軌道走下去就肯定會發財，好像火車一樣，只要順著鐵軌上走，它就一定會到達終點。殊不知火車一站一站的停，又一站一站的開，等到它抵達發財的終點時已經花費了四、五十年時間。我們一生賺錢的黃金時間也不過 40 年，如果我們用傳統軌跡去賺錢，沒等到賺夠錢，我們已經七老八十了。所以說用火車的方式去賺錢是太慢了。(火車一站一站的停靠，又一站一站的啟動，實在太浪費時間了。(傳統賺錢的軌跡)也是一樣，太慢了，太浪費時間了，不等到你發財，你已經老了。)

如果父母替孩子設計的「傳統賺錢的軌跡」是對的，那麼世界上有錢的富人就不會只有 5%，而應該是 50% 以上。所以說「好好讀書，好好做事」這條路對創造個人財富是否有很大的幫助，值得我們重新檢討、研究。

在傳統上父母很少鼓勵孩子去開公司開工廠的。至於孩子長大以後能「開公司，或投資房地產。」好像都是孩子自己決定的，而不是父母的意思。也就是說父母只注重孩子的教育，父母想盡辦法把孩子送進名校，只求「孩子聽話，能把書唸好，得一個博士學位也就可以了。」至於孩子以後的成就，就由孩子自己去發揮了。

傳統的理財規劃「好好唸書，好好做事，好好工作」讓孩子失去了許多寶貴的時間。一般人在懂得開公司開工廠時已經是四、五十歲了，而懂得去投資房地產時已經是五、六十歲了。以這個年齡對投資房地產來說已經太晚了，因為「房地產的增值」需要時間來滋養，你投資的時間不夠長，你的房地產上漲的空間就有限。就算以後房地產暴漲，讓你累積巨額的財富，恐怕你也沒有時間(壽命)去享受了。所以說「投資房地產不可起步太晚。」

送孩子玩具「不要送火車，要送飛機。」

在傳統的玩具中，要算「火車」最沒創意。一列「火車」在一條圓形軌道上轉圈圈，繞來繞去，永遠脫離不了那個軌道的框框，最後又回到原點。

如果我們順著父母心意走上傳統發財的軌跡，那我們就會像「玩具火車」一樣，在那裡繞圈圈，被軌道所束縛，僅浪費理財的時間，而且讓我們保守膽小沒有創意沒有突破。所以說，如果父母要買玩具送給孩子的話，「不要買火車，要買飛機。」飛機可以讓你翱翔天空不受束縛，重要的是它可以載你直接到達目的地，而不像火車一樣，需要一站一站停靠，浪費你的理財時間。

富爸爸富媽媽說：「成功投資的捷徑就好像是「坐飛機」載你直接到達目的地，因為你沒有理財的時間可浪費。」

富爸爸富媽媽說：「累積房地產的財富需要靠時間，投資愈早獲利就愈大。」

富爸爸富媽媽說：「傳統的賺錢觀念就是「只要把書唸好，有一技之長，就能賺錢」這種觀念不是不好，而是不夠好。」

「有一技之長」最多也只能靠兩隻手去賺錢。用「兩隻手賺來的錢是有限的而且是辛苦的。如果想要有多隻手去賺錢，你就要去開公司開工廠。如果你想要「錢賺錢、錢生錢、錢養錢、錢包錢、錢滾錢。」最好的方法就是從事房地產投資。

有此一說「第一流的人才做科學家做工程師。第二流的人才做經理人。第三流的人才做老闆。」換句話說「最聰明，最會唸書的人，只會替別人做嫁妝，給老闆幹活，做了標準的上班族。」

富爸爸富媽媽說：「不管你是第幾流的老闆，只要能聘用第一流的人才為你效力，那麼你的公司就大有錢途了。」

富爸爸富媽媽說：「會唸書」固然是好事，但懂得開公司、開工廠，且能僱用第一流的人才為你做事才更是好事，因為會唸書只能賺一份薪水，會做老闆則可以賺幾十份薪水。」

做老闆可以賺很多錢，賺了很多錢之後，免不掉還是要去投資房地產。人的一生最後還是離不開房地產，所以說「會唸書」的最終目的還是為了要「投資房地產」。既然「唸書是為了投資房地產」那麼我們為什麼不在學會唸書的同時，就學會「房地產投資」這樣可以減少浪費投資時間，創造出房地產更高的價值。

「火車之所以比飛機慢，就是火車浪費了太多的時間在停停開開，那些停靠站既然不是我們的目的地，那我們為什麼還要選擇停靠下來休息呢？這就是浪費青春，浪費投資時間」。在理財致富的路上，我們一定要「選擇坐飛機，不去選擇坐火車。」

富爸爸富媽媽說：「想想看傳統父母為孩子設計好的賺錢方法是不是很像在坐轉圈圈火車，等到孩子懂得開始學會「房地產投資」時，已經五、六十歲了，那就太晚矣！」

富爸爸富媽媽說：「會理財比會賺錢更重要」，同樣的道理「會做老闆比會唸書更重要」，最終的道理是「會投資房地產比什麼都重要。」

富爸爸富媽媽說：「房地產的增值」需要時間來滋養。投資時間愈長，房地產的價值愈高。」

任何「房地產的增值」都需要時間來滋養，也就是說「時間可以培育出房地產的價值」投資房地產的時間愈長其利潤愈大，如果能投資幾十年（好幾代的）時間，則回收的利潤可能上百上千倍。

富爸爸富媽媽說：「我們要珍惜我們投資的時間，免得它過一天少一天。」

俗話說「光陰如逝，一去不返」，這句話的目的是勸告我們要愛惜光陰愛惜青春，愛惜我們讀書的時間。同樣的道理，我們也要珍惜，我們投資的時間，免得它過一天少一天。

富爸爸富媽媽說：「金錢買不回光陰，但是你可以用時間換金錢」，如果你投資的時間不夠用，你可以跟自己借投資的時間，跟父母借投資的時間。」

舉例說明：一塊地一幢房子經過幾十年之後，它的價值可能暴增至幾十幾百倍。「如果你想靠房地產發財，你就該對擁有的房地產投入更長的時間。」也就是說愈早投資愈有利。如果你擁有的房地產是準備送給下一代，那麼你就是「借時間」給下一代，因為你送的土地房子不僅僅只是一塊地一幢房子，而是包含著「時間」在內。當你孩子還不會賺錢時，你就替他買好房子，這就是「借時間給他」。

借時間給孩子，讓他的房地產有更多的時間去發酵去滋長，當然投資的時間愈長就愈值錢。同樣的道理，當我們還沒出生或還很小的時候，就懂得「跟父母借時間，跟祖父母借時間，跟祖先借時間」如果我們可以這樣做的話，我們現在一定是很富有。

富爸爸富媽媽說：「借時間給孩子，讓他的房地產自然增值是很有果效的。房地產投資不在於數量多而在於投資的時間長，擁有房地產的時間愈長增值愈大。」

假設每 8 年至 10 年房地產價格可以上漲一倍。
如果你想在您 80 歲時，也就是您的孩子 50 歲時送他一幢價值 1000 萬的房產。

那麼：在你自己 01 歲時，你投資的成本是 4 萬。
在你自己 10 歲時，你投資的成本是 8 萬。
在你自己 20 歲時，你投資的成本是 16 萬。
在你孩子 01 歲時，你投資的成本是 32 萬。
在你孩子 10 歲時，你投資的成本是 63 萬。
在你孩子 20 歲時，你投資的成本是 125 萬。
在你孩子 30 歲時，你投資的成本是 250 萬。
在你孩子 40 歲時，你投資的成本是 500 萬。
在你孩子 50 歲時，你投資的成本是 1000 萬。

富爸爸富媽媽說：「人人都知道，愈早買人壽保險，你所花的成本愈低。同樣的道理，愈早替孩子投資房地產，你所花的成本也就愈低。」

俗語說「前人種樹後人乘涼。」又說「有土斯有財。」如果這塊土地可以代代相傳給你的子孫，相信你的子孫一定不會太窮。

如果你現在很窮，就要怪罪你的父母（祖先）當時沒有借時間給你，如果你的子孫以後很窮，這就要怪罪你現在沒有借時間給你的子孫。

富爸爸富媽媽說：「房地產的投資不在於數量多而在於投資的時間長，而在於你擁有房地產的時間有多長。」

富爸爸富媽媽說：「擁有房地產就擁有希望，擁有房地產就擁有錢途。」

能把時間借給你的子孫，要比教育你的子女坐火車更為重要。若能搭乘飛機來取代搭乘火車，則可縮短坐火車的時分。雖然飛機票比火車票貴些，但仍是值得的，因為這樣你可以省下許多寶貴時間去做更有意義的事。

有人說「理財要從小教起，從小就要讓孩子擁有正確的理財觀念，比教育孩子會讀書更重要。」會讀書不一定會理財，會理財不一定需要大學文憑。「會讀書與會理財」之間也沒有什麼關聯。

「學會理財」是致富的必要條件之一，然而「學會理財」這句話不只是對孩子說的，也是對父母自己說的。

富爸爸富媽媽說：「孩子窮就是父母不會理財。如果父母會理財，孩子也不至於會那麼窮。如果父母懂得「把、投資的時間借給你的孩子，你的孩子就不會窮了。」

上述故事中的窮爸爸，連買一個玩具給孩子的錢都沒有，更別說「他能把投資的時間借給孩子。」

富爸爸富媽媽說：「做父母的責任不僅僅是要把孩子教育好，還要教導孩子學會理財。更重要的是「父母能把時間借給孩子，孩子能把投資的時間再借給孫子。」如果父母能有這樣的投資，才是最理想的。」

富爸爸富媽媽說：「有一天當你對你兒子說「我沒錢」時，你就會發現原來你窮的原因，也是你的祖先沒借投資的時間給你。」

「卡債族」「月光族」千萬不可偷走你孩理財時間

「卡債族」不知道「量入為出」，不知道「節制儲蓄」，不知道「投資理財」，不知道「有明天」，只知道「背債、舉債、欠債、養債 賴債。」

「卡債族」平時透支過度「以債養債」，這些債一分都不得少，以後還是要加業上利息還清的。這種「預支明天的收入，花明天的錢。」就像是透支時間一樣。我們應該是「把投資的時間借給孩子」而不是「債留子孫」偷走孩子投資的時間。

有錢的父母可能早已經替孩子做好了投資，這就是借投資的時間給孩子。不懂理財的父母，自己窮，連他的孩子也跟著一起窮，可能他的孩子到了 50 歲，還沒有能力去買一幢房子，(因為頭期款還沒存夠)，這就是父母偷走了孩子投資的時間。

欠卡債的人不僅自己窮，連他的孩子也倒霉 跟著一起窮。最後連孩子的投資的時間也被「卡債父母」偷光光，最後全家因欠債而自殺，成了名附其實的「燒炭族」悲哉，可憐哉！

卡債族放下透支，回頭是岸

富爸爸富媽媽說：「卡債族，月光族」對不起自己、對不起子女。他浪費了子女投資的時間，也浪費了他自己投資的時間。卡債族要趕快停止「以債養債」「放下透支，回頭是岸。」

富爸爸富媽媽說：「不可浪費孩子投資的時間，但是可以把投資的時間借給孩子。」

華人有「傳宗接代」與「留財產給下一代」的觀念，既然要留財產給下一代，不如連投資的時間也一併留給下一代，這樣才更有效果。

一般人學會理財的年齡大約在 25 歲 ~ 40 歲，一般人學會投資房地產的年齡大約在 40 歲 ~ 70 歲，如果能把學會投資理財的年齡提早到 12 歲 ~ 25 歲，則對孩子大大有利，這樣做至少可以讓孩子少走冤枉路，讓他們在投資致富的路上，起步比別人早許多，這樣孩子的獲利一定會比別人早，獲利也一定會比別人更多。

富爸爸富媽媽說：「父母一定要教導孩子學會投資理財，這比教導他們拿博士還重要。」

學會投資理財，比什麼都重要

俗語說：「給孩子魚吃，不如教他釣魚。教他釣魚，不如給他魚網。給他魚網，不如給他魚船。給他魚船，不如教他養一池塘的魚。」

從前「讀書比理財重要」因為那時候讀書的人很少，所以「會讀書的人」就變得很有名了，現在「會讀書的人」到處都有，比比皆是，反而變得不重要了。現在趁早「學會投資理財」比什麼都重要。人人要提早學會理財，學會投資房地產，就是這個道理。

富爸爸富媽媽說：「教導孩子學會投資理財，讓他贏在致富的起跑線上是長輩的責任。」

富爸爸富媽媽說：「如果要留一份財產給孩子，還不如教導孩子學會理財來的有用，如果要教導孩子學會理財還不如直接借一份投資的時間給孩子來的有效果呢！」

如果父母可以「借一份投資的時間給孩子」這就是一個很好的（示範）身教，至少這表示父母已經懂得了投資理財的道理，並且真的在施行中，這對幫助孩子「致富、離貧」有很大的幫助。

富爸爸富媽媽說：「用坐飛機的理財方法，就是節省你自己的投資理財時間，借投資的時間給孩子，就是節省你孩子的投資理財時間。若這兩者能併用，就是節省你後代的投資理財時間」如果能如此代代相傳延續下去，保證你的子孫會財運亨通「想不發」也難。」

「不管大樹小樹，種了就對。有錢人種大樹，窮人種小樹，只要你把樹種下去，灌溉個數十年，百年之後，他們都會變成可以乘蔭的大樹。」

有錢人買大房子，窮人買小房子，只要有買房子，不論大房子小房子，它們以後都會增值的。

留財富給你的子子孫孫，最好的方法這就是「借投資理財的時間給孩子。」

T-8 打破「波浪的迷思」創造新財富

Smash the 「Illusion of undulating prices」 Create your brand new fortune.

富爸爸富媽媽說：「打破波浪的迷思，打破「有漲就有跌，有好就有壞，有高就有低，有上就有下」的波浪觀念，這樣你的人生才會進步再進步。」

富爸爸富媽媽說：「堅信人生的高峰是創造出來的，人生的低潮是自己勇敢地走出來的，人生的希望是從自己不斷求進步，對自我挑戰得來的。」

富爸爸富媽媽說：「房地產不會讓你出局，只有你自己財務失控、失去信心，才讓房地產出局的。」

富爸爸富媽媽說：「假如你永遠用窮人的心態來看待金錢，看待投資，那麼就算你意外發了一筆小橫財，也不會讓你成為真正的富爸爸。」

因為個人「炒作的因素」造成房地產價格呈現上下波動

任何的市場價格，仍是由「供需關係，供需原理」來決定其價格的。

供需的多寡則由經濟繁榮與衰退來決定。在經濟繁榮的時期，對房屋的需求量非常大(需求超過供及)，供應則明顯不足，所以房地產價格會向上猛漲。反之，在經濟衰退的時期，房屋需求減少，供應過剩，市場疲軟，所以房地產價格會向下崩跌。

2010年，美國經濟開始從谷底好轉，理當說房價是不應該再繼續下跌的。尤其是人口還在繼續增加中的這些城市，房價更不應該是呈下跌的走勢。目前房地產市場呈現疲軟，價格下跌，應該是國內政治內鬥、反恐內耗、失業率太高、貸款審批太嚴等因素所造成的，而不是房子的建造成本下降了。

「股價波浪」與「房價波浪」

海洋之所以有漲潮與退潮，是因為地球本身有地心引力，再加上地球、月亮、太陽之間的引力相互拉扯的關係，所以造成地球上的海水有上升與下降的現象，即漲潮與退潮現象，激起海形成大大小小的波浪，這種自然現象我們稱之為「海浪現象」。

在股票市場上，股價有漲就有跌，有跌也有漲，我們稱之為「股價波浪」。在房屋市場上，我們把房價時漲時跌的現象，稱之為「房價波浪」。

凡事「有上升就有下降，有下降就有上升。」這種一浪跟著一浪，一波跟著一波，週而復始，上上下下的曲線圖案被稱之為波浪現象，而形容一件事有上就有下，有下就有上或說一件事的發展（進展）有上有下，有起有伏，這種現象叫「物理極限」或「波浪極限」。這與股市的「波浪理論」似乎是有些相似的。

1934年，艾略特發現股市中的「波浪理論」

股市中的「波浪理論」是技術分析派大師艾略特（R·E·Elliot）1934年，所發明的一種價格趨勢分析工具。它是一套完全靠「觀察」得來的波浪規律，同時也是最難於了解的分析工具。

艾略特認為，不管是股票還是商品價格的波動，都與大自然的（潮汐）波浪現象一樣，週而復始，具有相當程度的「規律性」可用以分析股市指數，價格走勢，它在股市分析中運用最多，展現出週期循環的特點，任何波動均有跡可循。因此，投資者可以根據這些規律性的波動，預測未來價格的走勢，在買賣策略上提供參考。

艾略特的波浪理論是由「五個推動浪和三個調整浪」所組成的。波浪理論推測股市的升幅和跌幅，是靠黃金分割率和神秘數字去計算的。

「波浪理論」是一套主觀分析工具，毫無客觀準則。市場運行卻是受情緒影響/心理影響而並非機械式的運行。

波浪理論套用在變化萬千的股票市場上會十分危險，如果你只依靠機械式的運行，而忘卻擔心、害怕、憂慮、急躁、貪婪、盲從、失控等的心理因素，你將發生判斷錯誤，失去理性，讓你股票遭受損失，血本無歸。

「波浪理論」是預測（價格）市場未來的走勢，而不是指揮 / 引導市場的走勢，所以它的可靠性很低。市場走勢是千變萬化的。它往往受全球突發事件（政局，戰爭與商業醜聞）所影響，他們的變幻一般人是不可預測的。

「波浪理論」起源自 1934 年直到 1978 年出書以後才廣被人知，變成股價主要分析工具之一。經過 30 年來的變化，「波浪理論」是否仍然適用於現今全球化市場，正面臨著嚴重考驗與挑戰。

「波浪理論」是用來解釋股價走勢的工具，是事後放炮的諸葛亮。

「波浪理論」不是引導股價走勢的指揮官，更不是「料事如神」的先知。

「有漲就有跌，有好就有壞，有高就有低，有上就有下」的波浪觀念 / 理論，在人生的經歷中是屢試不爽的。在股價的波動中也具有同樣情形。但「波浪觀念」是否可套用在房價上是值得重新研討的。

地球人口不斷增加，土地資源又是愈來愈少，所以房價應該是不會下跌的

多年來房價有漲有跌這是事實。但在人口不斷大量增加的大城市中，房價也有漲也有跌，這就顯得有些不正常了。按理說，在人口不斷增加的城市，房價是只漲不跌的，因為大城市的土地資源愈來愈少，人口愈來愈多之故。在供需原理的操作下（註：暫不考慮政治、經濟、失業率等因素。）房價應該是平穩上漲不會下跌的。但事實上卻剛好相反，房價在人口不斷增加的城市中照樣有漲有跌，這是什麼原因呢？

「波浪觀念」影響到了房地產價格下跌

為什麼在人口不斷增長的城市，房價照樣有漲有跌，而不是「只漲不跌」呢？這就是投資人的心理因素所造成的。

投資人的心理是這麼想的「房價已漲了幾年了，也該有個回檔了吧！」這種深植在人心的「波浪觀念」害得房地產價格下跌，也嚇到一些認為明年房價會下跌的人。深信房價會下跌的買主，是不會在高價買屋的。反之，這些過度聰明的投機者為了「短利」，為了「入袋為安」，就一窩風地把房子放到市場上來賣，才造成供過於求的假象，房價於是開始向下滑。

一旦房價開始向下滑動，買方更不會輕易進場。因為買方比賣方更有波浪觀念，每一個買方都怕「一旦買到房子，就賠到了錢」做了一個大傻瓜。此時原本不該下跌的房價，就是因為買主對市場信心不足，失去了買氣，房價因此開始下滑從小漲，不漲，微跌到最後的大跌。

房價為什麼會大跌 / 劇跌？ 因為有太多的投資人因為心理害怕房價會下跌，集體售屋，以及銀行拍賣屋增加所造成。為什麼眾多的投資人要集體售屋？ 這是因為他們太聰明，看準了房價會跌，所以急著把房子脫手，以求「入袋為安」。

為什麼有那麼多的拍賣屋在賣？ 那是因為屋主眼看房地產價格在走下坡，而且他們的屋價低於他們的貸款餘額，(所謂的溺水屋)，原屋主他們認為放棄房子較划算，所以他們任由銀行收回房子做拍賣。假如果房價是仍在上漲中，他們是不會輕易讓銀行收回房子做拍賣的。也因為有那麼多的房子在拍賣，造成供過於求的局面，所以房價才下跌的。

富爸爸富媽媽說：「長期房從事地產投資的人，他們是不會有波浪觀念的。只有把房價當股價來炒作的投機客，才会有波浪理論的。」

對 20 年、30 年、50 年長期從事房地產投資的人來說，他們是不會有波浪觀念的。至少他們知道波浪觀念 / 理論用在房地產上是不合適的。

只要房地產的地點 / 位置選對了，你的房地產上漲是指日可待的。只要你選擇「在人口正在大量增加的域市中」做投資，你就做對了 85 %，再加上長期擁有房地產，相信你將來必定是個大贏家。

富爸爸富媽媽說：「房地產投資本來就是長期投資，只要你能擁有房地產 20、30 年以上，你就可以打破房價波浪的束縛。」

波浪理論 (觀念) 可應用在日常生活 或 股票價格上，但不太適合應用在房地產上。至於那些把波浪理論 / 觀念運用在房地產上的人是屬於「利小、短視」的人，就算他們在房子上賺到了一些小錢，也會很快的把它賣掉，因為他過於相信房地產市場中「有漲就有跌、有高就有低、有上就有下」的波浪理論，過早把房地產賣掉，結果變成無殼蝸牛，所以賺不到大錢。

造成房價上下波動的原因很多，除了「供需 與 利息」因素之外，最大的因素是心理因素 與 自住屋的佔有率因素。

如果一個城市的投資屋比率高於 40 % 以上，則該城市的房價起伏就會很大。如果自住屋比率高於 80 % 以上，則該城市房價起伏就會很小。

註：買房子的目的是用來自住的叫自住屋。買房子的目的是用來出租的叫投資屋。

富爸爸富媽媽說：「在自住屋比率較低的城市投資，其投資風險要高於其它地區。」

富爸爸富媽媽說：「投資屋比率較高的城市，其房屋買賣頻率就會高，其投資的風險也會高。」

在自住屋的比率低，投資比率很高的城市則該地區房屋買賣頻率就會變得很高，因此房價波動就變得很大。往往一些負面壞消息，就會引發投機人/投資人的驚慌，開始拋售房子，所以房價較其它地區波動大。

為什麼波浪理論 / 觀念，運用在房價上是行不通的

人的一生有順境也有逆境，有好也有壞。我們從小到大也似乎都在嘗試「物極必反」的經驗法則----任何好事到了極限，就會反轉下來。任何壞事到了谷底，也就會向上反轉。於是人們很習慣的接受波浪理論 / 觀念，以為這是自然定律。其實波浪理論 / 觀念運用在那裡都講的通，唯獨運用在房價上是行不通的。為什麼運用在房價上是行不通的？因為.....

地球日趨暖化，將來地球上許多低窪地區將被海水所湮沒。再加上許多地區因缺水而呈現沙漠化，且沙漠面積也在增加中。耕地面積不斷地在減少，沙漠化問題越加嚴重起來。地球上適合人類居住的土地與耕地會愈來愈少，人口卻愈來愈多。在有限的土地資源上要蓋房子、蓋工廠、修馬路，還要種田養活那麼多的人，是不能兩全其美的。由於可以利用的土地是會愈來愈稀少，所以土地價值愈來愈貴了。

「怕賠錢」的恐懼心理因素，造成房地產下跌

「土地資源有限，地球人口愈來愈多」（除了少數地廣人稀的地區之外），按道理說，房價是不會跌的，那麼為什麼房價還有下跌的現象發生？當然造成房地產下跌的直接與間接原因有很多，最重要的原因是人的心理原因。

什麼樣的心理原因會造成，買方不肯買而賣方急著賣呢？「買方不肯買，不敢買是因為怕賠錢，是因為怕買到後，房價還在下跌，就賠到了。」「賣方急著賣，搶著賣也是怕賠錢，因為擔心賣的愈晚愈賣不掉，賠的也愈大。」為什麼買方或賣方共同認為「會賠到錢」？什麼原因讓他們「認定、判定、斷定、肯定」會賠錢？原因很簡單，那就是「負面消息讓他們感到害怕。」

「負面消息」包括：股價下跌、房價泡沫化、利息上升、空屋率太高、房價太高、經濟不景氣、失業率增加、消費信心指數下降、貨幣供應量緊縮、房貸審核趨嚴、新屋開工率降低、待售成屋過多、地稅增加、拍賣屋增加、治安惡化、地震、風災、戰爭、政爭、暴動、恐怖攻擊...等等。

太多的負面消息和傳言，讓人們產生了壓力與恐懼心理。只要聽到即將發生的某件事對自身利益有威脅，人們就會產生恐懼。對於房地產買賣雙方來說，人們最

恐懼的事就是「賠錢」。不管是買方或賣方都在怕賠錢。換句話說，「因為有強烈的怕賠錢恐懼心理」才是造成房價真正下跌的主因。

上升中的海浪會退下來是因為地心引力，上升中的股價會掉下來是因為「大盤借著新聞消息，人為投機、炒作的結果。」，上升中的房價會掉下來是因為「眾人怕賠錢的恐懼心理，所造成的結果。」

人們錯誤的運用 / 錯誤的引用波浪觀念在房地產銷售市場上，才造成人們有「買房子，怕賠錢的恐懼心理。」

股市有賠錢那是事實，房市有賠錢那是假像或暫時的假現像，除非真正地發生了天災、人禍、戰爭，這些不可預測的事情。

富爸爸富媽媽說：「如果房市有賠錢，那也是暫時的假像，只要你能堅持撐過去，最終你還是贏家。」

((例一))：南加州鑽石吧市，一幢 2450 呎獨立屋，1978 年售 6 萬元。1980 年值 9 萬元。1988 年值 14 萬元。1990 年值 22 萬元。1993 年值 18 萬元。1997 年值 24 萬元。2001 年值 36 萬元。2006 年值 72 萬元。近 27 年來該城市房價平均漲了 12 倍，基本工資只漲了二倍半。

長期來看房價是沒有下跌的可能，如果有的話，那也是短暫的下跌（短暫的修正）它會很快地又恢復過來，恢復到原本的漲勢中。嚴格講「房價的短暫下跌是不應該發生」因為土地供應量或土地資源並沒有增加，也永遠不可能增加。

「土地資源是不可以創造的，土地本身是不可被任何東西來取代的」土地價格（價值）更不可能會下跌的。」

富爸爸富媽媽說：「堅信房價泡沫化即將來臨的人，他們絕對不會去買房子的。」

2002 年有所謂專家在放話說「美國房價泡沫化即將來臨。」結果房價連漲五年不跌。

房子跟股票不同，股票是一張紙，它的價格容易受大盤操作。

富爸爸富媽媽說：「房地產是實在的，是看得到摸得到得著的實體，就算房子倒了、垮了，那塊土地的價值還存在。」

鼓吹「房價泡沫化」的專家，也許是受到「波浪」思想 / 理論的誤導，以為土地和股票一樣，有一天都會消失，那就大錯特錯了。

富爸爸富媽媽說：「房價會跌是因為人們心裡受到「房價泡沫化即將來臨」的恐嚇，害怕到發抖，不敢去買房子。那些鼓吹「泡沫理論 或 波浪理論」的專家們，才是讓房價真正下跌的推手。」

((例二))：15年前，一塊靠近道路旁 20 英畝的空地，因欠稅 12,000 元逾期未繳，被政府沒收公開拍賣，最後以 38,000 元售出。現在這塊地的市值約 100 萬。可見土地增值之快，超出常人想象。

((例三))：浙江有一名張姓女士，拿著 1953 年的存摺簿前往銀行兌現，戶頭裡原有一千元存款，只兌換成現行人民幣一毛錢。原來在 1955 年，新舊人民幣貨幣兌換率為 1 萬比 1。張女士的一千元變成了一毛錢，而且還沒有利息可得，因為銀行規定一元以下的存款不計算利息。假如當初張女士擁有的是一塊土地，而不是銀行存單，就不會發生「貨幣貶值」的事了。

富爸爸富媽媽說：「有錢不要去存銀行，有錢要去買土地。」「如果你有本領的話，最好的方法是向銀行多借錢去買土地，而不是把錢存在銀行裡。」

人生的過程中有高峰亦有低谷，為什麼人生會從高峰跌入谷底？那是因為驕傲自滿、不知謙卑、不知節制、不知努力再上一層樓、不知「好還要再好」的道理，所以才從高處墜落。相反地，一個人能從谷底爬起來，是因為知錯能改，吸取失敗教訓，努力學習，勤奮打拚，克服了困境，重新站起來，然後才能獲得最後的成功。

世界上沒有「船到橋頭自然直」這種事，如果有的話，也是因為「船頭」不斷碰撞岸邊岩石的結果。船頭經過無數個碰碰撞撞，再加上水流的幫助，這才使得船行方向獲得修正，順流而下。

人的成功也是一樣，是需要經過不斷地努力，跌倒後再爬起來，付出無數的代價，流血流汗換來的。絕對沒有什麼事也不做，什麼代價也不肯付出，就可以輕易獲得成功的事情發生。

富爸爸富媽媽說：「船到橋頭自然直，是傻瓜安慰傻瓜的一句話，你千萬不要信以為真。」

富爸爸富媽媽說：「最好的投資，就是投資在你自己的腦袋瓜上充實自己。」

富爸爸富媽媽說：「換個好腦袋就等於得到一個金元寶」。打破「波浪」的迷思，更新自己的思想，趕上世界的潮流，一切的成功靠自己的努力與靠自己的投資，而不是靠命、靠運、靠祖先。

富爸爸富媽媽說：「沒有努力、沒有付出、沒有擁有任何房地產的人，你的成功是遙不可及的。」

「有上就有下」那個「下」是代表你曾經努力過，但是努力還不夠持續。
「有高就有低」那個「低」是代表你曾經成功過，但是成功還不夠持久。
「有好就有壞」那個「壞」是代表你曾經改正過，但是改正還不夠徹底。
「有賺就有賠」那個「賠」是代表你曾經賺到過，但是賺的還不夠多，你就把它給賣掉了。

富爸爸富媽媽說：「房價不會因為已經連續漲了好幾年就該回跌的道理。假如你有這種想法，你就屬於是「小利、短視的投機分子」而不是真正的投資者。」

富爸爸富媽媽說：「有泡沫的股市，沒有泡沫的房市。房市只有出場論 / 出局論 --- 誰退出房地產市場，誰就是輸家。愈早退出，輸的愈慘，只有永不退出者，才是最後的贏家。」「房地產不會讓你出局，只有你自己財務失控、失去信心，才讓房地產出局的。」

房地產的價值一直在漲，房地產的價值沒有頂峰，沒有上限。除非有第二個地球可以去移民。所以，以長期的角度來看任何時間，去買房地產都是最佳買點。只有還在相信「波浪」理論的人，才不敢去買房地產。今天不去買房地產的人，經過 10 年、30 年、50 年以後，你就會發現誰是輸家？誰是贏家了？

俗語說：「人窮志不窮。」這裡的志是指「志氣」，是指我們向上的決心和勇氣。

如果我們很窮，但是我們知道「不斷地努力向上」，只要我們有向上的決心和勇氣，我們就能突破現狀，這樣我們就不會再貧窮了。

「向上」是指波浪的上升不是指波浪的下降。「勇氣」是指突破現狀的毅力。如果我們存在著「波浪的迷思」我們就不會去努力，反正隨波逐流「船到橋頭自然直」！如果你有「船到橋頭自然直」的想法而不積極去努力，那麼你就不可能獲得成功。

任何投資都有輸贏，換句話說，不管何種投資你都要承擔投資的風險。房地產的價格會隨著市場供需原理，也會有短期的波動，為著防止你過份冒險，我建議你，當你投資房地產時，你可以多放些頭期款。自備款比例愈高，以後抵抗市場價格變動的力量也就愈大。

2007 年至 2010 年，美國有次貨風暴、金融風暴、溺水屋風暴、拍賣屋風暴、失業率風暴、美金貶值風暴、，這些不正常的人為的現象，正是造成房價下跌的原因。政治內鬥，再加上主管美國外交、內政、金融與財政政策的領導人的個人錯

誤，才是造成這次美國房價下跌的主因。如果除去個人錯誤之外，美國房價的下跌不應該是那麼嚴重的。

2007 年至 2010 年，美國房價下跌 30% 以上，而同時期，其它的某些國家的房價卻在穩步上升，這就是各國領導人表現有差異的地方。

富爸爸富媽媽說：「如果把國家領導人錯誤政策這個因素除去，正常的房價是不會有大跌大落的現象的。」

富爸爸富媽媽說：「如果你的自備頭期款超過 50% 以上，就不怕房地產會讓你淘汰出局。如果你的自備頭款 / 期款低於 20% 以下，當你遇上房地產的貶值時，你就有可能被迫淘汰出局。」

富爸爸富媽媽說：「如果你的自備款 / 頭期款低於 5% 以下，當你遇上房地產的貶值時，你就有 98% 的機會被迫淘汰出局。」

富爸爸富媽媽說：「千萬不可用零頭期買房子，如果你那樣做，那不叫做投資，那叫做財務自殺。尤其是當經濟景氣走下坡時，你將無法去抵抗房價的跌勢，當你失去繳月供款的能力時，那就等於是自取滅亡，死的難看。」

富爸爸富媽媽說：「等待奇蹟發生 或 等待「船到橋頭自然直」的人是不能成功的。」

富爸爸富媽媽說：「打破波浪的迷思，人生的高峰是創造出來的，人生的低潮是走出來的，沒有一件事是坐在那裡等來的。沒有經過流血流汗、辛勞打拼的人，就不會有成功。」

富爸爸富媽媽說：「人生的希望與成功，是從不斷求進步，對自我挑戰得來的。」

對房市沒有的信心的人是不會去買房子的。買不到房子有時候不是錢的問題而是信心與貪心的問題。

富爸爸富媽媽說：「長期擁有房地產 且要對房市有信心，這時候的信心比資金更重要。」

窮人把錢看的很大，認為賺錢很困難、很辛苦，即所謂的「人賺錢，累死人。」富人會利用機會，善用金錢力量。讓「錢生錢、錢養錢、錢滾錢、錢賺錢、錢包錢。」所以覺得賺錢很輕鬆，即所謂的「錢賺錢，樂死人」。這就是窮人與富人不同的原因之一了。

富爸爸富媽媽說：「假如你永遠用窮人的心態來看待金錢，看待投資，那麼就算你偶而發了一筆小橫財，你也不會成為真正的富爸爸。」

富爸爸富媽媽說：「我們不要為錢工作，我們要錢替我們工作」「我們要成為長期的投資人，而不是短視的投機分子。」

富爸爸富媽媽說：「正面的思想讓人積極，負面的思想讓人消極」「太多負面的消息，負面的思想，會摧殘你的希望，破壞你的財運，使你的美夢消失的無影無蹤。」

能讓沙子變成珍珠的是蚌殼的功勞。如果一粒沙子能待在蚌殼體內，經過 10 年、20 年就自然變成為一顆大珍珠，但是如果沙子提早離開了蚌殼，那就還是會沙子而不會是珍珠，所以說沙子想成為大珍珠就不要離開蚌殼，離開了蚌殼的沙子就不可能成為大珍珠。同理，提早離開房地產的人（不再擁有任何房地產的人）是賺不到大錢的，最終讓你成不了大富翁的原因，就是你沒有任何房地產。

房地產本身不會讓你出局，只有你把房地產賣掉讓房地產出局，這就是房地產中的「出場論與出局論」。

想成為真正贏家的人，請記住，房地產中沒有「泡沫理論」房地產中沒有「波浪理論」，房地產中只有「出場論與出局論」。

富爸爸富媽媽說：「只有徹底打破房地產波浪的迷思，你才能創造出新的財富。」

富爸爸富媽媽說：「房地產本身不會讓你出局，只有你把房地產賣掉讓房地產出局。」

T-9 如果傳統的教育，不能教育你成為「財務自由的人」你就要接受財商教育了

If traditional education cannot help you to become a financially free man, you have to receive education of finance and commerce.

If traditional education, can't educate you become the finance freedom, you need accept the education of financial business.

富爸爸富媽媽說：「我們要好好唸書，但是好好唸書，不是為了拿文憑，不是為了完成一個或多個「應徵計劃或雇員計劃。」

年輕的人，你的財務自由在那裡？

吳同學在大學畢業前六個月，就在拚命找工作，履歷表滿天飛，生怕申請晚了，工作機會被別人搶跑了。經過幾次激烈競爭，幸運地找到了一份外商實習員的工作。

李同學在研究所畢業前三個月，圍著科系的指導教授團團轉，要求教授給他寫推薦信。後來李同學順利地找到了一份不錯的工作，他在某公司做了高級研究員。

阿美同學高中畢業後，經過親友介紹，等了四個好不容易，才找到了一份助理文員的工作。

年輕人自學校畢業後，唯一的目標，就是「找到一份合適的工作」。

「找到一份合適的工作」是為了表示自己有能力「賺錢」了，有能力獨立自主生活了。所以他們盡快找到一份工作來證明自己有多麼了不起，可以不再依靠父母（資助）生活了，他們以為從此可以財務自由了，也可以去買自己想要的任何東西（不再需要受到父母的約束），孰不知自己不過是從一個槽穴跳到另一個槽穴。從一個工作的地方跳到另一個工作的地方。從一個避難所逃到另一個避難所而已。

傳統的父母總是期盼子女「從小好好的用功，拿到好成績，進入有名校，畢業之後找到一份好工作，找到一份高薪，高福利，穩定且有退休制度的工作。」言下之意，就是「孩子只要能找到一份高薪水、高福利的工作，父母的責任與心願就滿足了。」父母對孩子「有工作、有收入的心願」，就是一個「雇員計劃」或者說是一個「應徵計劃」。

父母辛辛苦苦個廿多年，父母不過只是在孩子的履歷表上幫忙他們填上一個名校而已。父母這樣為孩子設計一個應徵計劃，設計出一個「朝九晚五的雇員計劃」，是救了他們？．．還是害了們？

一個聽話且用功的孩子是父母的驕傲。一個獲得高學位、高收入的孩子是父母的光榮。

想想看，傳統的父母給孩子所設計的人生軌跡是「好好的聽話、好好的用功、好好的上大學、好好的工作、好好的成家、好好的生育、教育另一個下一代。」，如此周而復始，一代傳一代，綿延不斷。這樣的人生設計好不好？．．從富爸爸富媽媽的角度來看，這樣的設計是一種「愚民計劃」而且很自私。

第一．我們不應該把孩子訓練成一個聽話的孩子，那意味著孩子要「按照你的思想、你的習慣」去生活。你把孩子要訓練成一個沒有主見，乖乖牌的孩子，那是不對的。

富爸爸富媽媽說：「我不要有一個百依百順聽話的孩子，我要一個有獨立思考，負責任且講理的孩子。」

第二．我們不應該把孩子訓練成只會用功的孩子，那意味著孩子只會死啃書本，只會應付考試而已。只會死讀書的孩子，會變得孤僻不合群，不能適應群體生活。就像很多尼特族的孩子一樣。

富爸爸富媽媽說：「孩子用功唸書很重要，能把孩子訓練成德、智、體、群、文武雙全更重要。」

第三．「上大學是代表你接受專業訓練的開始，而不是代表你受專業訓練的結束。」也就是說「上大學不能限制你的才華，限制你的出路，限制你的行業，限制你的理想，限制你的財路，限制你的機會，限制你的發展。很不幸的是太多的學生，因為唸了大學就把他自己給定型了。

好像唸什麼系就得做什麼樣的工作，那是很可悲的。那是剝奪了你性向的自由，你興趣的自由，你工作的自由。

(註，往往孩子唸的科系，還是父母替孩子決定的呢！)

富爸爸富媽媽說：「如果孩子唸到大學二年級時，發現那不是他感興趣的科系時，那時的父母就該鼓勵孩子去選擇他想走的路，而不是硬要孩子去走你替他安排的路。」

第四. 所謂「好好的工作」就是指你要努力工作，不要偷懶，不要跟上司爭吵，有委曲也要忍耐。吃老闆的飯，喝老闆的水，你就要聽老闆的話。為什麼要聽老闆的話？說穿了，也不過是為了一份養家糊口的薪水。

在某些狀況下，甚至明知道老闆為非作歹、逃漏稅金、或賺黑心錢，你還不能反抗老闆。這叫「人為五斗米折腰」。想想看，堂堂一個高才生，輪落到「人為財死，鳥為食亡」境界，可憐哉！

父母對孩子說「工作上有委曲，也要忍耐。」能找到一份高收入穩定有福利的工作來養家糊口，是很不容易的事。就是因為這一份高收入讓你覺得生活有保障，有安全感。因為這一個有保障，有安全感的工作，讓你失去了自由。你為老闆幹伙，你就必須要按著老闆的規矩辦事，不管你喜不喜歡，高不高興，你今天就得去上班，因為上班才有薪水，否則你就會失去生活上的安全感。

富爸爸富媽媽說：「愈是高薪，愈是高職位的人，就愈容易失去工作的自由。他們為了維持生活上的安全感，他們幾乎是失去了全部的自由與理想。」

第六. 負債愈多的人，愈是怕失業。愈是高薪的人愈是不敢主動向老闆提出辭呈。愈是聽話的孩子，就愈不敢向老闆大聲講話。愈是高科技的專家，愈是不容易轉業。以上各類的人為了「維持生活上、金錢上的安全感。」卻犧牲了生活上，工作上的自由。

富爸爸富媽媽說：「為了尋找安全，得到生活上的安全感，我們失去了真正的自由，也失去了崇高的理想。」

第七. 好好的成家，生子，傳宗接代，這是一個「過時」的思想。新e世代的人是不流行結婚生子的。「可以有性接觸，但不可同居，絕不過夜，絕不懷孕，相互不干涉對方。」是現代年輕人流行的單身生活準則。

富爸爸富媽媽說：「年輕人你的財務自由在那裡？你的理想在那裡？」。

86%的年輕人會把賺到的頭半年薪資，拿來做買新車。「卡債與學生貸款」還未還清，又加上「汽車貸款」年紀輕輕的人，就背覆著數不清的債務，你說他們還會有財務自由的一天嗎？「為了還清諸多的債款，你非得辛勤工作不行。」這就是現在一般人的生活現狀。

為了追求時髦，追求高水準的物質生活，追求面子，年輕人花錢如流水。「債台高築」或「卡債族、月光族、追星族、半月族、炒股族、球迷族」最後成了一個沒有財務自由，為錢工作的錢奴。

富爸爸富媽媽說：「卡債族、月光族、追星族、半月族、炒股族、球迷族，債台高築，最後成了一個沒有理想，只為錢工作的錢奴。」

「債務愈欠愈多」人生也變得乏味無趣。為了追求生活上的安全，每天機械化式的上班，工作不是為理想、為興趣、為抱負，而是僅僅為了一份薪水，用來還債。「人為債工作，為錢工作，成了錢的奴隸。」一但一個人成了錢的奴隸/錢奴，這個人的人生也就毫無意義可言了。

富爸爸富媽媽說：「如果你從年紀輕輕起就背覆著數不清的債務，變成了金錢的奴隸，那你的下半輩子人生是不會光彩亮麗的。」

父母老師沒有教導我們「怎樣學習理財。」只教導我們怎樣考大學，如何找到好工作。們誤導了我們的「前途」「財路」，使我們走上只靠「兩隻手工作」的路，成為追求「薪水、頭銜、晉升機會、福利、獎金、安全感」的傻瓜。唸書唸到最後變成「理財的傻瓜，金錢的奴隸」，你說值不值得？

富爸爸富媽媽說：「唸很多書的人和 不曾唸過書的人，都容易變成是理財的傻瓜，或是金錢的奴隸。」

富爸爸富媽媽說：「愈是高收入的專業人仕，愈是渴望得到金錢上(薪水上)的安全感，愈是這樣愈容易變成金錢的奴隸。」

富爸爸富媽媽說：「把安全感，寄託在他人(老闆)身上是很危險的，因為老闆可隨時解僱你。」

富爸爸富媽媽說：「提早建立起被動收入(投資收入)，你就不會怕他人會隨時解僱你。」

在監獄裡的囚犯最安全，因為他們不愁「吃穿喝拉」，並且還有警衛保護著他們。他們「享受著安全但失去了自由」一旦他們想要生活自由，他們就得冒著性命去逃獄，去流血。

任何的自由都是靠流汗流血換來的。沒經過打拚，沒經過流血，自由是得不到的。

富爸爸富媽媽說：「生活上安全感是用汗水換來的，然而工作上的自由則是從投資房地產得來的。」

如果你想得到工作上的自由，你就得自己創業做大老闆 或者投資房地產。你想自己創業做大老闆的第一步就是儲蓄。第二步是對現在的工作提出辭呈。第三步是跟成功的人士合作開公司。第四步是拿生意上賺到的錢，去投資房地產。

富爸爸富媽媽說：「敢向老闆提出辭呈，且能自行創立公司者，那是勇士、鬥士。要做一個勇士、鬥士都得要付出血汗代價的。」

富爸爸富媽媽說：「只有犧牲生活上的安全感，才能換得工作上的自由。如果你不想犧牲生活上的安全感，你就得犧牲工作上的自由。」

富爸爸富媽媽說：「不肯犧牲生活上安全感的人，就像監獄裡的囚犯一樣，是得不到自由的」。

富爸爸富媽媽說：「告訴你的孩子，接受高深教育不是為著找份高薪穩定的工作，也不是要你完成一個就業計劃、一個雇員計劃。」

告訴你的孩子要立志做大事。所謂「大事」是指大事業不是指小餐館。鼓勵他們去創業去開辦公司工廠。訓練孩子獨立負責，鼓勵孩子做社團的領袖，要孩子活用書本，多看名人傳記與事業成功人士的故事。提早讓孩子接受財經訓練，眼光要遠，格局要大，訓練孩子有投資做大老板的企圖心」。

富爸爸富媽媽說：「你要為自己的錢途賺錢。如果你只是為別人縫嫁衣，為別人打工，您是永遠賺不到大錢的。」

到工廠公司上班是為了學經驗、學本領，為你今后的創業做好準備，打好基礎，而不是單單要你去賺薪水。如果你上班的目的只是為了賺份薪水，那你成功的機會不會是很大。如果你為公司付出很多，貢獻很大，那麼收取成功果實的是你的老闆並非是你，你得到的好處不過就是升官加薪而已。

富爸爸富媽媽說：「告訴你的孩子加薪、升官、進爵，不是你讀書的目的。讀書的目的是貢獻才智、服務人群。」

富爸爸富媽媽說：「自由不是憑白獲得的，財務自由也是一樣。您需要付出辛苦代價才可以得到財務自由。」

富爸爸富媽媽說：「具有財經知識，且學會投資理財，其實這比你上大學，拿博士更重要。」

「人為債工作，為錢工作，人成了錢的奴隸。」不僅自己苦悶連帶整個家庭也受到影響。為錢工作的人，你在時間上是不會有自由的，因為你把工作時間賣給了老闆，你就得聽從老闆使喚。每周工作五、六天，每天工作八小時以上，雖然你賺到了薪水，但是你犧牲了家庭相聚的時間，你犧牲了與孩子共同成長的時間。

往往因為父母工作太忙疏於照顧孩子，沒有時間與孩子互動，造成孩子思想上、行為上的偏差，這種結局對方於父母和孩子個人都是十分痛苦的。

富爸爸富媽媽說：「缺錢、負債累累、財務上不自由的人，受到最大傷害的是你成長中的孩子。」

富爸爸富媽媽說：「為了生活上的安全感拚命賺錢，卻犧牲了與孩子共同成長的時間，那是不值得的。」

父母如何安排工作時間很重要。有錢的父母應該多把時間留在家裡，陪孩子一起成長。公司的事你可以交待手下幹部去完成，學會遙控你的事業，而不是凡事都得要親手處理，這樣你的公司才會變得有效率，你才能可能變成「錢為你工作，而不是你為錢工作。」

很多人為了「面子問題」勉強地去購買大房子，向銀行借了很多錢，成了「房貸族」。為了清償房屋貸款，每天在辛勤的工作著，不敢稍有（閃失）鬆懈，成為名副其實的錢的奴隸。」

富爸爸富媽媽說：「成為金錢的奴隸，在財務上得不到自由的人，是沒有不工作的權利的。」

儘管每一個人的人生觀與理想有所不同，但都沒有人願意「一輩子做窮人。」也沒有人願意「欠下一屁股債，被人追討。」要如何避免負債，如何賺錢，如何理財，如何投資，如何成功，「你可以虛心地向富爸爸或富媽媽學習。」

富爸爸富媽媽說：「成功要向成功的人學，成功要與成功的人士合作（創業），這就是成功的保證。」

富爸爸富媽媽說：「學校教育缺乏財經知識的傳播，學生又缺少理財教育的培訓，這是學校教育上的缺陷。」

富爸爸富媽媽說：「如果傳統教育不能讓你成為財務上自由的人，你就要接受財商教育了。」

富爸爸富媽媽說：「如果你現在的環境不能使你成為財務上自由的人，你就需要變換另一種生活方式，並且接受財商教育了。」

T - 10 如何化解 富爸爸與窮爸爸之間的鴻溝

How to dissolve the gap between rich dads and poor dads?

「想要了解富爸爸，你就要先去搞清楚「富爸爸的思想、富爸爸的語言、富爸爸的行為、富爸爸的理財、富爸爸的投資、富爸爸的人生觀……到底他們與你有什麼不同？」

父母與子女之間有代溝，富爸爸與窮爸爸之間也有代溝嗎？

「代溝」的形成是因為老一代父母不肯學習「新知識、新技術、新科技」或拒絕接受「新音樂、新服飾、新觀念」的結果。老一代「守舊頑固、保守封閉、食古不化、堅持己見」的觀念，往往造成上下二代人的思想不一致，其始作俑者就是老一代人「拒絕接受進步」，因為二代人各堅持己見，所以造成二代人在思想與行為上的磨擦與衝突。

上一代與下一代因著時物遷移，在思想、行為上有明顯的差別。「時代在變，環境在變，科技在變，生活方式在變，思想也在變。」「從前認為是對的

事，現在不一定認為是對的，從前認為錯的事，現在不一定認為是錯的。」上下二代之間思想上理念上有許多的不同，二者漸行漸遠，就產生了許多代溝問題。

如何避免代溝的產生

富爸爸富媽媽說：「上一代人自己要勤奮學習新知識，並且接受新思想、新觀念，這樣可以避免代溝的產生。」

不斷學習新知識，可以使你不至落伍，也可以使你更年輕並且更容易接近孩子。譬如：到學校做義工，做老師的助理 Room Mother，樣可使孩子、老師、父母融合在一起，增進彼此了解，減少代溝的發生。

富爸爸富媽媽說：「多陪陪孩子，無論怎麼忙，都要與孩子一起成長，一起學習，一起玩耍，做到互相交心。」

常常與孩子一起看書、看電影、聽音樂、打電玩、打球、看球賽、釣魚、散步，溜狗、爬山、旅遊．．等，以拉近你與孩子的距離。偶而把孩子的同學請到家裡來開小型 Party，這樣便可以了解與孩子交往的朋友，用心觀察孩子與其朋友交往的情形，提前防範於未然可避免孩子交到壞朋友，走上邪路。

富爸爸富媽媽說：「多接觸點流行的東西，創造父子之間共同興趣、愛好、信仰，這樣便有利于親子溝通。」

父母多接觸點流行的東西，可以拉近與孩子的距離。培養彼此興趣(如：打球、打電玩、唱 KTV 等等。)可使父子之間有更多共同話題，可使父子相互更了解。如果能建立共同的宗教信仰，便可使父子心靈合一，這些都是可以減少代溝的產生。

富爸爸富媽媽說：「只有你去學習孩子的語言，而不是要求孩子去學習你的語言。」

富爸爸富媽媽說：「只有你去了解孩子的想法，而不是要求孩子去了解你的想法。」

父母多親近孩子參於他們的活動，學習孩子的語言與文字(火星文)，並努力學習新知識，接受各式各樣流行的事務，如此可以減少老一代與新一代之間的「代溝」問題。

富爸爸富媽媽說：「父母要跟上世界潮流，父母要努力去化解「代溝」問題，父母去遷就孩子的想法，要比要求孩子去接受老一代的思想容易多了。」

中國人總是把「聽話、孝順」當作是一個孩子的優點。但是「訓練孩子講理，比訓練孩子聽話更重要。」不要用說教的方式管教孩子，如果孩子相信了你的說教，他可能失去獨立判斷的能力，如果孩子不相信父母的說教，那他可能會更叛逆，或不尊敬你，那你們之間的「代溝」就無法消除了。

富爸爸富媽媽說：「單向的說教是代溝的助燃劑。互相學習、互相溝通才是代溝的滅火劑。」

富爸爸富媽媽說：「富爸爸與窮爸爸之間的代溝，除了理財以外還是理財。」

富爸爸富媽媽說：「有錢的人，從來不會把錢當錢用。沒錢的人，不僅把錢當寶貝，而且還不敢用。」

「有錢人」跟「沒錢人」最大的不同地方，就在於有錢人知道「錢」只不過是一個幫助賺錢的工具，因此在該用錢的時候，絕不手軟，而沒錢的人不僅想不通這個道理，甚至還寧願讓自己去做金錢的奴隸。

什麼是富爸爸？什麼是窮爸爸？

狹義的**富爸爸**的定義是：1. 財務完全獨立，沒有任何負債 2. 不為錢工作，即使不去工作，也不愁吃穿花用 3. 大部份的收入來自投資收入，而非來自工作收入 4. 懂得理財與投資，懂得善用錢賺錢的方法 5. 退休生活已準備好，不需要依賴政府的退休金 6. 教育子女成功，沒有養出「浪蕩子、不肖子、尼特族」 7. 經營事業成功，並且懂得回饋社會 8. 有錢但不奢侈不浪費，常常行善做好事 9. 身體健壯，家庭美滿 10. 對人生抱以希望，總覺得活下去很有意義。

狹義的**窮爸爸**的定義是：1. 永遠煩惱錢不夠用或負債累累 2. 為錢工作，工作的目的就是為賺取生活費 3. 全部份的收入來自工作收入，一但失業生活立即陷入困境 4. 不懂得理財與投資或曾經投資失敗 5. 退休生活需要依賴退休金或救濟金 6. 不知努力向上，沒有致富的企圖心 7. 只做夢不築夢，只有幻想沒有行動 8. 沒錢還要打腫臉充胖子 9. 婚姻不美滿，家庭破碎 10. 沒有自信，沒有鬥志，對人生不抱希望，總覺得活下去很辛苦。

富爸爸與窮爸爸之間的區別又是什麼？

富爸爸與窮爸爸之間的區別，「不在於金錢的多寡、財富的大小」而在於窮爸爸沒有致富的企圖心，又不懂得理財與投資，不懂得善用「錢賺錢、錢生錢、錢養錢、錢滾錢」的方法。並對自己沒有自信，沒有鬥志，讓命運擺佈自己，而不是主宰命運。

富爸爸富媽媽說：「富爸爸與窮爸爸之間的「代溝」，源于理財思想上的不同。」

富爸爸與窮爸爸的想法真的不同，例如：

「富爸爸認為賺錢很容易；
窮爸爸認為賺錢很辛苦。」

「富爸爸認為賺錢靠智慧；
窮爸爸認為賺錢靠雙手。」

「富爸爸認為賺錢靠投資；
窮爸爸認為賺錢靠打工。」

「富爸爸認為賺錢要開公司；
窮爸爸認為賺錢要開餐館。」

「富爸爸認為時間比賺錢重要；
窮爸爸認為賺錢比時間重要。」

「富爸爸認為機會比賺錢重要；
窮爸爸認為賺錢比機會重要。」

「富爸爸認為發財靠投資；
窮爸爸認為發財靠中彩券。」

「富爸爸認為發財靠努力；
窮爸爸認為發財靠運氣。」

「富爸爸是創造機會；
窮爸爸是等待機會。」

「富爸爸是把握機會；
窮爸爸是流失機會。」

「富爸爸是實現夢想；

窮爸爸是編織夢想。」

「富爸爸是實現發財；
窮爸爸是幻想發財。」

「富爸爸是積極進取；
窮爸爸是消極等待。」

「富爸爸樂觀向上；
窮爸爸悲觀保守。」

「富爸爸不怕失敗；
窮爸爸害怕失敗。」

「富爸爸挑戰自我；
窮爸爸接受自我。」

「富爸爸拒絕貧窮；
窮爸爸接受貧窮。」

「富爸爸擁有發財的企圖心；
窮爸爸沒有發財的企圖心。」

「富爸爸追求成功；
窮爸爸逃避失敗。」

「富爸爸是延遲享受，換取將來的財富；
窮爸爸是享受現在，犧牲將來的財富。」

「富爸爸投資為成功；
窮爸爸投資為賺錢。」

「富爸爸設定大目標；
窮爸爸設定小角色。」

「富爸爸是自我肯定；
窮爸爸是自我否定。」

「富爸爸是讓自己很有錢；
窮爸爸是想要自己有錢。」

「富爸爸是專注機會；

窮爸爸是擔心失敗。」

「富爸爸是製造機會；
窮爸爸是樹立障礙。」

「富爸爸是追求財富；
窮爸爸是逃避貧窮。」

「富爸爸投資為將來的厚利；
窮爸爸投資為現在的小利。」

「富爸爸的目標設在一定要成功；
窮爸爸的目標設在撈一票就走。」

「富爸爸看到將來、看到希望；
窮爸爸只看現在、沒有希望。」

「富爸爸苦幹實幹，人助天助；
窮爸爸怨天尤人，得過且過。」

「富爸爸追求財富與成功；
窮爸爸追求安定與享受。」

「富爸爸積極的解決問題；
窮爸爸消極的逃避問題。」

「富爸爸在主宰命運；
窮爸爸任命運擺布。」

「富爸爸控管投資風險；
窮爸爸逃避投資風險。」

「富爸爸熱愛投資事業；
窮爸爸熱愛薪水工作。」

「富爸爸用理智思考問題；
窮爸爸用感情解決問題。」

「富爸爸用投資創造財富；

窮爸爸用打工賺得薪水。」

「富爸爸尋求更高投資報酬；
窮爸爸尋求更高薪水收入。」

「富爸爸追求發財機會；
窮爸爸追求加薪機會。」

「富爸爸不斷創造財富；
窮爸爸牢牢守住錢財。」

「富爸爸辭職為創業；
窮爸爸辭職為跳槽。」

「富爸爸投資再投資；
窮爸爸消費再消費。」

「富爸爸用百隻手去賺錢；
窮爸爸用二隻手去賺錢。」

「富爸爸在想如何去賺錢；
窮爸爸在想如何去省錢。」

「富爸爸創造自己的財富；
窮爸爸堆積老闆的財富。」

「富爸爸根據成就拿酬勞；
窮爸爸根據時間算薪水。」

「富爸爸提供大量的葫蘆菠；
窮爸爸為葫蘆菠鞠躬盡瘁。」

「富爸爸說錢是工具；
窮爸爸說錢是生命。」

「富爸爸用錢賺錢；
窮爸爸用手賺錢。」

「富爸爸從小最愛唸書；
窮爸爸從小討厭唸書。」

「富爸爸努力求學向上；
窮爸爸懶惰不肯學習。」

「富爸爸常常不恥下問；
窮爸爸說我比誰都懂。」

「富爸爸接受新知識；
窮爸爸拒絕新知識。」

「富爸爸擁有理財技巧；
窮爸爸僅有謀生技巧。」

「富爸爸每周都要唸新書學新知；
窮爸爸連買書的錢都不捨得花。」

「富爸爸請成功的人當老師；
窮爸爸請失敗的人當教授。」

「富爸爸與成功的人為伍；
窮爸爸與失敗的人為伍。」

「富爸爸儲蓄為投資；
窮爸爸儲蓄為保命。」

「富爸爸拿得起放得下；
窮爸爸拿不起放不下。」

「富爸爸是能捨能得；
窮爸爸是不捨不得。」

「富爸爸愛行動、愛創新；
窮爸爸愛吹牛、愛守舊。」

「富爸爸周末不上班；
窮爸爸周末還打工。」

「富爸爸不為錢工作；
窮爸爸工作為掙錢。」

「富爸爸工作為興趣；
窮爸爸工作為生活。」

「富爸爸想的是財物自由；
窮爸爸想的是刷信用卡。」

「富爸爸收集的是土地與房子；
窮爸爸收集的是帳單與折價券。」

「富爸爸種錢像種樹一樣，等待它開花結果；
窮爸爸竟砍掉樹苗，還在妄想樹大好遮陰。」

「富爸爸靠房客養老；
窮爸爸靠救濟金養老。」

「富爸爸吃穿不愁；
窮爸爸吃穿均愁。」

「富爸爸為錢多煩惱；
窮爸爸為錢少煩惱。」

「富爸爸最怕死；
窮爸爸不怕死。」

「富爸爸天天說笑；
窮爸爸天天述苦。」

「富爸爸惜才如命；
窮爸爸愛財如命。」

「富爸爸光環四射；
窮爸爸烏雲照頂。」

「富爸爸為眾人謀福利；
窮爸爸為自己謀私利。」

「富爸爸打造事業；
窮爸爸應徵求職。」

「富爸爸自認有價值；
窮爸爸自認沒出息。」

「富爸爸有完整的目標；
窮爸爸有零星的夢想。」

「富爸爸不吃回頭草；
窮爸爸貪吃回頭草。」

「富爸爸只前進不後退；
窮爸爸只停留不前進。」

「富爸爸是說到做到；
窮爸爸是明天再說。」

「富爸爸以智取勝；
窮爸爸愚昧貪小。」

「富爸爸認為人性本善；
窮爸爸認為人性本惡。」

「富爸爸行事低調；
窮爸爸愛充胖子。」

「富爸爸最怕被借錢；
窮爸爸最愛去借錢。」

「富爸爸懂得投資理財；
窮爸爸不懂投資理財。」

「富爸爸管理他們的錢；
窮爸爸化掉他們的錢。」

「富爸爸懂得向銀行借錢；
窮爸爸懂得去銀行存錢。」

「富爸爸買屋時會加價；
窮爸爸買屋時會殺價。」

「富爸爸是買發財的機會；
窮爸爸是買現在的價值。」

「富爸爸說我一定要買到它；
窮爸爸常說太貴了買不起。」

「富爸爸找困難的事做；
窮爸爸揀容易的事做。」

「富爸爸是理財的戰士；
窮爸爸是理財的逃兵。」

「富爸爸向憂慮恐懼困難挑戰；
窮爸爸向憂慮恐懼困難妥協。」

「富爸爸辛苦前半輩但享受後半生；
窮爸爸辛苦前半輩又辛苦後半生。」

「富爸爸信守承諾實現夢想；
窮爸爸信口開河做白日夢。」

「富爸爸的兒子不肯吃苦；
窮爸爸的兒子吃苦耐勞。」

富爸爸富媽媽說：「一般的思想可以改正，理財的思想當然也可以改正。」

當你知道哪些思想讓你富不了，你就要仔細檢討反省認錯，快速更正自己錯誤的思想。

富爸爸富媽媽說：「只要改正了你的理財思想，你的財運，就會跟著來。」

富爸爸富媽媽說：「多唸益智的書籍，可以增長你的知識，豐富你的思想。」

多讀有關財政、經濟、投資、理財、會計、管理的書籍，以豐富你的投資理財的知識。多看名人傳記，以學習他們成功的經驗。多聽成功人的格言，以激勵自己的鬥志，這樣你的成功就容易多了。

富爸爸富媽媽說：「很多人認為賺錢很難，其實賺錢很容易。只要你找對人、用對方法，賺錢真的會變得很容易。」

這是一個競爭的時代，到處充滿詭譎變數。但這也是一個希望的時代，到處充滿著機會。許多人因為經濟環境不斷惡化而過得更差，但是也有人懂得「創新觀念」而在市場中逆勢上揚，找到致富方法，使自己迅速獲得成功。

「行動」是成功不可缺少的要素之一。

只有空想 / 幻想而沒有具體行動，說什麼都是枉然。

富爸爸富媽媽說：「擁有正確的投資思想，再加上正確的行動，這樣才能成功。」

富爸爸富媽媽說：「只拿穩定薪水收入的人，這份穩定的薪水，會阻礙你成為富爸爸。」

一般的人，喜歡有隱定的工作，有固定的上下班時間，拿固定的月薪或時薪。有了隱定工作，固定的收入之後，便使人有了安全感，日復一日，月復一月，年復一年，讓人沉浸在「安全無慮」的日子裡，結果失去了鬥志。這種安逸工作做久了人也變得呆板不靈活，會讓人失去了危機意識，失去了鬥志。「安逸，得過且過」讓人失去了追求財富的慾望。上述安逸現象，在藍領階層中最为明顯。這個「安全、高薪、隱定、有保障的工作」往往會熄滅你追求更多財富的想法。

當你認為你賺夠了，也存足了足夠的退休基金，一切都覺得很平安圓滿，你覺得不再需要賺更多的錢的時候，這時你就會安於現狀，不再奮鬥，接著你就懶散了。

富爸爸富媽媽說：「沒有致富的企圖心，僅僅只追求平穩、安逸、高薪工作的人，這會讓你與富爸爸的距離，永遠只差一小步。」

富爸爸富媽媽說：「永遠不要為你的收入設定上限，否則你不會成為真正的富爸爸。」

當你今年度的收入達到你設定的目標上限時，你就可能會懶得再去工作賺錢，只想停下來做個休息，渡假享受，花掉你辛苦累積起來的錢。如果是這樣，你財富的累積就會停止下來，財富逐漸花掉，終究成不了富爸爸了。大部份的中產階級人士，就是這樣的生活，所以與富爸爸的距離，永遠就僅差那一小步。

父母與子女的代溝可以化解，同樣地，富爸爸與窮爸爸的代溝也可以化解。要了解富爸爸，你就要去學「富爸爸的思想、富爸爸的語言、富爸爸的行為、富爸爸的理財、富爸爸的投資、富爸爸的成功、、、等。」當你了解了富爸爸，學會了怎樣成為富爸爸，你就自然也成為了下一個富爸爸。到此你與富爸爸之間的理財代溝也就迎刃而解了。

富爸爸富媽媽說：「你就要去學富爸爸的思想、富爸爸的語言、富爸爸的行為、富爸爸的理財、富爸爸的投資、富爸爸的經驗、、、，這樣你才會容易成功。」

富爸爸富媽媽說：「不要去指責窮爸爸，而應該去幫助他們、鼓勵他們。窮人不要去嫉妒有錢人，否則，你們之間就會產生仇恨與暴力。」

富爸爸富媽媽說：「這是一個競爭的社會，我們不但不要害怕競爭，相反地，我們要擁抱競爭，迎接挑戰，首先我們要裝備好自己，用最堅強的實力以面對挑戰，打倒貧窮，直到勝利為止。」

富爸爸富媽媽說：「只要你肯努力，富爸爸富媽媽俱樂部，永遠都會張開雙手，熱情地歡迎您的加入。」

T - 11 成功來自於築夢，築夢來自於對自己說大話

成功的力量來自於對自己說大話

The success's strength comes from (boast) building dreams .

對著你未來的夢想，對自己說些大話，如果這些大話能讓你因此得到自信心，這就是鼓勵自己走向成功的一個好方法。

誠實的本身就是最好的財富，誠實是做人的最基本準則，但它不是用來對自己的夢想說的。

富爸爸富媽媽說：「我們對別人要講誠實的話，但對自己未來的 夢想 要說大話。」

富爸爸富媽媽說：「對自己的未來說大話，就是建立自己的自信心。」

有一個「牧童說謊的故事」講到有一個放羊的孩子，三次說狼來了，欺騙了眾人。後來狼真的來了，這時任憑他怎麼大喊狼來了，也沒有人相信他的話，結果他被狼捕殺，死於自己的謊言中。這就是一個典型信用破產的例子，實乃「自作孽不可活，天作孽猶可活」的一個例證。

富爸爸富媽媽說：「誠實是一種美德，是一種普世永存的價值，是放諸四海的皆不可改變的做人準則。」

人們總是說「對別人要誠實，對自己也要誠實。」「待人誠實」是做人的根本，也是值得鼓勵的。但許多人就是對自己做不到誠實，在現實的生活中對自己不誠實的例子很多。

對自己不誠實的例子很多，如：

例 一：參加大學入學考試，參加職位應徵考試，明明自己心裡明白不會考上，但還是硬著頭皮去嘗試，去碰碰運氣，這就是對自己不誠實。

例 二：去賭博、去買樂透彩券，明明自己心裡明白，不可能會中頭彩，也還是硬著頭皮去嘗試，去碰碰運氣，這就是對自己不誠實。

例 三：買不起豪華汽車，買不起豪宅，明明心裡知道自己的財務狀況如何，但是為了自己的面子，還是硬著頭皮，想辦法去借錢買，這就是對自己不誠實。

例 四：教導孩子要好好用功讀書考試不要作弊，然而自己則營私舞弊，賺黑心錢，這就是對自己不誠實。

例 五：要求部屬做事奉公守法，清廉執政，然而自己則無視法律，貪污腐敗，這就是對自己不誠實。

例 六：自己不夠性感貌美，非要找醫生來做人造美女 或 找美容師來打造一個假我，這就是對自己不誠實。

例 七：自己奢侈浪費不節制，懶惰不勤奮，造成貧困，自己不好好反省，反而去怪罪自己的命不好運不好，這就是對自己不誠實。

例 八：夢想自己中大獎發大財，娶美女，嫁富翁，做總統，做大老闆，結果自己什麼條件都不具備，這就是對自己不誠實。

例 九：故意裝窮、裝病、裝可憐，詐領社會福利金救濟金等，這就是對自己不誠實。

例 十：自己做了錯事，自己不敢承認，反而把責任推給別人，這就是對自己不誠實。

從上述例子我們可以看出人們是有多麼的「虛偽」，「只要求別人誠實，自己卻昧著良心，天天在說謊，在騙自己與他人。」

我常常問一些人說，為什麼不買房子？他們大都回答說「我沒有錢」，「我沒有足夠的頭期款」，「我的信用不好」，「我收入不夠」，「我的孩子，明年要上大學」，「投資的風險太高」，「我怕投資」，「股市有泡沫，房市也有泡沫」，

「投資太危險」，「我不可能富有」，「聽說明年房價會跌」，「現在房價太高」，「我等明年房價跌到谷底再買」……等等。上述這些人「不是在對我說謊話，而是在對著自己實話實說」。

我常常又會問一些富人，你為什麼要投資買房子？他們大都回答說：「因為我想變成富人。」「因為我知道將來房價一定會漲。」「我不想在我退休的時候還那麼窮。」「我想要有一個無憂無慮的退休生活。」「幫孩子理財。」「把房子送給孩子。」「買房子是最好的投資」……等等。上述這些富人「不是在對我實話實說，而是在為自己編個夢。」

為什麼有些窮人，老是在對自己說實話？
為什麼有些富人，老是在對自己說大話？
……………你能清楚區別，上述這兩句話有什麼不同的妙用嗎？

曾經有一位哲學家說過這樣一句話「有關未來的任何預言，都是一種謊言。」這句話的意思是說，有關未來的任何預言，都不是現實存在的東西。也就是「未來的事，現在不存在。」或者說「現在不存在未來的事。」因此從某個技術角度來看，人們對有關未來的任何說法，都是不真實的，它只是一種猜測或謊言。說穿了人們對「將來的夢想、幻想、理想、設計」的任何說法，本身就是一種說大話或謊言。

當窮人對自己說，我很窮，我不可能變成富人時，他就可能真的一輩子會很窮。這個對自己很誠實的人，真的很誠實。誠實到他預測將來要發生的事，都跟他現在預測的狀況一模一樣。

尚未成功的富人（將來可能成功的富人）對自己說：「我一定要賺到很多錢，我將來一定要成為一個大企業家或大富翁。尚未成功的富人是對自己說大話，但是他的大話，後來卻真的實現了。

富爸爸富媽媽說：「不可用騙人的心態，去對別人說謊，但是可以利用築夢 / 幻覺對自己說大話。」

我不鼓勵人們用騙人的心態去說謊，但人們可以為了自己的理想，對自己說些大話。

「對自己說大話，就是建立自己的自信和目標。」譬如說：每天早晨起來對自己說「我一定會成功。」「我好棒。」「我是世界上最堅強的人。」「我今天

精神很好，我要好好的打拼。」「我今天一定要把工作完成。」「我一定能成為一個富翁。」

「自信心」與「自說自話」不同。「自信心」是一種動力，是一種激勵自己在完成目標前所做的積極心理準備。自信心是一個人繼續向前進步的原動力，「沒有目標，沒有自信心的人，就不會有進步。」人的「夢想、幻想、理想、規劃、設計」就是人潛意識下的目標，人對自己的夢想說大話就是在建立自信心。有了目標，有了自信心就有了動力，這樣你的夢想就容易實現了。

「自說自話」的人是一個沒有自信心，沒有動力的人。他是自己在騙自己，如果你說的話沒有人相信，甚至連自己都不相信，這就是在「自說自話」。所以說，我們不要為了「推卸責任，去圓謊去騙人。」不要對自己 或 對別人去「自說自話」。

當有人說「我不可能富有」那就是一句沒有自信心的話。對於未曾發生的事，太早下斷語是沒有鬥志的人。先把自己限制在一個框框裡，不去努力，那將來怎麼會成功呢！夢想太灰色的人，就是一個沒有進取心的人。「連夢都沒有的人，如何去圓夢。」不會做夢的人，不敢冒險，將來要怎樣成功呢？

富爸爸富媽媽說：「對自己誠實與對自己說過大話，二者比較起來，我情願選擇後者，因為對自己說大話，可以讓自己產生無限力量去實現夢想，對自己太誠實，反倒熄滅了自己的夢想。」

富爸爸富媽媽說：「要學習會築夢，先要有夢想在前，然後你實踐夢想的動力才會被激發出來。」

俗語說「死人不會做夢。」凡是活著的人都會有夢，只是有些人不會做夢，不敢做夢，甘願自暴自棄，他們是在放棄自己做夢的權利而已！不敢面對現實，不敢挑戰現實的人，真的是無藥可救的人。不相信自己會成功的人，是對自己沒有信心，喪失奮鬥精神的人。

澳洲商會 2006 年調查指出，84%的澳洲有錢人共同表示，假如你想成為千萬富翁，你要擁有「野心 和 耐力」，在「野心 和 耐力」這一點上，它比你在學校拿得「好成績」更重要。

在澳洲只有一半的千萬富翁曾經上過大學。49%的千萬富翁，當年高中畢業時，選擇「當學徒」或「在職訓練」作為他們人生的起點。超過 84%的受訪者同意「野心」是想要成為有錢人的最重要也是最基本的條件，其次才是「訓練 和 才能。」

富爸爸富媽媽說：「人的成就來自於自信心，自信心來自於會做白日夢，做白日夢就像是在對自己說大話，而反諷的是，這些謊言正在建立著你的自信心與野心，讓你邁向成功。」

「很多人只會做夢，卻沒有去圓夢。」追究其中原因，就是因為你沒有給自己一個達成目標的行動與計劃，漸漸地你失去了動力與自信心，接著你的野心跟著失去，你的理想統統化為泡影。

「夢圓與圓夢」不同。

「夢圓」是指你沒有決心去實踐的夢。它可以說是一種不會實現的幻想。

「圓夢」是指你有計劃，有決心去實踐的夢，是一種有實際行動去讓美夢成真的夢。

富爸爸富媽媽說：「我們要不斷地「尋夢、追夢、造夢與圓夢。」以實現我們的美夢。」

富爸爸富媽媽說：「今天的成功是昨天「圓夢」造成的。今天的失敗是昨天「夢圓」造成的。所以說我們不是只有「做做夢而已」而是要用自己的行動／努力去圓夢。」

「相信自己會成功，相信自己會成為百萬富翁。」這種相信雖然有些不真實，有些假設的因素存在，但是這些美夢可以借由你的努力，將來都有機會實現。

「相信自己不會成功，相信自己不會成為百萬富翁。」這種誠實的人，雖然很真實，但是這些對自己誠實的話，正是埋葬你的進取心與意志力，讓你失去動力，使你不再有衝勁，這種誠實，這種坦白卻成為是你邁向成功的絆腳石。

富爸爸富媽媽說：「造成貧窮的原因就是你對自己太過誠實。誠實到不敢做夢，誠實到沒有自信心，沒有動力，沒有野心。」

如果我們誠實到不敢築夢，連「夢」都不敢做，這種鴛鴦心態的人，不敢面對他的現實。凡擁有這種「鴛鴦心態」的人，本身就很虛假，他們不能稱作是一個真正誠實的人。

「希望明天，我會中大獎。」這種成功機會很小的希望對你來說是一種謊言。換句話說，一個將來絕對不可能實現的夢來說，那個夢叫做幻覺。對未來「確定可以實現的夢」，那個夢才叫做自我勉勵，又稱做自信心。

讓我們活下去的唯一理由，就是我們相信「明天會比今天更好。」這句話。如果我們連「明天會比今天更好」這句話都不相信，那麼我們就沒有理由繼續活下去了。

1903年12月懷特兄弟 Wright brother 完成了人類第一次飛行，在此之前，如果懷特兄弟不做夢，人類就不可能會飛上天。就是因為不誠實，才会有夢可築，才会有飛機的發明。

人類之所以會進步就是因為我們敢打破傳統，挑戰現狀。如果我們不會築夢，只會守舊接受現狀，我們就不可能進步，不可能發明飛機，不可能發明電腦。

我們為什麼會用錢去投資「房地產」就是因為我們預期未來五年、十年房價一定會上漲很多，所以我們才會用錢去投資房地產。要不然我們把錢從銀行提出來做投資，不是等於一個大傻瓜了嗎？這種對未發生的事情，做出過早的預測，這就是一種假設或大話。

我們不應該鼓勵人們去行騙，但我們鼓勵人們去「造夢、築夢，追夢。」對自己說大話說狂言不算是騙人。至少你是對自己說大話，而不是對別人說謊話。不要心存貪婪，企圖佔盡別人的好處。你只可以貪自己的心，佔自己的好處。你可以大聲地對自己喊出「我一定會成功」「我一定會是大富翁」「我好棒」「我是世界上最堅強的人」「我的明天會更好」。

富爸爸富媽媽說：「用大話去築夢，用行動去圓夢，用決心來實現你自己的美夢。」

富爸爸富媽媽說：「你可以對自己多說些鼓勵的話、勉勵的話、激勵的話。為自己打氣加油，這些大話是你進步的原動力，這種大話不僅要多說，而且要天天說。」

富爸爸富媽媽說：「一定要記著，說大話的目的不是要去欺騙別人，而是要鼓勵自己勇敢的面對自己，面對生活，面對將來，幫助自己得到更美好的未來。」

唯有誠實面對自己的現況，虛心檢討，自我反省，努力學習。找出缺點，不恥下問，有錯則改。先定出一個遠大的目標，再訂出一套可行的計劃。下定決心，用「行動」去實踐它。讓你的「大話」轉成為無窮無盡的爆發力，而這些對自己說的「大話」正是我們成功力量的來源，您說對嗎？。

T-12 「貪婪與不肯吃虧」乃購屋時的大忌

The biggest taboo while purchasing house that is "Greed and unwilling to lose money".

記住「自己的薪水不可能讓你成為百萬富翁，而是你增值後的房地產讓你變成為百萬富翁。」

You must remember, you can't become a millionaire by yourself, but the increase of house value will let you becoming a millionaire.

漁夫比大魚還貪心

從前一個小漁夫在池塘邊釣魚，他釣了一整天魚，只釣上來了幾條小魚。他覺得很失望，很沒面子，所以他就向一位老漁夫請教釣到大魚的方法。隔天他再一次去池塘邊釣魚，這次他換了釣魚工具，他選用了粗號的魚線，大號魚勾及特製的大魚餌，只一會兒功夫，就釣到一條大魚上來。

漁夫對著大魚說：「池塘裡多的是小蝦跟小魚，這些食物夠你吃一輩子也吃不完，為什麼你還要貪吃我的魚餌？」。大魚回答說：「我之所以浮出水面就是要看一看，在這世界上到底是那一個人最貪心，竟然想把我釣起來。」聽到大魚的取笑漁夫心中大怒，立即就把大魚殺了，祭了五臟廟。

過了幾天，小漁夫又用了相同的方法去釣魚，不過這次不管漁夫怎麼釣，都釣不到大魚，漁夫這時很生氣，他一不做二不休，拿起魚網把池塘裡的大魚小魚統統捉起來一網打盡。因為漁夫這次的捕殺行動，池塘裡再沒有魚了。因為小漁夫貪心，最後害了自己，斷了自己的生路。漁夫的貪心像的手法類似另一個「殺雞取卵」的故事，他們的作法都是很笨拙的。

一隻大狗在公園中撿到一根大骨頭，含在嘴裡神氣的走著，跟在牠後面還有一群小狗。當這隻大狗經過一座木橋的時候往下一看，發現水面下還有另一根大骨頭，牠就用嘴去撿骨頭，結果自己嘴中的骨頭，反而掉到河裡去了，這時大狗空歡喜了一場，反而被小狗笑死了。

有道是「人類最貪心，其貪心程度勝過蛇吞象。」一條大蟒蛇可以吞下比牠大十倍體積的小象小羊小馬等，簡直另人咋舌。所有的動物都貪心，包括人類在內，但是因為人類太聰明，所以人類的貪心比起任何的動物都可怕。

富爸爸富媽媽說：「貪心會腐化一個人的做人原則，也會消滅一個人的良知良能。」

The greed would be corrupt the person's principle, also will vanish a person's conscience.

阿華買了一份財物保險，在保險明細單中，虛填了他不曾擁有的電腦、電視、珠寶等。在保單生效以後，他去警察局報案，謊稱自己的電腦電視珠寶被盜，結果成功地騙到了一筆保險理賠金，這就是阿華的「不誠實」。

小麗是一個愛好虛榮的人，怕自己出席宴會時沒有漂亮新衣服穿，很失掉面子，所以她就到百貨公司買衣服，借穿一天，隔天就找個理由把衣服退掉，這就等同於是免費穿新衣。她講起這個借衣服穿的事還洋洋得意毫無羞色，這就是我們常見的「不道德的退貨」。

阿蕙在吃 BUFFET 包肥餐時，故意多拿食物，然後把食物偷偷放入手提袋中帶回家，阿蕙還自以為聰明，一這就是人性的貪婪。

富人阿貴為了領取政府的救濟金（補助金、養老金）就故意裝病、裝窮，阿貴自己住豪宅開名車，竟然也能領到救濟食品，他的行為真是令人不恥，這就是變相「詐財」。

富爸爸富媽媽說：「貪心的人就是不懂得「吃虧就是佔便宜」的道理。」常常佔小便宜的人，往往最後還是吃了大虧。而平時不在乎吃虧的人，反而最後是佔了大便宜。」

一個自以為聰明的人，「往往是，什麼都吃，就是不吃虧。」他們唯利是圖，心胸狹窄，眼光短淺，自私心很重，常常會貪污受賄，假公濟私，貪贓枉法，為非作歹。

話說溫州人最團結最會做生意，他們做生意的座右銘是「大生意爭著做，小生意不放過。」「賠錢賺吆喝，蝕本賺經驗。」「蝕小本 賺大錢，吃虧就是佔便宜。」「吃眼前虧，為的是以後獲長遠利益。」總結的來說，溫州人做生意就是「肯吃虧，敢吃虧。」所以他們才能賺到大錢，這就是「吃虧就是賺幸福」的道理了。

富爸爸富媽媽說：「大生意爭著做，小生意不放過。賠錢賺吆喝，蝕本賺經驗，這就是做生意要有的最基本的學習態度與拼搏精神。」

富爸爸富媽媽說：「不要怕吃眼前虧，而是要眼光放遠，看看將來你是否能獲得長遠利益，這就是吃虧就是佔便宜的精妙之處。」

敢於吃虧的人，絕非不是一般普通的人。他們肚量大，有成人之美的品德，恬淡謙讓，講求信用，信守承諾，不願與人爭訟，做生意薄利多銷，人緣特好，因此吸引了許多回頭客及大批買家，這就是溫州人會做生意的地方，所以他們的生意越做越大。

富爸爸富媽媽說：「用爭奪的方法，你永遠得不到真正的快樂。用不怕吃虧的心態，你才會得到平靜與安穩，這樣你才會是最大的贏家。」

富爸爸富媽媽說：「吃虧就是佔便宜。如果你能夠做到肯吃虧，敢吃虧，你就是最終賺到幸福的人。」

以人性的弱點來說，人是很難做到誠實不貪的。「利字當頭」能夠不變節，不動心，不貪心的人是太少了。當「金錢、美女、帥哥、情慾、美食、地位、權力、幸福、利益」引誘你的時候，能夠把持自己不受引誘，且能謹守道德與法律的人，他一定是一個成功的人。

人最大的敵人就是自己，也就是自己的懶惰、貪婪、不誠實與不肯學習。如果我們能夠戰勝自己的弱點，能夠勤奮、誠實、肯學習、不貪心，則我們就能夠縮短成功的時間，早日聚財致富。

富爸爸富媽媽說：「人最大的弱點就是沒有目標，懶惰，不肯學習，自己不認識自己，自己原諒自己。」

人們總喜歡在買東西的時候「殺價」，而且以殺價的本事來炫耀自己的「小聰明」，孰不知像這種貪小便宜的殺價習慣，正是害了你自己的財運。

俗語說「一分錢，一分貨」你付出多少，你就收獲多少！我們常常以為自己買到了便宜貨，其實往往我們不過是買到是次級品、淘汰品或廢品。

「殺價」的目的就是想用最低的代價獲取最大的利益。殺價的習慣是從貪心的意念轉化來的。

「貪心存於內，殺價表現於外。」最會殺價的人往往就是最不肯吃虧的人。最不肯吃虧的人，往往就是最貪心的人。換句話說，先要有「貪心的意念」之後你才會有殺價的行為。

富爸爸富媽媽說：「先要有「貪心的意念」，之後你才會有殺價的行為。殺價的習慣是從貪心的意念轉化來的。」

富爸爸富媽媽說：「從不吃虧的人，往往就是樹敵最多的人。樹敵最多的人往往就是最後吃虧的人。」

富爸爸富媽媽說：「太會算計的人，一定樹敵最多，他在事業中會得不到同行支持，這種靠單打獨鬥的人，他事業不會做大，最後吃虧的人就是這種人。」

在買「消耗品 或 流動資產」時，殺價或許還有些道理。譬如：買汽車要殺價，買地攤貨要殺價，買風景區的紀念品、特產品要殺價。如果殺不到你想要的價錢，最多你可以不買，就算你沒有買到東西，你也沒有吃虧。但對於在買「非消費品、固定資產」時，殺價就要有節制，最好不要殺價過頭。因為如果殺過頭，你會買不到你想要的東西。譬如：買自住屋你就不要殺過頭。如果你殺價太多，賣主不會賣給你的，你買不到你喜歡的房子，（如果你買不到房子，你這樣做是很不明智的），如果以後房價上漲了，你吃的虧可就更大了。

富爸爸富媽媽說：「如果你預期房價以後會上漲，你就不要在買房子的時候殺價過頭，如果你因為殺價過頭買不到房子，你以後吃虧可就大了。」

殺價的習慣用在購買房地產上則不太適宜。因為房地產它是一種生財工具，一種會增值的固定資產，房地產它可以幫助你賺錢，它可不是一種用來享受的消耗品。

「工慾善其事，必先立其器」所以「生財工具的檔次越高越好。」有了這樣有效的生財工具，你才能把事做好，賺到錢。

「一分錢，一分貨」好的東西一定不便宜，便宜的東西一定不是好東西。如果你為了省錢而使用爛工具，你的損失將是很大的。

「工慾善其事，必先立其器」所以「生財工具的檔次越高越好。愈好用的工具，愈能幫助你賺到大錢。」

富爸爸富媽媽說：「買房子要買好的地段，買到好地段的房子不僅能保值，而且它將來升值會更快。買到好地段的房子，就像是買到幫你賺大錢的生財好工具。」

很多人買不到房子，不是因為「沒有錢」，而是因為殺價過了頭，太貪婪之故。

買主太精明不肯吃眼前虧，不肯付出高價，殺價「殺過了頭」所以一輩子沒買到房子。結果房子沒買成，做了一輩的房客。因為做了一輩的房客，所以就窮了一輩子。

富爸爸富媽媽說：「買房子的時候，你沒有誠意，加上不理性的殺價，這樣子你是不可能買到房子的。」

世間上有許多「聰明反被聰明誤」的案例。因為殺價「殺過了頭」買不到房子的人好像看來很聰明，其實只不過是假聰明或者是小聰明罷了，算不得真聰明或者是大聰明。然而令人感歎的是，時至今日仍然有那麼多耍小聰明的人前仆後繼，陷於其中不能自拔。這是「貪小失大」「撿到芝麻，丟掉大餅。」

富爸爸富媽媽說：「因為殺價「殺過了頭」，買不到房子的人好像看來很聰明，其實是聰明反被聰明誤。」

富爸爸富媽媽說：「貪婪的人常常做的事，就是貪小失大，撿到芝麻，丟掉大餅。」

有些人心態不正確，一心只想佔便宜，購物時總是東挑西選，到處比價錢，只為得到眼前的蠅頭小利，說什麼也不肯吃「眼前虧」，對買房子的事則更是挑剔，看了幾十幢甚至上百幢房子還不中意，三年、五年、十年過去了仍然沒有買到房子，這種人就聰明過了頭。

賈小姐在 1950 年時，很有機會以 9,400 元買到一幢不錯的房子，結果因為她貪心「不肯吃眼前虧」多殺了一點價（只差 250 元），沒能買到原本屬於她的房子，現在那幢房子價值 53 萬元。現在賈小姐回想起這一件事來，還在心痛、滴血，後悔的不得了，這就叫做後悔的「早知道」。

如果當初，賈小姐把 1000 元的頭期款存入銀行生利息，現在可收到 14,635 元。但是如果她當時能買到了房子，它的價值是 530,000 元，這兩個數字比較起來可是天壤之別呢！看看下面數據，你就知道為什麼賈小姐到現在還在心痛！

以美國南加州，中價位房子與通貨膨脹 Inflation 之相互比較。

1950 年的 1000 元 相當於今天的 7702 元 。當年度中價位房子市價為 9,500 元 。
1960 年的 1000 元 相當於今天的 6177 元 。當年度中價位房子市價為 22,000 元 。
1970 年的 1000 元 相當於今天的 4788 元 。當年度中價位房子市價為 48,000 元 。
1980 年的 1000 元相當於今天的 2326 元 。當年度中價位房子市價為 98,000 元 。
1990 年的 1000 元相當於今天的 1420 元 。當年度中價位房子市價為 210,000 元 。
2000 年的 1000 元相當於今天的 1071 元 。當年度中價位房子市價為 270,000 元 。
2005 年的 1000 元 相當於今天的 1025 元 。當年度中價位房子市價為 530,000 元 。

預測 2025 年南加州中價位房子市價約為 1,300,000 至 1,800,000 元之間。
(註：房價漲價的速度，依人口增長情形來決定 。)

如果在 1950 年，把 1000 元存入銀行賺利息，以稅後平均年息 5 %複利計算，
到今天利息收益是 14,635 元 。

從上述資料分析得知過去 55 年來房價上漲約 55 倍，通貨膨脹上漲約 7.7 倍，
利息收益上漲 14.6 倍。其中以房價上漲的倍數最大。

我們知道加州房價上漲的倍數遠遠超過銀行利息及通貨膨脹，這正說明了一件事，
「房地產的投資」在諸多的投資選擇中，它是一個最棒的致富工具。

人們的聰明智慧可以區別為「真聰明、假聰明、大聰明、小聰明」等類型。以房地產的投資來說，
選擇一輩子不買房子的人是「假聰明」。選擇把錢存在銀行賺取利息的人是「小聰明」。
選擇買房子的人是「大聰明」。選擇把房地產投資當做為事業的人，如地產開發商是「真聰明」。

在買房子的時候，凡是因為殺價「殺過了頭」且買沒到房子的人是「傻瓜」。
能夠又殺價又買到房子是「小聰明」。能夠在競爭時，加價買到房子的人是「大聰明」。
能夠不停地買進賣出，且能賺到大錢的人是「真聰明」。

有些人把「生財工具」當做「消費品」來看待，而不把它當做會「生蛋的雞」來看待。

你是花 100 元去買一隻每天會生蛋的雞？還是會花 80 元去買一隻不會生蛋的雞？
如果你選擇買一隻不會生蛋的雞，雖然你可以省下 20 元，但是以長期投資的角度來看，
你還是吃了大虧。

在買「生財工具」的時候，一定要用長遠的眼光來衡量它的得失，而不可用狹小的眼光來看待它。同樣的道理，在買房子的時候，我們要用長遠的眼光來看待它，因為「房子」也算是一種生財工具，難道你願意為了「省一點錢」而情願放棄取得「生財工具」的機會嗎？

富爸爸富媽媽說：「我在買房子的時候，不會把殺價放在第一位來考量，而是會把投資報酬率放在第一位來考量。只要它的投資報酬率達到標準，不要說是出全價，就是加價，我也會把房子買下來的。」

富爸爸富媽媽說：「買房子的目的，除了自住的目的之外，就是為了創造致富的機會。」

富爸爸富媽媽說：「當機會來到時，富爸爸總是在把握機會，搶佔機會，成就機會。而窮爸爸總是在放棄機會，浪費機會，做賤機會。」

富爸爸富媽媽說：「人的劣根性就是「貪心過度」，往往人們過於貪心，過於小聰明，反而害苦了自己。」

從前有二隻小老鼠爬進一個米缶裡，高興地以為找到了吃不完的糧食，就在米缶中吃了睡，睡了吃，享盡口腹之慾。漸漸地小老鼠長大了，原先牠們有跳出洞口逃生的機會，但是牠們捨不得放棄美味的大米，因此牠決定繼續留在米缶內，結果米粒越吃越少，老鼠離洞口就越來越遠，最後牠們被困在米缶裡無法逃生了。隔了不久二隻大老鼠生出了四隻小老鼠，六隻小老鼠又生出了 82 隻小老鼠，這時米粒也越吃越少，這 88 隻老鼠為了搶奪食物，開始互相殘殺，弱肉強食，最後終因為缺乏糧食被餓死了。

有些房客的心態類似上述故事中的老鼠，以為撿到了便宜，以為花很少的錢就可以租到不錯的房子。（例如：持有一幢 60 萬元的房子，每月需要的利息支出加上維持費約為 4600 元，而房客每月只需花 2400 元的房租就可享受到此屋。）房客以為每月省下 2200 元很划算，其實恰恰相反，房客本來是有機會買到房子的，但因為自己貪圖便宜的房租而沒去買房子，結果十年後房價大漲，漲到房客買不起房子的程度了，這個時候房客只有望屋興嘆了。這就好像老鼠處在缶底跳不出來一樣，只有坐以待斃，可憐啊！。更可憐的是「你窮」，你的家人也要跟著你一起受窮，而且有可能會窮好幾代，因為這個「貪心」是會遺傳的啊！。

所以說我們不要「學老鼠坐以待斃。」「學蟒蛇吃相貪婪。」「學漁夫滅絕生路。」「學狗骨頭掉入水中。」這些錯誤行為的源頭都是出自於「貪心 / 貪婪」，人們若是不知自我檢討，不知改正自己缺點，不知走上正途，則不會有成功的一天。

人們常常耍弄小聰明，養成一種「貪得無厭」的習慣之後，往往不肯吃虧，也不懂「吃虧便是福」的道理，到最後「聰明反被聰明誤」「貪小失大，遺禍子孫」，所以說養成「貪得無厭」的習慣之後，受到傷害最嚴重的就會是你自己及你的家人，因此我們要切記！切記！在購買房子的時候，絕對不要走上「貪心」或「殺價」的不歸路。

富爸爸富媽媽說：「一味地殺價，是不能讓你買到房子的。」

富爸爸富媽媽說：「記住！一般的薪水收入不可能讓你成為百萬富翁，而是增值後(漲價後)的房地產，才會讓你變成為百萬富翁。」

中國人在買房子的時候，最講究的是風水與命理，為的就是怕買到不好的房子會引發「漏財」與「財運衰敗」，其實那是你自己的無知貪心的心理在作出祟，讓你「財運衰敗」的真正原因不是「擁有房子」，而是「一輩子都不曾擁有房子的人。」

富爸爸富媽媽說：「購屋時的大忌不是風水，而是自己的無知。貪心、殺價與不肯吃虧才是購屋時的大忌。」

富爸爸富媽媽說：「要把握任何可以買到房子的機會，只有下定決心一定要買到房子的人，才會買到房子。」

富爸爸富媽媽說：「自己的財運要自己掌握，這比依靠風水、靠運氣、靠父母來的更重要。」

T -13 如果財神爺過門不入，這是誰的錯？

誰讓到手的金雞蛋飛走了？

Who let the golden egg in one's hands fly away?

富爸爸富媽媽說：「屬於我們的生命只有一次，青春也只是一回。「好的機會」一輩子也沒有幾回，就好比青春一樣，所以請你緊緊握住你現在的發財機會，不要讓它飛走了。」

富爸爸富媽媽說：「如果財神爺過門不入，不財神爺是錯的，而是你自己把財神爺推出門外，不讓財神爺進來而已。」

買主抱怨賣主太貪心，房價賣的太貴

2003年春天，賣美國房價剛開始竄升，有一位汪太太找經紀人帶她看房子，經紀人帶著汪太太一家人從 12 萬元的康斗 Condominium 看起，當時她們對那些低價位的康斗是沒什麼興趣的（她們只是想了解一下市場行情而已。讓經紀人帶著她們到處看房子（像似逛大觀園一樣），以比較不同房子的行情。）當然她們對那些 12~15 萬的康斗是看不中的。之後經紀人慢慢地把房價抬高到 20 萬元的康斗，這時她們有看中幾幢房子，真所謂「一分錢一分貨。」這時她們開始有了強烈的衝動，真的想去買房子了。

她們曾經出過三次價錢（Offer，即買方意願書），但最終由於賣方不肯讓價，所以沒買成功。這時汪太太開始抱怨屋主叫價太高，貴的不合理。她說：「像那個樣子小的康斗還要賣 19 萬元，簡直欺人太盛。」她責怪賣主太貪心等。

富爸爸富媽媽說：「如果行情看漲，房價處於賣方市場時，這時你殺價是買不到房子的。」

經過幾次的挫折之後，汪太太已經學會了「買房子要加價的事實。」再經過幾個月的努力尋找，汪太太終於在洛城東區搶到了一間 17 萬元的康斗（三房二浴 1090 呎，1997 年建。）經過競價之後，當賣主答應賣給汪太太時，汪太太一家人高興的不得了，逢人便講「她買到了這間康斗了。」

朋友說我的康斗買貴了！

按照合約規定，房子是 45 天交屋，但在交屋前二個星期的某一天，汪太太突然打電話給經紀人說：「要放棄買這幢房子，我要把房子退掉，因為我的朋友對我說，

買康斗的人是傻瓜！並且說：「房價馬上就要下跌了！」又說「買康斗沒有比買獨立屋好。」「我買的康斗沒有前後院，對小孩來說不方便。」總之「朋友都說我的康斗買貴了！汪太太堅持要把房子退回給賣主，並且還無理取鬧地要求賣主把訂金全數退回，最後……

多花了八千元 買到這間康斗，符先生真是有眼光

經過與賣方經紀幾番交涉，買方經紀人幸運地補上了另一位新的買主符先生（但是賣價得再多加八千元。）才把汪太太退房子的這件事擺平。雖然符先生多花了 \$ 8,000 來買這間康斗，但事後想想，符先生真是有眼光（福氣），買到了這間康斗，因為後來房價一直猛漲，這幢康斗讓符先生在三年之內賺到了 20 萬元。

富爸爸富媽媽說：「時間就是金錢，時間就是機會。浪費時間就是浪費機會，浪費機會就是浪費金錢。」

符先生的大豪宅是老天爺送的，這比他「中頭彩」還要好

2005 年，符先生因為他上班的公司結束營業而失了業。後來符先生在洛城河邊縣找到了新工作。半年後他在離公司不遠處，向建商預訂了一幢 39 萬元的全新屋（2500 呎，五房三浴）2006 年他把舊康斗賣掉得款 38 萬。（扣掉貸款及銷售費用後淨得 24 萬元），符先生利用了其中的 18 萬元做頭款，輕輕鬆鬆的買下了新屋。他再花了三萬元做花園，2 萬元買新傢俱，高高興興的搬進了新家。可以這麼說，符先生以舊房子換到新房子，像似他「中了頭彩」一樣。符先生不用再多出錢，就換得了一幢全新的房子，這幢屋子像似老天爺送給他的禮物喲！

「眼高手低，東挑西撿。」壞的看不上，好的又買不起

回想起三年前汪太太退屋時述說的理由是「康斗的管理委員會單行法規限制太多，沒有獨立屋來得自由自在。」確實「康斗是沒有獨立屋好，但是花 17 萬元也只能買到康斗，在洛城那有 17 萬元可以買到獨立屋的？」

汪太太當時聽從了好朋友的勸告，就決定把買的康斗給退掉了，這是一件很可惜的事。當汪太太在退掉房子之後，經紀人有帶她去看一些獨立屋，只是那時 25 萬元以下的獨立屋就是又舊又小，環境又不好。當時好一點的獨立屋起價是 35 萬元以上，35 萬元的房價對汪太太來說是買不起的。

汪太太就是這樣東挑西撿，「壞的看不上，好的又買不起。」汪太太買房子，老是拖拖拉拉，猶猶豫豫下不了決心。直到如今他們仍然還住在小公寓裡，做了長期的房客，到了 2006 年還沒買到任何稱心如意的房子。

當時汪太太有五萬元現金在手上，如果買一個 17 萬元的康斗，只須再銀行借 12 萬元，她們每個月在房子方面的總支出約 \$1,100 元，與房租相比只多支出 200 元。假設那時候她們不退房子，她們現在一定會住的很輕鬆（沒有財務壓力）因為現在房租已漲到了 \$1600 元，比他們銀行月付款 \$720 元 還要貴出許多呢！四年來房價上漲了一倍，以汪太太的基本薪資來講，加薪是永遠趕不上房價的。如果汪太太現在還不知覺醒，她的苦日子就不會有盡頭。

從上面舉例中，我們可以學習到；

1. 對第一次買房子的人來說，如果你不是很有錢，你就不要「眼高手低」1「東挑西撿」以至於一事無成，一幢房子都沒買到。
2. 對沒有能力付 Payment 的人來說，你就要「量入為出」不要「打腫臉充胖子」買一幢超過你能力的房子。如果向銀行借太多的錢，你的生活壓力會很重。
3. 房子是「一分錢一分貨」，如果你沒有能力去買高價位房子，最好不要去看高價位房子，以免得你看過那些高價位房子以後，再也看不上那些低價位房子，結果好高騖遠，最後一幢房子都買不到。
4. 第一次買房子的人不要嫌房子小，有機會可以慢慢換大，買房子不要想一次到位，一步登天，一下子就買到（超過你能力的）大豪宅。
5. 朋友的話只能當參考，不可當聖旨，好朋友不一定完全了解你的財務狀況，所以他們的箴言，對你來說不見得是正確的。
6. 買自住屋的目地就是用來自住而不是用來賺錢，所以不要用賺賠的角度去衡量房價。問自己有沒有買貴是不正確的。
7. 只要地點選對了康斗一樣會漲價。「有錢買獨立屋，沒錢買康斗。」花低價買康斗也是不錯的選擇，至少比沒有房子好。
8. 房價有漲有跌，買第一幢自住屋是不用去考慮市場漲跌行情的，否則，你永遠不會買房子。
9. 買第一幢自住屋，小一點舊一點沒有關係，也無關面子問題，不要因為顧及面子問題而非要去買豪宅。
10. 機會到手不要輕易放棄，切記，好機會是不可能常常出現的。
11. 房價漲價的速度遠遠超過薪水的漲幅，所以「愈早買房子愈聰明」。
12. 以長期來說，沒有房子的人是不會發財的，所以要盡快買房子才對。

在利息低，房價便宜的時候「買房子比租房子划算。」在利息高房價漲的時候「租房子比買房子划算。」然而如果你只為每個月可以省些房租錢，而選擇繼續做房客，十、廿年以後你就會產生「後悔的早知道。」後悔你現在沒聽富爸爸的話，立即去買房子。

富爸爸富媽媽說：「沒有錢、不用愁，銀行會借錢給你買房子，只要你信用好，收入高，有誠實報稅的紀錄。」

富爸爸富媽媽說：「小聰明的人只看到近利，只有智慧的人才看到真理看到永恆。」

富爸爸富媽媽說：「一般貪婪的人容易犯的錯誤，如：貪小失大，撿到芝麻丟掉大餅。更嚴重的是見利忘義，收賄行賄，貪贓枉法，因財殺人。」

不要輕易地放棄發財的機會，不要把財神爺推出門外

汪太太只看到房子有許多缺點，而沒看到自己財力的不足。只看到眼前房價會跌而沒料到房價還在漲。汪太太想一步登天買到獨立屋，結果眼高手低連自己住的屋子都沒有。相反地，符先生買到了原本不屬於他的康斗，也賺到原本該由汪太太賺到的 20 萬元。符先生也借由失業的機會又重新找到了新工作及新房子。

表面上看起來符先生比汪太太幸運多了！其實老天爺對每一個人都是公平的，他給我們的機會同樣多，只是我們常常把發財的機會給放棄了，(把機會讓給了別人)，使到手的財運給溜走了。

富爸爸富媽媽說：「如果財神爺過門不入，不財神爺是的錯，是你自己把財神爺推出門外，不讓財神爺進來而已。」

汪太太之所以賺不到 20 萬元「讓煮熟的鴨子飛了。」就是因為眼光狹窄缺乏判斷力。我們成長的環境與交往的朋友，常會帶給我們一些不正確的投資觀念，它影響到我們在投資行為上，產生了偏差，所以賺不到錢。想賺錢首先要有正確的理財觀念，否則「煮熟的鴨子」照樣也會飛走的。

富爸爸富媽媽說：「不脫不能發，一脫就能發。」奉勸各位，趕快脫去你的舊思想、舊觀念、舊行為，去接受「新時代、新觀念、新思想」，為成功做好充分的準備工作。

富爸爸富媽媽說：「想成功就要向成功的人學，想發財就要向發財的人學。」

富爸爸富媽媽說：「如果只跟近利短視的人學習，就只會得到眼前的小利小惠，讓你發不了大財。」

富爸爸富媽媽說：「找徒弟不如找師傅，找業餘不如找專家。找個好老師可以帶你上天堂，交個壞朋友可以讓你一貧如洗，窮上一輩子。」

「吃虧就是佔便宜。」

符先生在買康斗時多花了 8,000 元，結果三年不到賺了 20 萬元，這就是我們要學習的地方。俗語說「吃虧就是佔便宜。」「想佔他人便宜，往往反而會是失去賺錢的機會。」在買房子的事上便是如此。

在買第一幢房子時，不要去計較房價。在買第二幢房子時，你就會賺到第一幢房子增值的錢。」因為你買第二幢房子所需的頭款的一部份，是你從第一幢房子增值的錢賺來的，如果你不曾擁有第一幢房子，哪那裡有以後增值的錢可賺？

富爸爸富媽媽說：「房價上漲的那一部份錢，是無殼蝸牛族永遠賺不到的錢。」

房價上漲的那一部份錢，是無殼蝸牛族永遠賺不到的錢，所以從房子增值的這個角度來說，符先生是做對了。

現在還在做房客的無殼蝸牛，從買第一幢房子起，就不要犯錯誤才好。

不要把「買自住屋」與「地產投資」混淆在一起，房子「用來自住的目的」與「用來投資的目的」兩者的目的完全不同的，在觀念上我們要認清楚「買自住屋」尤其是第一幢「自住屋」，它的目的不是賺錢，而是生活上的需要。

我再次強調在買「自住屋」時，不要注重賺賠，不要考慮得失，只要考慮生活上是否真正需要這一幢屋子就可以了。

富爸爸富媽媽說：「記住，買自住屋不是在買股票，所以你不要太在意賺賠。「賺賠」不是買自住屋的首要考量的要素。」

富爸爸富媽媽說：「買自住屋」不是在買「賺賠」，所以只要「你需要房子的時候」，就是購買房子最佳的時候，所以不論房價是在漲勢還是在跌勢，都是你購買的時候。」

富爸爸富媽媽說：「只要你討厭繼續做房客，這個時候就是你買房子的最佳時間了。」

富爸爸富媽媽說：「請記著一句話，有房子富一生，沒房子窮一世。」

你不會在房價上漲時就多買兩幢房子，也不會在房價下跌時就少買兩幢房子，如果那樣做，你就是在炒作房子而不是在買自住屋。記住「買自住屋」不是在「炒買股票」，「炒股票」可以隨時買進賣出，但是「買自住屋」則不能。

「買自住屋」一住就是十幾廿年的時間，只要你長期擁有自住屋，將來增值獲利是很自然的一件事。

一開始買「自住屋」就想賺大錢，那是「本末倒置的」。如果一輩子怕買到貴的房子讓自己吃了虧，結果一輩子沒買，最後吃虧的還是無殼蝸牛族自己。

富爸爸富媽媽說：「成功靠自己，如果你沒有本領靠自己，就要不恥下問，向成功的人學習。只要能踏上他們曾經走過的路，那就是一條成功的捷徑。」

富爸爸富媽媽說：「要好好把握機會，緊緊握住機會，不要讓已到手的金雞蛋，又飛到了別人的手上去了。」

T - 14 購屋致富的秘訣是「能捨、不貪、明理、行動」

「具有致富的野心是治療貧窮的特效藥。」

「投資的行動與自信心是治窮的強心針。」

「回憶過去失敗的往事，反省檢討」是醫治貧窮最好的醫生。」

富爸爸富媽媽說：「購屋致富的秘訣是能捨、不貪、明理、行動。」

富爸爸富媽媽說：「如果你一心只想占他人的便宜，而不懂割捨的道理，那你就什麼也得不到。」

富爸爸富媽媽說：「如果不知反省改過，仍然讓過去的壞習慣與無知，繼續控制著你，你就不可能會進步、會成功。」

富爸爸富媽媽說：「買房子的時候，不須等到一百個人贏過你，你才認輸，其實只要有一個買主出價比你的還要高，你就輸定了。」

「供過於求」 房地產市場逐漸平淡下來

從 2006 年 6 月起，美國房地產市場逐漸走下坡，2008 年至 2010 年，待售屋要比市場需求高出 1.3 - 1.8 倍。市場上的待售屋平均需要等上 10 個月才能賣得出去。有些房子甚至換過好幾個房地產經紀代理人，也還沒能夠順利把它賣掉。

房地產市場清淡的原因很多，其中大家熟知的主要原因有：1. 利息升高 (回升)。2. 房價已飆至高點。3. 個人所得漲幅跟不上房價升幅。4. 聰明的

投機人不再繼續進場購屋。 5. 潛在的買主怕現買到房子，將來（明年）可能會賠錢。 6. 賣主太貪心，開價偏高不合理。 7. 大家都預期房價會繼跌，買主持觀望態度，靜待市場回穩。 8. 銀行收回的拍賣屋大量增加中。 9. 上市屋太多，買主心裡怕怕。 10. 城市人口外移，人口數量在減少中。 11. 銀行緊縮信用，貸款不易獲准。 12. 其它原因如：政治不安定，經濟蕭條，戰爭……等，其中影響最大的原因是「供過於求」信心不足。

市場存貨過多，買氣沒有了

現在市場存在著一個普遍現象，就是賣主不容易找到買主，已上市的房子很難找到買主（得不到 Purchase Offer）或者得到好的出價。現在買方也明瞭房屋市場交易情形很清淡，所以不急著買，或者出價很低，現在一般殺價空間在 3% ~ 10% 之間，不論屋主原來所開的價格是否合理，一律先殺價再說。就因為買方並不急著立即買到房子，擺出一副無所謂的態度，可以說市場上買氣全無。

碰到景氣不好，買方在第一次出價時，開價均很低，這種偏低的出價，賣方根本不可能接受，正因為在價格上的巨大差距，所以房屋買賣得不到成功。現在房屋市場上待售屋很多，待售屋愈多，就愈沒有買氣，因此房市顯得冷冷清清。

註：除了廉價的銀行屋之外，一般正常高價的房子，是很難賣出去的。

在「買方市場」之下：如果賣主不遷就買方的出價，房子就賣不掉

現在房屋市場中，待售屋、銀行屋很多，這是一個可以買到「便宜貨」的好機會。買方又有很多存貨可以挑選，也就更有機會去找到心目中理想房子。買方不用急，慢慢挑，總之，在買方市場之下，買方佔著較有利的地位，一切「買方說了，算數」一切依買方意見為主，如果賣主不遷就買方開出的條件，賣主的房子就賣不掉。

在買方市場之下：如果買方還是買不到房子，那要怪誰呢？

若在「旺市、賣方市場」之下，一般買房子是用「加價」才搶得到手的。一些財力較差，頭期款較少或信用分數 FICO 較低者，根本是很難買到房子的。

在「賣方市場」之下，買房子時是毫無殺價空間的，那時候你買不到房子，你還可以說「有人出價比你高，所以錯不在你。」但是在買方市場之下，並沒有其他人跟你爭，如果這時你還是買不到房子，那你又要怪誰呢？

（（例一）） 葉姓夫婦年收入六萬，有自備款廿萬，他們想買一幢房屋，房價約在 38 ~ 45 萬之間，他們參觀過的房子超過 40、50 幢，比較滿意的房子

有 10 幢，選中想買的房子有 6 幢，真正出價的有 3 幢，實際買到手的有零幢，為什麼在買方市場，他們還是買不到房子？……原因無它，就是「買方殺價太狠、出價偏低。」像這種不合市場行情的殺價，當然會被賣方拒絕掉，所以葉姓夫婦至今仍然沒買到房子。

（例二）江姓夫婦年收入十二萬，有頭款八萬，他們想買一幢房屋，房價約在 26 ~ 30 萬之間，他們今年看（參觀）過的房子數量有 20 幢，比較滿意的房子有 8 幢，選中想買的房子有 6 幢，真正出價的有 4 幢，出價被屋主接受的有 3 幢，實際上貸款成功，順利買到手的房子有 2 幢。為什麼江姓夫婦可以買到 2 幢房子？……原因無它，就是「出價合理，滿足了賣方條件。」原本江姓夫婦看房子已看了四年，當時他們也曾出過無數次價錢（有時還加價買）但都沒能搶到手，原因很簡單，因為那時屋主拒絕他的「10%頭款」的貸款方案。

在「賣方市場」中，「頭款過低」的人是很難被賣主選中的。有時候，就算是買方願意出很高的價錢，賣主也不會去考慮把房子賣給「低頭款」的買主。

現在情況不同了，房地產市場進入了「買方市場」有很多房子賣不掉。這時賣主比較容易與買主合作，只要買方能夠符合銀行貸款條件，買到房子的機會就很大。

江姓夫婦趁著市場低迷的時候，把握了機會買到了房子。如果是在「賣方市場」情況下，沒錢的人是休想買到房子的。江姓夫婦把握了這次低房價的機會，一次買到了二幢房子，一幢自住，一幢給父母住，即盡了孝順又兼顧了投資理財，算是聰明人吧！反觀，葉姓夫婦在買屋出價錢的時候，總是習慣性的來個「大殺價，砍、砍、砍」由於殺價太狠，殺到賣主無法接受，造成買賣破局，現在葉姓夫婦仍然在做房客，就是因為殺價太狠。葉姓夫婦手中雖握有現金廿萬，但仍然沒有買到任何一幢房子，這就是太挑剔、太貪心的例子。

為什麼要殺價？

我問葉姓夫婦說：「為什麼你們要殺價？且殺的那麼狠。」葉先生回答說：「那些房子都已經賣了三個月以上也還沒賣掉，一定有殺價空間。」葉太太回答說：「一條巷子裡有好幾幢房子（插牌子）在賣，而且都是空屋在賣都已經好幾個月了，都還沒賣掉，我想房價一定會下跌的」他們還一口同聲的說：「我們只是隨便出個價，如果賣主真的接受了，說實在的話，我們還真的懷疑是否買貴了」。言下之意，就算是房價再低，他們也不會真的去把它買下來，或許他們在等待「免費午餐」吧！

殺價真的有理嗎？

上述葉姓夫婦的說法，乍聽起來覺得滿有道理，但仔細分析就不一定覺得有道理，第一、影響房價漲跌的真正因素是供需問題，地球上可供使用的土地資

源有限，但人口一直在增加，只要人口還在增加的城市，以長期來看，房價是不會下跌的。第二、僅以房子賣了三個月還沒賣掉的理由，就認為一定可以殺價的看法也是不一定正確的，如果它可以殺價，那它也不用等上三個月，它早就被賣掉了。第三、一條巷子裡有好幾幢空屋在賣，這表示這一區的投資人（投機人）在出場（想入袋為安），從另一個角度看，這批投資人當時（不約而同）選擇買這一地區房子，一定有其特殊的地理位置優點，如果這些優點依然存在，那房價為什麼要跌？第四、如果買房子的目的是（長期）自住，那就沒有賺賠的問題，既然沒有賺賠的問題，那又何必怕買貴了？第五、買房子是適合於長期投資的一種方式，它不同於股票短期炒作，如果你要做「投機生意」，不如去買股票或買期貨。第六、不要有「打落水狗的心態」看著房地產進入「買方市場」，對買主有利，買主就毫不客氣的「大殺、特殺。」就好像買「倒店貨、跳樓貨」一樣，來個「刀下不留人。」買方這樣「趁火打劫」的做法，大有「推人入井」之嫌疑！

古人有云：「慈悲沒有敵人。」如果買方對賣方慈悲多一點，出價合理（稍為高一點）也許就可以買到房子了，不至於幾十年後還在做房子夢。

富爸爸富媽媽說：「捨得、捨得，不捨就無得。買不到房子的原因無它，就是「不懂捨得與貪心過度。」

如果買方自認往後幾十年的房屋市場為「只看跌不看漲」所以買屋時，就會狠狠殺價，換句話說就是想以「以目前出的價買到以後的價錢。」或者說「以預期可能跌到的價錢，用現在的金額來買。」。照道理說，這麼聰明的買主理應早已買到了房子，為什麼他們直到如今還買不到房子？買不到房子的原因無它，就是「不懂捨得與貪心過度」。

「不捨」就是不捨得自己辛苦賺的錢被賣主賺走了，不捨自己做了冤大頭，結果你就買不到中意的房子。

「愛貪」就是貪心，喜愛佔他人的便宜。「殺價」的同義詞就是「佔他人的便宜」。買主嫌在賣的房價太貴，買主在指責賣主太貪心的同時，買主同時也在貪心，您說對嗎？

富爸爸富媽媽說：「想要賺錢，先要有膽識、眼光和財力，先學會當機立斷、忍痛割捨那些小利小惠，千萬不要因為貪小便宜而做出錯誤投資。」

富爸爸富媽媽說：「房價再跌，也跌不過 50%。如果你失去了信心，做了錯誤的選擇，你吃虧就大了。」

富爸爸富媽媽說：「房價再跌，也不會跌到成為廢紙。如果房價真的大跌，這時候就是你進場買房子的時候了。」

「以預期可能會跌到的價錢，用來買今天的房子」換句話說就是用未來跌到谷底的房價到你今天的房子，讓賣主多賠錢或少賺錢，這就是你的異想天開，不勞而獲，貪心過度。」這就像買樂透大獎一樣，想用（現在）今天的一塊錢買到明天中一百萬的那一張獎券，這就是貪。而想用一元換取一千萬元，這就是「大貪」。明明知道不中獎的獎券，明天就會變成廢紙，而你現在還用一塊錢去買廢紙，這是「傻貪」---亦即又傻又貪。既然你都能用一塊錢去買明天的廢紙，那你為什麼不能用現在的市價去買房子，姑且不管明年房價會跌掉多少，至少你的房子還存在，它應該是不會變成廢紙的。如果房價真的可以跌破 50%，這時你就要趁早趕快去買，因為現在買到，等個十年以後，就一定賺到。

富爸爸富媽媽說：「有時候，你想得到一件東西，你就要先學習割捨另一件東西。」這就是「能捨就能得」的道理。

富爸爸富媽媽說：「如果你一心只想占他人的便宜，而不懂割捨的道理，那你以後就什麼也得不到。」

富爸爸富媽媽說：「不合情理的殺價，不能讓你獲得好處，只有明智的取捨，才能讓你得利。」

富爸爸富媽媽說：「世界（人類）進步的原動力是利益相結合，而不是利益相衝突。在房屋買賣的事業上，買主與賣主之間也應該是利益相結合，而不該是利益相衝突。」

聰明的買主懂得「吃虧就是佔便宜」的道理，首先他們先喂飽賣主的胃口，讓賣主滿意，順利簽下買賣合約，等到買到了房子之後，以後那個房地產自然增值的部份就全歸新屋主所有，新屋主的先捨後得，這就是「能捨就能得」「吃虧就是佔便宜」的具體實例。

富爸爸富媽媽說：「光明的眼睛讓你看到希望，黑暗的眼睛讓你看到迷茫，不要用有色的眼睛去看人，也不用有色的眼睛去看房子。」

用有色的眼睛去看人，是否定一個人的人格。用有色的眼睛去看房子，是否定一幢房子的價值。因為你首先否定這幢房子的價值，所以你會去狠狠殺價。殺價是否合理？端看你的心態囉！

富爸爸富媽媽說：「貧窮的人，不是指沒鈔票的人，而是指不知悔改、不懂認錯的人。沒有回憶、不懂反省、不明事理（不懂投資理財的道理），沒有致富企圖心的人，才會是窮人。」

傳統的華人深受儒教（四書五經）的影響，為人厚道，善良老實，養成情願忍氣吞生，息事寧人「得過且過」的習性……這種「與世無爭，隨遇

而安，得過且過」的習性，也讓人們失去回憶往事的本能，失去檢討自我的能力。一切「算了，算了的老好人」好的一面是豁達，與事無爭，與人無爭，壞的一面是沒有個性，沒有原則，沒有求上進，求突破，求革新的心。

富爸爸富媽媽說：「成功與失敗往往就在你意念正反的一瞬間，意念就藏在你的思想裡。你的腦袋瓜裡想什麼，它就會反映在你的行為上，結果你的行為決心定了你一生的前途。」

你想做怎樣的人？你想做聰明的人，還是想做愚笨的人？你想做積極進取的人，還是想做消極怠慢的人？你想做處處佔人便宜的人，還是想做吃虧就是佔便宜的人？你想做成功的人，還是想做失敗的人？你想做一輩子的有錢人，還是想做一輩子的窮人？這些事全靠你自己決定。

富爸爸富媽媽說：「正面積極的思想是成功的指南針。成功的思想決定你成功，失敗的思想決定你失敗。」

對自己沒有信心的人，會失去力求上進的動力。凡具有消極、悲觀、懶惰、失敗思想的人，自然做事就不會積極認真。一但你做事不積極，你的失敗就很快來到。

「回憶往事，檢討過去」就是給自己最好的禮物。如果我們有幸取得好成績，要繼續努力「好還要更好」。如果自己犯了錯，走錯了彎路，就要虛心檢討力求更正。所以常常回憶往事，使自己找到一條成功之路，這就是給自己最好的禮物。

富爸爸富媽媽說：「回憶過去失敗的往事，檢討過失，使自己能找到一條最適合自己成功之路，就是給自己最好的禮物。」

富爸爸富媽媽說：「投資與投機」不同，「自住屋與投資房」不同，你有把它搞清楚嗎？」

「沒有買到房子或沒有能力去買房子的人，你有回憶失敗的往事嗎？你有自我檢討嗎？你有把「投資與投機」搞清楚嗎？你有把「買自住屋與投資房」區分開來嗎？你有「貪小便宜，吃大虧」的經歷嗎？你有犯錯不知悔改的問題發生嗎？」

富爸爸富媽媽說：「人們常會集中精力去解決已經發生的問題，但往往卻忽略去檢討自我的錯誤，去追究問題為什麼會發生的原因。」

人們討厭貧窮，厭惡貧窮，但解決貧窮的方法卻是去「買樂透彩」、「嫁給有錢人」或者做出偷、騙、搶、殺等的壞事。他們盡做些白日夢或做出為非作歹，傷

天害理的事。他們不去檢討貧窮發生的原因，他們只想快速找到「解決貧窮的方法」。怪哉！怪哉！這就是「本末倒置」搞不清楚狀況。

富爸爸富媽媽說：「人們討厭貧窮，厭惡貧窮，但他們不去找到解決貧窮的正確方法，也不肯努力上進，他們只會在做白日夢，這就是他們一輩子還在貧窮的原因。」

買汽車、買房子時一定要殺價，但「殺價一定要適中，適可而止，殺價不可過了頭。」殺價不是不好，「殺價，是叫你避免吃虧，但是它不能解決你的貧窮。」僅僅靠殺價是富不了的，這一點你看到了嗎？如果你沒錢買房子，你就應該想方法去多賺錢、多儲蓄，學會投資與理財，這才是救貧致富的正途。

富爸爸富媽媽說：「多年前就想投資買房子，但到今天還沒買到房子的人，你要好好自我反省與檢討。」

富爸爸富媽媽說：「會接受批評的人，才會回憶過去失敗的往事。會回憶往事的人，才會虛心地去檢討自我。會自省的人才會改過自新。會改過自新的人才會有進取心。有進取心的人最後才會成功。」

「貧窮不是一天兩天的事」在這麼長的一段時間裡，你為什麼沒有回憶過去失敗的往事、沒有自我檢討？如果自我檢討了，為什麼還沒有改正自己的錯誤，讓自己成功。

富爸爸富媽媽說：「你要脫離舊思想舊習慣，你要吸取新觀念新思想用來改造自己，讓自己重新走上成功之路。」

富爸爸富媽媽說：「窮並不代表你沒有錢。」貧窮只是代表你沒有理想、沒有鬥志、沒有企圖心、沒有進取心，它代表你沒有成功的思想，沒有改過自新，沒有努力向上的意願。」

富爸爸富媽媽說：「窮人最缺少的是要想成為一個富人的野心，如果一個對自己沒有要求的人，他將會失去一切向上的衝勁與動力。」

窮人之所以窮，大多數是因為自己缺少致富的野心，且缺乏自信心，缺少努力。

貧窮的人常會去責怪自己「命不好、運氣差、缺少貴人相助、缺少關愛、缺少技能、缺少資金……等」，這些都不過是他們「美麗的借口」「自我推責的一種托辭。」

富爸爸富媽媽說：「具有致富的野心是治療貧窮的特效藥。投資的行動與自信心是治窮的強心針。而回憶過去失敗的往事、反省檢討，是醫治貧窮最好的醫生。」

富爸爸富媽媽說：「沒有企圖心，沒有毅力，只會做夢，僅有空想是不會成功的。」

你是「想要」成功，還是「一定要」成功？這是兩件不同的事。「想要成功」只是心裡在想，那是一種沒有行動的不可能實現的夢想。而「一定要成功」是一個有強大企圖心（毅力）的表現，是一個具體行動的結果。「一定要成功」它是透過不斷地努力，愈挫愈勇，一步一腳印，行動再行動，為達到理想的實現而不停地奮鬥著。

富爸爸富媽媽說：「你的決心有多大，你的成就就有多大。」

富爸爸富媽媽說：「沒有野心就沒有爆發力，沒有自信心就不會有行動。沒有反省認錯就不會有進步。」

你是想脫離貧窮，還是一定要脫離貧窮？你有沒有脫離貧窮的決心與行動？

你是想買房子，還是一定要買到房子？你想以最低價買到房子，還是不管任何價錢都要買到那幢房子？「你的決心有多大，你的成就，就有多大。」你只是「嘴巴說說，心裡想想」那是沒有用的。你一定要有具體的投資行動，一種「非辦到不成」的決心才可以。

假如你始終用窮人的心態來看待事務、看待金錢，而沒有投資購屋的具體行動，那你就不能成為真正的有錢人。

富爸爸富媽媽說：「如果不知反省（反思），仍然讓過去的習慣與無知，繼續控制著你，你就不會有進步、不會有成功」。

回頭想想看（回憶往事），你浪費了多少時間，你錯失了多少機會，你又做了多少個後悔的「早知道」？

富爸爸富媽媽說：「你要有勇氣去脫離那些叫你不能成功的惡習與環境。」

受到次貸風暴影響，有些地區的房價下跌很多，尤其是銀行屋降價最多。銀行屋是現在最熱門的搶手貨，買銀行屋，一般都是要加價才買的到。不過有些買主在買銀行屋時，還是要殺價，現在買銀行屋還要殺價的人就是貪心不足，如果貪心不足的買主，還不知道要去修正自己殺價的舊習慣，那你就很難買到房子。

富爸爸富媽媽說：「買廉價屋或銀行屋還要殺價的人就是貪心不足。」

在你出價的同一段時期內，如果有人跟你競爭，出價又比你高，你就輸了。所以不要以為房市不好，就有殺價的機會，其實房價跌的愈多，就愈不容易殺價，因為房價愈低，就愈容易吸引更多的投資人興趣，相對的來說，競爭也就激烈了。不要以為房市低迷，就沒有人跟你競爭，其實只要有一個人出價又比你高，你的美夢就泡湯了。不要妄想房市不好，就可隨意殺價，其實只要有一個買主出價比你高，你就全盤皆輸了。」

富爸爸富媽媽說：「不須等到一百個人贏過你，其實只要有一個買主出價比你高，你就輸定了。」 伊尔

富爸爸富媽媽說：「不要以為沒有人跟你爭房子，其實只要有一個買主出價比你高，你就全盤皆輸了。」 伊尔

「回憶過去失敗的往事，自我檢討」知錯則改，趕快糾正（矯正）你不正確的思想，回頭是岸。不要忘記「貪心與不捨」才是你買不到房子的真正原因。只說不練沒有行動、悲觀、逃避現實才是你貧窮的原因。所以 **富爸爸富媽媽說：**
「購屋致富的秘訣是：能捨，不貪，明理，行動」。

T-15 解救貧困的方法是「盼望、信心、行動、捨得、不欠債、數算恩典」

The relief of poverty is the hope, confidence, taking action, willing to give out, don't fall into debt, figuring the kindness.

一個貧婦用空瓶子救貧的故事

有一個「先知」的門徒因病死了。他留下一大筆的債務，他的妻子對先知說：「我丈夫死了，現在有債主來我家，要帶走我兩個兒子作奴僕，做為抵債之用，現在您是否有法子可以幫助我解救他們？」

先知回答說：「妳告訴我，妳家裡有些甚麼東西？」，婦人回答說：「婢女家中，除一瓶（橄欖）油之外，沒有甚麼東西。」先知說：「妳去向你的鄰舍家中借些器皿 / 空瓶子來，不要少借」「回到家裡，關上門。妳和妳兒子在裏面，將橄欖油倒在所有的瓶子裏，倒滿了的放一邊。」。婦人聽從先知的話，就到鄰居家中借了些瓶子來。

婦人回到家關上門，自己和兒子在裏面，兒子把空瓶子拿來，她就往空瓶子裡倒油，直等到全部瓶子都注滿了油。婦人對兒子說：「再拿些瓶子來。」兒子說：「再沒有瓶子了。」此時油就止住了。

之後，婦人告訴先知所發生的一切事。先知說：「妳去賣油還債，多餘的油你留下，過日子用。」

上述是聖經記載的一個真實的故事，發生在 2900 年以前的以色列，我從這個故事中得到了啟發，學到了空瓶子理論。-----「盼望，信心，行動，捨與得」。

解決問題，一定要找對人

首先，我學到「盼望。」

當一個人在困苦患難之中，不要煩惱，不要憂愁，不到最後一秒鐘，絕不灰心，絕不放棄。想想看不管「好事、壞事」總有過去的一天。就算日子再苦，總還是要活下去。煩惱的過也是過一天，快樂的過也是過一天。為什麼不快樂樂的過一天，對明天寄以「會有轉機」的希望，這就叫做「盼望」。就像故事中的婦人，身負巨債無法償還，眼見兩個兒子要去充當奴隸之際，向智者「先知」討教解決問題的方法，對智者肯伸手援救，寄於高度的希望，這就是「盼望。」

對於不如意的事不要太悲觀，總要自己努力，先解決當前的問題，以後的問題就容易解決了。如果碰到難以解決的問題，要向智者專家求教，千萬不要去向「凡夫俗子，半吊子的人」求教，以免一個問題還沒解決，另一個問題又來了。所以「解決問題，一定要找對人。」

富爸爸富媽媽說：「找業餘 不如找專家。找徒弟 不如找師傅。找老師 不如找教授。找店員 不如找老闆。找士兵 不如找將軍。」又說：「靠別人不如靠自己，靠自己就要從充實自己的智慧開始。」

富爸爸富媽媽說：「85 % 以上的富爸爸，都是喜歡唸書的人。」可見充實自己的智慧有多重要。」

第二、我學到了「信心。」，

當智者「先知」對你開釋，授業解惑時，你要學習相信。這裡的相信與一般的盲從不大一樣。「盲從」是你被別人騙了還不自知。**相信智者，不只是相信他的智慧，而且是相信他的「道德行為」與「成功事蹟。」**

如果一個吹虛的假智者，只有吹牛的本領，而沒有道德行為與成功事蹟，你就不要去相信他。就像半吊子的算命先生，自己還在鬧窮，竟敢替人算命求財，消災祈福，簡直是一個的大騙子。又如像某些股票分析師，把客戶的錢弄到輸光光，還在大力推銷某幾隻名牌股，簡直是想害死更多的投資大眾。

如何選擇一位真正的智者做老師 / 做朋友就顯得非常的重要了。最理想的做法是你能多找幾位「已經成功發財的朋友」來指導你成功之路。

(註)：一幢座落在人口密集，且好學區的房子，在那裡的房價從長期來說是不會下跌的。

富爸爸富媽媽說：「想成功就要跟成功的人學。想失敗就去跟失敗的人做朋友」又說「聽從成功人的話你就可以成功，步步高昇。聽從失敗人的話你就會原地踏步走，一無所成。」「近朱者赤，近墨者黑」就是這個道理。

第三、 我學到了「行動。」

完成一項成功的事業，一定先要有周詳的計劃，然後照著計劃去做，一步一步去實施，這個就叫做「行動」。只有高深學問或只有理想 / 夢想，而沒有具體行動是沒有用的。俗語說「紙上談兵非英雄。」就是這個道理。

如果你有一位富爸爸做老師，但是他教導你的「賺錢方法」你都不照著去做，你只是懂而沒有任何實際的行動，如果你不做任何投資，你將來怎麼會發達啊！

富爸爸富媽媽說：「行動是達到成功唯一的一條路，只有理想而沒有具體行動者，他永遠停留在幻想裡，不過是做白日夢，騙騙自己而已！」

就像故事中的婦人相信了智者「先知」的話，照著他的指示，外出到鄰舍家中借空瓶子而且沒有少借，因為先知告訴她不可少借。如果故事中的婦人，不相信「先知」的話，不肯外出借瓶子或只借少數幾個空瓶就回家，那麼她就不會有足夠的瓶子去裝油也不會有足夠的油去還債。如果婦人不把門關上就倒油，她變油的神蹟可能就會讓別人偷看到，引來不可預知的災禍，所以她要關上門。俗語說「財不露白」說的就是這個意思。

第四、 我學到了「捨得。」

如果婦人不願意割捨她手中唯一僅剩的那一瓶油，把它倒入其它的空瓶子內，她就不可能得到更多的油，那麼她的福氣也就跟著消失了。俗語所說：「捨得、捨得，有捨就有得。」就是這個意思。

第五、 我學到了「不欠債。」，

借錢的原則是「有借有還，再借不難。」 「先知」要求婦人把欠債還清，就是要她藉此機會建立起信用，以後不再為欠債煩惱。沒有了欠債，她才可以安心的過以後日子。

第六、 我學到了「數算恩典，凡事謝恩。」

「先知」對婦人說：「把倒滿了的油瓶放一邊。」這是暗示婦人要「數算恩典」 往往我們只看到「空的瓶子」而沒看到「裝滿油的瓶子」。只知羨慕你沒有的，而不知感恩你所擁有的，這就是貪婪，不知足。把空瓶子與滿瓶子分開來擺，才能讓我們看得清楚你擁有的油瓶，並學會不亢不卑，凡事懂得感恩。有道是「盈要自滿，空不自卑」就是這個道理。

富爸爸富媽媽說：「要知足惜福，不要去羨慕別人比你有錢，而是要感恩你所擁有的。當你羨慕別人的同時，會有更多的人在羨慕你。」

從上述故事中，我們學到了「盼望，信心，行動，捨得，不欠債，數算恩典」，現在我們再試試看，這些簡單原則是否可以同樣地運用在房地產的投資上。

富爸爸富媽媽說：「沒有白吃的午餐。想要錢賺錢，你就要先付出代價，以後再談收穫。」

富爸爸富媽媽說：「想要靠買賣房子賺錢，就要先讓賣主（吃到甜頭）賺到錢，以後再談房屋升值的事。」「捨得、捨得，有捨就有得。」這個就是先捨後得的意思。」

許多窮爸爸就是不懂捨得、捨得，先捨後得的道理。所以在購屋時亂殺價，當然……他買不到房子，以後他看到房價猛漲，只能望屋興嘆了。

窮爸爸聽從錯誤的資訊，以為房價一定會下跌，一定會跌回到原價。所以痴痴地等，結果房價是愈等愈高，愈高就愈買不起。

窮爸爸常常會認錯了老師，看錯了報紙，交錯了朋友，盡得一些負面的資訊，所以他們不敢投資。也就是說這些「負面資訊」讓窮爸爸失去了「信心」，

失去了鬥志，以為明年房價一定會巨跌，如果現在去買房子，買到就是賠到，所以至今還在猶疑不決，做了十年廿年的房客。

俗語說：「有土斯有財。」要發財就要有房子、土地，換句話說，不曾擁有房地產的人，是不會致富的。

如果你對房價信心不足，你就要跟成功的人學。當他們進場買進地產的時候你就跟著進場買，當他們出場拋售地產的時候你就跟著出場賣，這就是要有投資的行動。

記住，「行動比知識更重要」如果你沒有知識，沒有信心，你就跟著成功的人走就對了，最起碼你得要有「投資的行動。」

上述故事中，婦人手中的油好比是購屋中的頭期款，那些空瓶子好比是購屋中的銀行借款，先知告訴她說「瓶子不可少借」好像是說向銀行借的款不可少借一樣，（只要你有償債能力盡量多借，且借愈多愈好，但不可借過你償債能力。）

不要小看婦人手中的一瓶油，雖然只是一小瓶油，但它創造出來的利潤可相當大。所以同樣地說，你也別小看你手中，微不足道的頭期款，只要你運用 / 投資得當，它一樣可以創造出相當大的利潤來。

富爸爸富媽媽說：「最聰明的人就是懂得借用他人的錢，來投資致富的人。」

上述故事中，婦人手中的油還真是神奇，婦人對兒子說：「再拿空瓶子來。」兒子回答說：「再沒有瓶子了。」油就止住了。為什麼油會止住，這就是說：「信心有多大、成就就有多大。」假設當初婦人只借了兩個空瓶子就回家了，那麼她的成就，就只有兩瓶油，可能她連拿去還債都不夠，那裡會有多餘的油可以養老，所以說：「信心與成就繫繫相關，信心的大小，決定你以後成就的大小。」

富爸爸富媽媽說：「信心與成就繫繫相關。信心有多大、成就就有多大。」

富爸爸富媽媽說：「做事前，必須先要有信心、否則事情不可能做好。」

富爸爸富媽媽說：「人的信心是從實力來的，自己的實力愈大，信心就愈足。」所以平時要努力學習，培養自己的實力最為重要。

先知然後告訴婦人說：「把油拿去賣掉還債。所剩的你留下和你兒子可以靠著過日子。」這好像就是說當房價上漲了，你可以去把房子賣掉，還清銀行的欠款，剩下的錢或房子可以好好留著，好好過日子。想想看，這位婦人借了那麼多的空瓶子，就好像你借了銀行的錢，去買了許多幢房子一樣。一當房子漲價，你可以

賣出一部份還清欠債，一部份留著你和你兒子一起養老用，這就是空瓶子的理論，另一種「解救貧困」的方法。

勸君要有良好的付款記錄，保持良好的信用分數，保持 FICO 分數，在 720 分以上。有了這種好的信用記錄，你就可以有能力借到更多的空瓶子，借到更多的錢，這是空瓶子的理論的實際運用。

富爸爸富媽媽說：「知識 / 理論再多也比不上一個實際的行動」或說「一百個早知道，也換不回一個歷史事實。」所以說「投資的行動要趁早，莫叫投資的時間流失掉，空叫理想變幻想……。」

富爸爸富媽媽說：「盼望、信心、行動、捨得、不欠債、數算恩典的空瓶子的理論，就是你成功的模型。」

T - 16 做了五年的房客，你的理財方法應該修正了 **The tenant has been done for more than five years, you should go revision yours financing method.**

富爸爸富媽媽說：「如果你已是五年以上的房客，你的理財方法與思想，就應該要去修正了。」

房東又來催繳房租，家人心情受影響

正當朱太太一家人吃晚飯的時候，電話鈴響了，原來是房東打來催房租。原本快樂的晚餐一下子變得愁雲滿佈起來，弄得一家人都沒有心情吃晚飯了。

朱太太自從結婚以來已經做了 21 年的房客，搬過七次家。每次搬家都是因為房東「漲房租」與房東鬧彆扭而被迫搬家。這次又因為「漲房租的事」朱太太正與房東在抗爭中。

每次收到「漲房租」通知，朱太太就要跟朱先生為房事發生爭吵一次。朱先生一向主張買房子，朱太太一向反對買房子，因為朱太太認為「房價太高，不合理。」

「房租太貴，不合理。」「銀行房貸利息太高負擔不起。」她曾多次阻止朱先生去買房子，所以．．他們至今還沒買到房子。

朱太太她們夫婦二人賺錢不多，怕買了房子以後，沒有足夠能力去付銀行月供款，為了減輕生活上壓力，她主張暫時不去買房子，不過這一個「暫時」就過了21年。

這21年來房價漲了8倍，房租漲了4倍，薪水只漲了2倍。面對現在的房價朱太太只有望屋興嘆的說道「早知道，20年前我就不該阻止丈夫去買房子，否則我現在也不會常常跟房東有爭執，攪得一家人生活不安寧。」

買房子其實不需要花很多錢

許多人認為買房子需要花很多錢，需要很多頭款，其實買房子的頭款可以少至5%，10%甚至零頭款。只要你的信用好，有正常報稅收入且願意稍微多付一些利息及一些銀行手續費，照樣可以得到（銀行）零頭款的貸款。（想想看，20年以前的房子一點也不貴，同樣的道理，20年後回頭看今天的房價也是一點也不貴）。

富爸爸富媽媽說：「花在買房子的錢最有價值，因為你所花的每一分錢，以後統統可以連本帶利賺回來，而且可以賺上好幾倍，只要你投資的時間夠長，每幢房子都可以讓你賺到錢。」

富爸爸富媽媽說：「如果一個人長期做了長期的房客是不划算的，這樣做只會窮了房客，便宜了房東。」

每一個房客都知道長期做房客是不划算的，但是為什麼還有約49%的人連一幢房子都沒有？追究其原因．．．．房客會回答說：「房價太貴了，我買不起！」或回答說：「等我存夠了錢，我就會去買。」乍聽之下似乎很有道理，其實一點道理都沒有。因為怪罪現在房價太貴的人，難道你認為「以後的房價會比現在更便宜？」或者說「你將來可以買到便宜的房子。」或者說你認為「你認為打工存錢的速度可以追趕過房價漲價的速度？」

富爸爸富媽媽說：「買不起房子的人是自己努力不夠，或者是在投資理財方面起步太晚，或是做出錯誤投資的結果。」

買房子像戀愛、結婚一樣，是人生的一件大事，也是人生必須經歷的一條道路。

如果你一輩子「沒談過戀愛、沒唸過書、沒有買過汽車，也沒買過房子。」那實在是人生的一大遺憾。

買房子的好處有哪些？買房子的好處有：

1. 可以滿足個人需要。
2. 可以賺取房價增值的好處。
3. 可以取得抵稅減稅的好處。
4. 可以彈性利用房屋淨值。
5. 可以取得太太的歡心。
6. 可以容易娶到老婆。
7. 可以是一種富貴的象徵。
8. 可以累積財富做為養老之用。
9. 可以有房產留給後世做為愛家人的表現。
10. 可以不必再為漲房租而煩惱。
11. 可以按個人喜好加建改建房子及美化庭園。
12. 可以做為一種跳板讓房子愈換愈大。
13. 可以逼迫你更努力工作賺錢。
14. 可以建立個人信用。
15. 可以做為致富的一個跳板。

富爸爸富媽媽說：「要善用買房子（擁有房子）的優勢，去享受您的家庭幸福，同時可以去創造財富。」

長期做房客的缺點是什麼？長期做房客的缺點有：

1. 你可能永遠不會想要去買房子。
2. 你可能永遠（真的）買不到房子。
3. 房價漸漲你愈來愈沒有能力去買房子。
4. 你繳的房租愈來愈高並且有去無回。
5. 你繳的房租不可以抵稅或減稅。
6. 你被迫常常搬家勞心又勞力。
7. 對家人不夠盡責對自己沒有成就感。
8. 失去累積財富的機會。
9. 退休後生活可能無保障。
10. 沒有財產可留給家人。
11. 住在不能修不能改的房子內，你會覺得很不舒服。
12. 心情鬱悶有志難伸。
13. 容易養成隨遇而安，得過且過的習慣。
14. 家人跟著你受苦半輩子。
15. 貧富懸殊更加拉大。
16. 星期一綜合症更加明顯……

((註))：每逢假日後的第一天，上班族都有 (厭惡上班) 不想去上班的感覺。上班族會有懶床、頭痛、四肢疲倦、心情低落、脾氣暴躁、工作效率降低等等症狀，統稱為「**星期一綜合症**。」

心理學家指出，房客的星期一綜合症要比屋主的星期一綜合症嚴重的多，因為房客想到他辛苦賺到的打工錢，白白的轉交給房東，心理產生不平衡所致。

醫生說：「房客有月底綜合症，房東有月初綜合症。」

房東最怕收不到房租，尤其碰到欠繳房租的壞房客就會有頭痛、疲倦、緊張焦慮、煩躁不安的症狀，這統稱為房東的「**月初綜合症**。」

富爸爸富媽媽說：「不管是單身、單親或已婚，能擁有一幢自住屋，永遠是聰明的作法。」

有人說「**有愛相隨，有夢最美**。」但「有愛相隨，有夢最美」卻比不上「**有愛相隨，有屋最美**」更實際些。

美夢要實現最重要，所以說「有愛相隨，有屋最美。」要勝過「有愛相隨，有夢最美。」

一般說來，成熟的女子想嫁人，第一件事就是考慮到對方是否「有房子、有工作、有收入。」所以說到了 35 歲還沒有買房子的男人是很不妥的。「沒有房子」不僅表示你財力不夠，也表示你不夠負責任，也更暴露出你不會理財。如果女孩子嫁給你，她將缺少安全感的。所以說「沒有房子的男人」不僅會影響你的婚姻前途，也會影響你一輩子幸福的喲！

富爸爸富媽媽說：「會理財比會賺錢更重要。若你只會賺錢不會理財，那你的財富就會累積的比較慢，或者根本就無法累積起來。」

年輕人要立志「先買屋再結婚。」先買屋再結婚要勝過先結婚後買房子的人。

富爸爸富媽媽說：「對家庭沒有責任感的男人是生靠不住的，不負責任的男人才會選擇先結婚後買房子。」

「一幢房子」不僅代表你的社會地位，也代表著你對家庭的責任感。做為一個負責任的父母應該給孩子一個完整的家，一幢屬於自己的房子，而一個完整的家不可缺少的元素之一就是「愛情、親情、責任，與屬於自己的房子。」

富爸爸富媽媽說：「有愛有屋是圓滿。有愛沒屋是遺憾。無愛無屋是失敗。」

富爸爸富媽媽說：「許多人把自己住的那一幢房子當做是一種投資，這是不正確的。」

「擁有自住屋的目的就是用來自住的，你買自住屋最主要的目地就應該是「自住而非投資。」所以你在買自住屋時應該考慮是「你的需要、你的家庭需要」，而不是去考慮房價將來的賺賠。

許多人在買自住屋時就夢想能「買到又便宜又好的房子。」這種心態就已經犯下了一個大錯。第一、自住屋不是投資，何來所謂便宜貨（賺賠）。第二、你不能因為買不到便宜貨就不買房子。第三、如果有十全十美的房子存在，一定是價錢不菲，那麼高價位的房屋並不是你可以負擔得起的？

富爸爸富媽媽說：「聰明的房客在買房子的時候，不要首先考慮到賺賠，也不要要求房子一定要十全十美，否則你會一輩子都買不到房子的，做了永遠的房客。」

為什麼有人在買自住屋時會「加價買」？也有人會「殺價買」？

為什麼會加價買？因為他是為需要買房子，所以即使稍為加些價也值得。

為什麼會殺價買？因為他是把買自住屋當做投資，當然要買便宜貨，所以必須殺價買。當然是因為他殺價太多，所以買不到房子。

富爸爸富媽媽說：「買自住屋與投資房地產是兩回事，絕不可相提並論，混為一談。」

有的人有足夠的能力去買房子，但卻不敢去買，其中的原因之一，就是他們把「買自住屋和房地產投資混淆在一起了。」

「房價下跌時不敢買，因為他們怕買到就賠到。房價上漲時又買不下手，因為他們不甘心錢被狠心的賣主賺到。」

富爸爸富媽媽說：「聰明人常被聰明誤，因為他們太看重賺賠，以至於他們被「金錢擺佈」迷失了方向。因為他們不敢進場買房子，所以讓他們反而失去了以後賺錢的機會。」

什麼時候是進場買自住屋的最佳時機？……富爸爸富媽媽說：「如果不去考慮投資賺賠這個問題，只要有住房的需要，任何時間都是買自住屋的最佳時機。」

太多的房客（無殼蝸牛）他們不是沒錢買房子，而是他們怕吃虧上當。他們在買房子的時候，把賺賠放在第一位考量，以至沒有買到房子。不敢買房子或買不到房子，這就是因為他們買屋的思想有錯誤，所以他們做出了錯誤決策。

有人說：「有錢有煩惱，沒錢也煩惱。」我們的煩惱直接或間接都跟錢有關係。我看全世界的動物中「會為錢煩惱的動物」大概也只有人類吧了！

富爸爸富媽媽說：「人類生活中絕大部份的壓力與錢、健康、學業、愛情、婚姻、家庭、孩子、工作、事業、投資、壽命、名譽等有關，因為人有這麼多的壓力，所以人常常不快樂。」

富爸爸富媽媽說：「人的壓力 85%與錢有關。如果人類可以不為錢煩惱 或 不為錢起紛爭，則人類生活應該會更和平、更快樂、更平順。」

富爸爸富媽媽說：「想多賺錢、想多賺別人的錢、想多賺不勞而獲的錢，這些都是人類煩惱的來源。」

「錢太多 或 錢太少」都會帶給我們煩惱、壓力、短命、不快樂，雖然兩者都會給我們煩惱（壓力），但是人們情願選擇「有錢的煩惱」，而不願意選擇「沒錢煩惱」為什麼？因為人們太聰明，以為有錢可以萬事通，結果恰恰相反，讓腦袋為錢想不通，到頭來卻苦了自己。

世界上有 95% 以上的人有「缺錢的煩惱」，然而真正「缺錢的煩惱」不是來自於「錢不夠用」，而是來自於「不會投資、不會理財。」

富爸爸富媽媽說：「人類真正「缺錢的煩惱」不是來自於「錢不夠用」，而是來自於我們「不會理財、不會儲蓄、不會投資。」

許多高薪收入者，照樣會有缺錢的現象。為什麼他們收入那麼高，還會有缺錢現象發生呢？究其原因如下：

1. 開支太大「入不覆出」，
2. 舉債太多「還未還清」，
3. 鋪張浪費「不知儲蓄」，
4. 好賭好色「不知節制」，
5. 不懂稅法「不知節稅」，
6. 官司纏身「興訟連連」，
7. 投資失敗「一身債務」，
8. 不會理財「虛耗資金」，
9. 奢侈享受「不知節約」，
10. 婚姻破裂「離婚收場」，

11. 子孫不肖「敗光家產」，
12. 與人結怨「遭到報復」，
13. 交友不慎「結交壞人」等等。

如果你有上述情形發生，勸你趕快改正你的思想與行為，否則你遲早會惹禍上身一貧如洗的。

「會賺錢也要會儲蓄，會儲蓄也要會投資。」 否則賺再多錢也沒用，一樣會被你花光光，最後變成為身無分文的窮人。

富爸爸富媽媽說：「會賺錢的人不一定是富爸爸，會儲蓄節約的人也不一定是富爸爸，只有會賺錢會儲蓄，又會投資理財的人，將來才可能成為富爸爸。」

有些人只知道把錢存在銀行裡賺些利息，而不知把「閒錢」好好去投資。

有些人有許多財產淨值，借出淨值拿去投資，再運用槓桿原理去發財，這是可行的方法，但是要有正確投資，及做好風險管理。

股票市場上有句名言，「好的老師帶你上天堂，不好的老師帶你住套房。」同樣的道理，如果你抱著大量現金存銀行，而不去投資房地產，一樣是入住銀行了。

有人說「做房客不可超過三年。」 如果你做房客已超過了五年，這意謂著你的理財方法出了問題。如果你不去改正它，你可能會一輩子做房客，將來您想翻身就難了。

在美國買房子，可以向銀行借錢至 70%、80 %、90 %，甚至 100 %，所以如果以「沒錢買房子」做借口，在美國這不是一個拒絕買房子的好借口。

只要你信用好、收入高，你想買房子，你隨時都可以買。所以「買不買房子」不是金錢的問題，而是你心態的問題。如何調整你的心態，那就是你自身的問題了。

富爸爸富媽媽說：「當你不想再付房租的那一天的時候，就是你買房子的時候。」

買自住屋不是投資，所以不要從投資的角度來考量，也不要考量賺賠，否則你永遠不會去買到房子。

長期做房客是不智的，是一種不好的人生選擇。如果過去五年、十年你已吃了虧，你就該立刻覺醒，趕快行動去買房子吧！

不論房價是在漲勢還是在跌勢，做房客的你都不要去考慮到價錢與賺賠問題，因為這些問題十年前、廿年前就已經存在了，並且會繼續存在下去。

如果你只斤斤計較房價高低，而忽略你做房客（無殼蝸牛）的事實，你將是很傻的。如果你做房客都超過了十年、廿年了，你真的要自我反省了。

富爸爸富媽媽說：「利息高不是問題，房價貴不是問題，而最大的問題在於你的腦袋爪裡，是你自己想不通理財的道理。」

富爸爸富媽媽說：「已經做了五年以上的房客，你該去修正你的理財方法了。」

「窮爸爸一幢房子都沒有，而富爸爸房子可能有好幾幢。」但是任何一個富爸爸的房子都是由一幢開始的，然後才慢慢地一幢一幢增加的。

富爸爸富媽媽說：「讓人成為富爸爸的不是富爸爸本身的功勞，而是他的那些幢房子的功勞。」

真正讓人成為富爸爸的是他的那些幢房子，而不是富爸爸自身的努力。如果你已經想通了這個理財道理，你就趕快去買房子吧！

富爸爸富媽媽說：「假如一個人能大徹大悟，努力賺錢去買房子，他的生命一定閃爍著希望，他的內心一定充滿著喜悅，他的外表一定充滿著體面，最終讓他獲得購屋致富的成就感。」

T-17 「房價狂飆，房租狂漲」做房客的你該有所覺悟了

富爸爸富媽媽說：「對一個房客來說，最恰當的「購屋時機」，不是買在房價的漲勢中，也不是買在房價的跌勢中，而是應該買在你最不想「繳房租的時候」，對房客來說任何時間點，都是「最恰當的購屋時間」。

李先生努力工作仍然「入不敷出」，陷入「缺錢」的煩惱中

李先生移居美國八年了，最初兩年，李先生靠打零工過日子，住的是「家庭旅館」每天8美元，辛辛苦苦的打工什麼活兒都幹，每天可以賺到60～80元，省吃簡用，三年存下了18,000元，在第四年把李太太接到了美國來團聚，得租一間小套房安身，房租每個月520元，夫妻兩人共同打拼賺錢，日子還過的去。

又過了三年他們把二個孩子接過來同住，算是全家團圓了，那時他們租了一幢三房二浴的康斗，每個月租金\$1400元，兩人共同打拼合計每個月的稅前收入有五千元，過著「小康生活」。那時李氏夫婦每個月還可以存下個一千元，但是現在可存不下來了，原來是在他們的兩個女兒漸漸長大，（一個17歲，另一個13歲），所需要的生活花費大增，包括電腦設備，手機，名牌衣服鞋子，英數補習班費用，大女兒的汽車保險費……等，最近大女兒吵著要買新汽車，小女兒吵著要做牙齒矯正，買新鋼琴……等，李氏夫婦每月的開銷愈來愈大，已經「入不敷出」，陷在「缺錢」的煩惱中。

房東發出加租通知

正當李氏夫婦為錢在發愁的時候，電話鈴響了，原來是新上任房東打來的電話，（舊房東在二個月以前把房子轉手了），新房東說「李太太妳們嗎？……要記得準付你們的房租給我，順便提一提，我要通知你們一下，下個月起房租調整至\$1,600元，如果拒絕接受的話，那只好請妳們在60天之內搬家」

接到房租上漲的通知，好似「晴天劈雷」一樣，整個晚餐歡樂的氣氛頓時沉了下來，現在李先生一家人正愁著「不知何去何從 如何是好？」。

（註） 1. 李先生舊的「租房的合約書」已經過了期限，現在是 Month by Month. 2. 原來的房租低於市價，現在房租調整到 \$1,600. 仍然還是低於市價 \$1,800. 房東調整房租至\$ 1,600 是合情合理的。

面對房租大漲的同時，李氏夫婦現在真的有打算買房子，但是「買房子頭期款太少，只有五萬元，而且還得要預留一部分錢，給大女兒上私立大學與買新汽車用」。如果要繼續租房子，房租要\$1,600元 實在是很大的負擔，並且長期租房子下去，一輩子做房客也不是辦法。「原本生活壓力已經很大的李家」現在

又面臨房租要上漲的壓力」，現在的 李先生 與 李太太真是「愁雲滿佈」煩惱得很厲害，連續好幾個晚上 都失眠。「房租的壓力」「生活的壓力」「孩子的壓力」「學費的壓力」「錢的壓力」，在我們的身上會不停地發生，難道 我們的人生就應該如此接受這些壓力嗎？

醫生說「人的壓力來自於「因為害怕某件事情的發生」而產生的恐懼感與不安全感」，依其程度大小可分為「擔心、害怕、憂愁、煩惱、恐懼、緊張、恐慌」等，表現出「煩燥、易怒、捶胸、盜汗、怕冷、失眠、心神不寧、無精打采，免疫力下降、內分泌混亂、核爾蒙失調、腸胃疾病等」等，有一些壓力來自於外部環境，而有些壓力來自於個人本身的想法，醫生說「大多數患精神壓力疾病的病人，只要自身想法(思想放鬆)改變了，病也就痊癒了」，另外借助「聽音樂 吃零嘴」，「運動打球賽跑」，「瘋狂購物」「泡香水浴」「爬山旅遊」「宗教信仰」來平靜人的情緒，對降低壓力方面有很大的效果。

富爸爸富媽媽說「生活的壓力來自於「金錢的煩惱」，錢太多 或 錢太少，都會帶給我們不同程度上的的煩惱（壓力）」。雖然兩者都會帶給我們煩惱，但是人們還是傾向選擇做一個「煩惱的有錢人」，而不願去選擇做一個「煩惱的窮人」。

雖說「有錢」不是萬能。但是「沒錢」卻是萬萬不能。

世界上百分之九十五以上的人都會有「缺錢的煩惱」，然而真正「缺錢的煩惱」不是來自於「不會賺錢」，而是來自於 我們「不會理財，不會投資」。

富爸爸富媽媽說「不懂得投資理財的人，給他再多的錢也沒有用」。「不懂得節約蓄儲 與 不知理財的人，即使賺再多的工錢也沒用」。

「對年輕人來說，提早享受人生浪費金錢的人，是不會有錢途的」，所以說提前享受人生 浪費金錢的人，他的下半 輩子必將是很貧窮的」。

俗語說「犧牲享受 享受犧牲」，也就是說，你要「先」犧牲享受（要從年輕的時候開始），做有效的投資，然後你才有機會好好地享受，因你犧牲享受所帶來的財富。」。

富爸爸富媽媽說「會賺錢的人，不一定是富爸爸，會節約儲蓄的人，也不一定是富爸爸，只有會賺錢 會儲蓄 且懂得投資理財的人，將來才有可能成為富爸爸」。

所謂「投資」，就是指「把資金放在一個可以生利的（生產）事業上」，換句話說就是把「錢」放在可以 賺錢，滾錢，生錢，養錢的事業上」。

所謂「理財」，就是指「治理財政」，也就是「錢的管理」「資源分配與資產的管理」。

富爸爸說「**理財就像理髮一樣**，想要「理髮」就是去找一個有事業的美髮師，把你不想要的毛髮剪掉，把你想要的毛髮留下，整理乾淨做出髮型，讓你容光煥發，充滿自信心。

同樣地，想「理財」就是去找一個成功致富的富爸爸，讓他教你把「不賺錢的東西剪掉，而把會賺錢的東西留下」，讓你更成功賺錢。所以**找一個成功致富的富爸爸當做自己的老師和找一個出色的美髮師是一樣的重要**，這事千萬「馬虎不得」。萬一你找錯美髮師，剪壞了你的頭髮，會讓你灰頭土臉，羞於見人，同樣地，找不對成功致富的人當老師，也會讓你賠大錢，造成你信心大失，臉面無光。

「富爸爸所以會「富」，就是富爸爸找對了老師，所以愈來愈富、窮爸爸所以會「窮」，就是窮爸爸找錯了老師，所以愈來愈窮」，這就是「近朱者赤，近墨者黑」的道理。

富爸爸富媽媽說「想要成功就要跟成功的人走」「想要失敗就跟失敗的人學」，想要投資致富（錢賺錢的）就要先聽成功人的建言，好好地學會投資理財」。

現在回頭看看 李先生 一家人 該「何去何從？」

1. 徹底的覺悟 不再做房客（可以暫時做房客，但不要超過三年）。
2. 李先生 李太太可以考慮轉換工作，找一份適合自己專長且高薪的工作。
3. 立即找貸款公司，詢問「零頭款」貸款的條件，個人資料 提早準備好，以配合銀行審核要求，順利取得貸款成功。
4. 立即找地產經紀人去看房子，按自己可以負擔的最大極限，找到理想的房子且合理出價（千萬不要眼高手低，以至於買不成房子）。
5. 提前通知房東，做好搬家準備。
6. 為了買新房子所增加的支出，全家開一個財務會議，擬定一個開支緊縮計劃（做子女的，應該體諒父母辛勞）。
7. 大女兒讀的大學，應選擇離家近的公立大學為主，以取代去唸私立學校。
8. 大女兒買的汽車，應選擇車況尚可的二手車為主，以取代買全新車。
9. 二個女兒的日常生活必須品，應選用普通品牌取代品牌貨。
10. 可以借助「宗教」信仰 來降低自己生活上，精神上的壓力。

先買房子再成家比較理想，至少不會常常被迫搬家

「結婚是人生的一件大事，買房子是人生的另外一件大事」，同樣地是一件大事，那麼到底那一件大事應該先做呢？「先結婚生子 再買房子」還是「先買房子 然後才結婚生孩子」？

富爸爸富媽媽說「不管你有錢 或 沒錢 ， 總之先買房子再結婚 ， 要好過先結婚再買房子 」。

先有房子再結婚 這表示你的財務狀況較好（理財有一套），可以有能力擔起一個家的開支，另一方面這也表示出對你的家庭孩子負責任，至少表示出你愛你的太太，保證不會讓她居無定所。如果你沒有一個固定的家，每年被房東趕來趕去，（頻頻搬家，且頻頻換學校，對你對孩子也是一種傷害）就讓家人產生不安全感。

有愛相隨，有屋最美

Have the concomitant love, own a house is the most perfect thing.

俗語說「有愛相隨·有屋最美」擁有一個家就是擁有一個愛，「只會談情說愛·不談安居樂業」的男人，不算是一個真正的男子漢。

富爸爸說「我可以放棄我的所有東西，但是不可以放棄我的家」，「家」給我溫暖 給我愛 給我希望 也帶給我「財富」，所以說「有愛有屋 是圓滿」，「有愛沒屋 是遺憾」，「沒愛沒屋 是失敗」···，年輕人不要被「愛情」衝昏頭，應該要立志「先買到房子，再談戀愛」.否則 你的孩子會對你說「為什麼你還沒準備好家，就把我生下來，讓我跟著你到處吃苦」。

富爸爸富媽媽說「有愛有屋 是圓滿」，「有愛沒屋 是遺憾」，「沒愛沒屋 是人生的失敗」。

親愛的朋友，如果你是一個無殼蝸牛，那麼就請你不要再猶疑，找個專家幫你忙，「買了就對」，尤其是 當你已經了解到「一輩子做房客 是一件很笨的事」·且恨透了「繼續繳房租」這件事的時候 就是你買房子的最佳時機，不管房價是在漲勢 還是在跌勢「買了就對」。

富爸爸富媽媽說「如果你不想再做房客，你就去做房東（屋主），事情就是這麼「簡單，明瞭」。

如果你做「房客」都已經超過十年了，你很有可能會一輩子做下去，如果說「你不想做房客，但你仍然在做房客，而這一做 就做了十年以上」，這時你就應該好好的自我檢討一下，「問一問自己 錯在那裡？」···「過去的時間你追不回它」，但你可以掌握未來的時間與命運，如果你現在還在猶豫不決，不去買房子，那你就是在浪費你的時間與機會，如果你不知改善現狀，那你將會貧窮一輩子。

富爸爸富媽媽說「十年後你會後悔，今天你該做的事你沒做，所以你今天該做的事，就應該趁早今天做，不要等到明天再後悔」。

富爸爸富媽媽說「不做後悔的事，不做後悔早知道的事，不做沒擁有房子的事」。

富爸爸富媽媽說「房客越早覺悟，就會越早脫離貧窮。房客的覺悟，就是向成功跨出了第一步」。

中國人說「有土斯有財」，沒有土地與沒有房子的人是不易發達的，不叫將來後悔早知道，今天該做的事，就不要再憂柔寡斷，趁早行動吧！」

解決貧窮問題，不能「走彎路 或 使用爛工具」。

Resolve the poverty problem , Can not „walk in the detours or use the bad tool '.

富爸爸富媽媽說「整天把小錢小利放在眼前的人，是不會有大志向的」。

富爸爸富媽媽說「我們應該奮發向上，做有理想有抱負有骨氣的人，絕不做貪圖小利，丟失信念輕易低頭的儒夫」。

富爸爸富媽媽說「僅靠殺價是不能讓你致富的，唯有買到房子才能有賺錢的機會和希望，讓你成功致富」。

富爸爸富媽媽說「沒買到房子就等於是自動放棄以後致富的機會，這個道理你看懂了嗎？」。

排隊兩三個鐘頭，只為白米一包

每逢新的超級市場預備開幕，就有報紙登出廣告「前五百名顧客，不需消費，每人免費送白米一包 / 20 磅」，開幕當天一大早就看到許多人熬夜在超市門口排長隊，各個攜家帶眷，（不分男女老少統統都有），把超市門口擠得水洩不通，可謂人山人海，熱鬧非常。這些熱情的消費者，花了幾個鐘頭時間排隊，站的腳都酸了，也不過是為了省下區區 5 元美金。花上兩三個鐘頭，就是為了免費的一包白米，有人覺得划算，有人覺得不划算。到底占一些小便宜划不划算？看看那些參加排隊人的生活習慣，就會有答案了。

為了省錢，犧牲睡眠在所不惜

在美國商家最大的折扣日子，是在每年感恩節後的第一天上午 6~ 12 點，折扣最高可達三 ~ 七折。這是聖誕節採購禮物的開始，為著能省下幾十幾百美元，趕著這天去通宵排隊（不睡覺）的人多的是，這叫做「為了能省下錢，犧牲睡眠在所不惜」。

為了多買些減價品，刷爆了信用卡

人們為什麼要趁著廠商大減價，大折扣的時間瘋狂大血拼？說穿了，也不過是「為了省點錢」，買到便宜的東西，但是人們往往沒有想到「當你進入了大賣場，看到了眾多減價品與折價品，你的意志力就消失了，結果，這個也買，那個也買，買了一大堆，不需要的東西回家，原本想省一點小錢，結果卻花了一筆大錢，直等到刷爆了信用卡才罷手。

富爸爸富媽媽說「搶購減價品，不僅不會讓你日子更好過，反而會讓你花錢更多負債更多」。

東南亞居民的生活習性之一「殺價」

到東南亞觀光旅遊，在各景點買東西，一定要小心。觀光客不僅要學會「殺價」，而且要小心不要買到假貨或冒牌貨。「殺價」在東方人的市場中，成為一種「特殊文化」，不會殺價的人反倒是吃了虧，做了商家的冤大頭。從小學習「討價還價」反倒成了一種專門課程，一種特殊必備的殺價技巧，用在商場活動中，就成為「商業談判的技巧」了。

「殺價」要殺到恰到好處，而且要適可而止

到底「殺價」好不好，「討價還價」好不好，這要看實際狀況而定。且依照不同的「人，事，物，地」來判斷，很難說殺價，好與不好。如果能殺價，就

要殺到「恰到好處，適可而止」。如果很難殺價，也要「立即終止殺價」，免得自討沒趣，自找難看。

雖然，在很多情況下，「殺價」是可以省下許多錢，但我們還是要依靠自己力量（好好唸書，努力工作，投資理財），去解決貧窮的問題，而不是單一採用「殺價省錢」的這一個笨方法來解決貧窮的問題。

富爸爸富媽媽說「我們不可以依賴「殺價」與「買減價品」來過日子，「殺價」與「買減價品」最終不能解決我們貧窮的問題」。

富爸爸富媽媽說「省錢只能勉強渡日，唯有努力賺錢才能改善生活」。

如何「殺價」，如何「討價還價」，如何「談判」，這乃是一門大學問，是一輩子都學不完，是我們還天天在運用的學問！

以下是一個「討價還價」範例，供您參考：

買主說「老闆，你這個的商品賣的太貴了」！

賣主說「我們的價錢很公道，因為我們的東西好，而且品質有保證」。

買主說「就算品質好，但你的價錢比別家貴太多了」。

賣主說「喔！那你去別家比一比，再回來買」

「我賣的都是真貨，不是仿冒品」。

買主說「但是，這個 \$ 900 元的訂價（喊價），已經是超過我的預算了」。

賣主說「這個價錢訂的很合理，我已經給你打了折扣」。

買主說「好啦，好啦，我頂多能出你 \$ 350 元，你看怎麼樣？」。

賣主說「這樣子，如果你能一次多買幾件，我就便宜算你 \$ 800 元一件」。

買主說「那好吧！我出你 \$ 375 元一件」。

賣主說「喔！那不行，那是低於我的進貨成本，我絕對不能做賠本生意」。

買主說「那好吧！我們各讓一步，一件算 \$ 400 元，你看怎麼樣？」。

賣主說「喔！那不行，我給你的是真正名牌貨，不是假貨！」。

買主說「那好吧！一件算 \$ 450 元，這是最後的出價，要是你不答應。我就不買了」。

賣主說「這樣吧！看你這麼有誠意，算你一件 \$ 800 元」。

這時買主不發一語，掉頭走出商店門口，最後只聽到，這位老闆（著急的賣主）追在後面說「好啦！好啦！\$ 500 元賣給你了」。

等客人付了貨款，取了貨，拎著手提袋，得意洋洋地離開了商店之後，老闆笑了自言自語的說「這小子，休想佔我便宜！哈！哈！哈！」。他拿到的是一件冒牌貨（膺品），看起來最後還是我厲害！哈！哈！哈！」。

聰明的買主，購物時千萬要小心，別碰到「不誠實」的賣主，如果你不幸碰到不誠實的賣主，最好立即離開，不要跟他打交道，否則「吃虧上當」的故事就要不斷上演了。

富爸爸富媽媽說「碰到不誠實的賣主，你就不要跟他討價還價，最後吃虧的還是你自己」。

富爸爸富媽媽說「可以殺價超過 20 % 以上的商店，那個店的訂價一定不實在」。

有甲，乙兩個人，在同一條街上開早餐店，同樣是在賣雞蛋煎餅，同樣不二價每個蛋餅賣 2 元，甲的生意興隆，乙的生意做不到三個月就關門了。記者好奇就去採訪他們得知，原來甲對進來的客人總是熱情的問道「加一個蛋，還是加二個蛋？」，而乙對進來的客人總是問道「加一個蛋，還是不加蛋？」，就這麼簡單的一句問話（差別），甲、乙二人生意就完全不同了。甲店老板因為他了解客人貪小佔便宜的心裡，就免費加送客人一個蛋，就把生意做大了。客人同樣是花兩塊錢，可以多吃到一個蛋，自然常常去光顧甲店，所以甲店的生意特別好，乙店只有望洋興嘆關門歇業了。

做生意要誠實，「回頭客」自然愈來愈多，靠欺騙得來的生意用騙做不長久。上面故事中，甲知道「先捨後得」讓客人佔便宜的道理，使生意愈做愈大。乙則只知節約成本，省自己的錢，所以生意愈做愈小，最後關門了。

富爸爸富媽媽說「誠實是做人的基本要求，也是做生意的準則」。

富爸爸富媽媽說「眼光要看的遠，不要為三斗米折腰，也不在短利小利面前低頭，失去做人的骨氣」。

有道是「人窮志不窮」，人們不要因為「佔一點小便宜」而失去做人的骨氣，我們不應該為三斗米折腰。我們應該胸懷大志（有骨氣有格調），而不是向環境低頭，為了小利失去志氣。俗語說「不浪費寶貴光陰」，如果你真的是為了一包白米，去排兩三個鐘頭的隊，或為了搶購減價品，去通宵排隊，這表示你真的是很貧窮，而貧窮到沒了原則，甚至有「矮化自己，侮辱自己之嫌疑」。

富爸爸富媽媽說「人要有骨氣，有志氣，才不會被人矮化，被人污辱」。

富爸爸富媽媽說「解決貧窮最好的方法就是靠自己努力奮鬥，而不是依靠他人的施捨小利小惠」。用功讀書，勤奮工作，節儉儲蓄，打拼事業（投資房地產），這些才是你解決貧窮問題最好的方法。

從事房地產買賣 20 年，我帶過上千的客人，不論在經濟景氣好的時候，還是在經濟景氣不好的時候，客人在買房子時，都有「殺價」的習慣，有的殺幾千，有的殺幾萬。根據觀察「凡殺價，殺的離了譜的（殺過了頭），後來都成了窮爸爸，反倒是，那些不殺價而買到房子的人，後來都成了富爸爸」。

富爸爸富媽媽說「殺價的最終目的是，使買主不吃虧，交易能成功」，「殺價的最高原則是，適可而止，不傷感情，不讓交易破局」。

買房子時，「討價還價，殺價」本是很正常的事，但是出價要合理，殺價也要殺的有理由，絕對不可盲目亂殺價。殺價的最終目的是「賣主能接受，買主又不必多花銀子」，如果你殺的價錢（開出的條件），賣主根本不可能接受，那你的殺價錢，就都沒有什麼意義了。

富爸爸富媽媽說「貪小失大，是窮人之所以，仍在窮的原因之一」。

有時候「太過斤斤計較」，過分殺價的人，是不能買到好東西的。自己認為自己比別人聰明，比別人會殺價，是不現實的。任何致富的過程都是「先捨後得」，先要有付出，然後才会有收穫。如果你在買房子的時候，不知道先喂飽賣主的胃口，只知亂殺價，那你是買不到房子的。一開始就想佔賣主便宜的人，像似在在浪費賺錢的機會，世界上哪有讓你一個人占盡便宜的事。人們常常會「貪小失大」，失去賺錢的機會，這是窮人之所以處在貧窮的主要原因。

我曾問過一位富爸爸，為什麼你買房子時不太愛殺價？他回答說「僅靠殺價是不能讓你致富的，一定要買到房子才能讓你致富，沒買到房子就等於是自動放棄以後賺錢的機會，這個道理人人都懂，但是不是人人做得到」。

富爸爸富媽媽說「我買的不是房子，我買的是以後賺錢致富的機會，房子只不過是我一個賺錢的工具，這個道理你懂嗎？」。

富爸爸富媽媽說「殺價的目的，是讓你避免吃虧，但它不能解決你的貧窮問題，僅靠殺價是富不了的」。

富爸爸富媽媽說「解決貧窮的問題，決不能靠施捨，靠救濟，靠買減價品，靠殺價，那些只是應急而不是救急，那些只是權宜之計，不是長久之計」。

富爸爸富媽媽說「一個好的理財導師會教你如何賺錢與投資，而不會教你如何殺價（撿便宜貨），如何剪 Coupon，收集折價券」。

平常只專注於尋找免費的白米，免費的午餐的人，是不會成為大器的。整天把小錢小利放在眼裡的人，是不會有大作為的。

富爸爸富媽媽說「你的心有多大，你的成功就有多大」，如果你的心只有一包米那麼大，那你就只有一包米的成就了」。

富爸爸富媽媽說「整天想佔他人便宜，把小錢小利放在眼裡的人，是不會成大器的」。

我們要脫離舊思想舊行為的束縛，（常常自我檢討，徹底改過）。成功的路雖然很遙遠，假設你不繼續往前走，那條路就會永無盡頭。如果你不是走直路，而是走彎路（歪路），那你的那條路就會走的更長更辛苦，而且一輩子也走不完。整天想佔他人便宜，把小錢小利放在眼前的人，就是走彎路的人。而買房子喜歡殺價，殺過頭買不到房子的人，也算是另一種走彎路的人。

富爸爸富媽媽說「好的老師帶你走直路（捷徑），壞的老師帶你走彎路（繞路）」。

「工欲善其事，必先利其器」，一個好的工具可以讓你做起事來得心應手，事半功倍，但是一個好的工具要比一個差的工具（價錢）貴許多，同樣道理，一個會讓你賺到很多錢的房子，一定會比賺不到錢的房子貴許多，所以不要怕會買到貴的房子，因為貴的房子之所以貴，一定有它貴的道理，就好像，好的工具一定貴，也是有它貴的道理存在，……（除非你碰到了壞的賣主，不誠實的賣主，那個是例外的）。

「殺價，撿便宜貨，買減價品，領白米」，這些都屬於致富理財的爛工具，處處想佔便宜，專注於小錢小利的人，（沒有骨氣的人）就是在走彎路的人，如果他們不走直路（正路），那麼他們離成功的目標還遙遠的很呢！

「走彎路或 使用爛工具」，都不能讓你順利成功，獲得財富。如果你想快速成功發達，就要去找一位好老師，好老師會教導你，如何使用好工具，如何走直路，如何學會「錢賺錢，錢生錢，錢養錢，錢滾錢」的方法。

「想成功，就要跟成功的人學」，「想解決貧窮，就不要去學，排隊領白米」，「想購屋致富，就不要去學，胡亂殺價」。

富爸爸富媽媽說「殺價，不能解決貧窮問題。做夢，不能解決貧窮問題。等待，不能解決貧窮問題。只有不恥下問，拿出具體的決心與行動，才能解決貧窮問題」。

「擁抱現金 或 擁抱房子」 二者選一，你當如何選擇？

”Embrace the cash or embrace the house “ The two select for the moment , how do you choose ?

富爸爸富媽媽說「做一次永不後悔的「早 知道」的事，才是上上策」。

一個精明的買主，買房時亂殺價

有一位徐太太，二年之前賣掉了舊房子，握著 50 萬現金，二年來租屋居住做了長期的房客，最近她想要買一幢 40 ~ 50 萬元的 Townhouse 城市屋，找了許多不同的地產經紀人帶她看房子，最後找到了一幢房子，那幢房子叫價 50 萬，徐太太盡然只出價 40 萬元，(殺價殺的太離譜了)，徐太太說「那幢房子只值 40 萬，如果要我出 41 萬我都不會買」，怪不得那個經紀人生起氣來大罵徐太太說，「妳要是不懂市價或不懂行情，妳就不要亂出價買房子」妳要是沒有誠意買房子，就不要看處到房子，浪費經紀人的時間」徐太太聽後回答說「你說 40 萬元買不到房子，我就不信，等三年後，我用 35 萬元買給你看」，經紀人回答說「如果能確定三年後房價一定會大跌，那你何必現在急著找房子，既不想買，又亂殺價，存心不善良，想整死經紀人」，徐太太回答說「我只是想試試看有沒有便宜貨可以撿得到」，經紀人回答說「如果真有便宜房子，不用等到我通知你就賣掉了 !」

富爸爸富媽媽說「買方要以誠意對待地產經紀人，不要浪費經紀人的精神與 時間」。

一個貪心的賣主，硬要多賣一些錢

吳太太有一處，四房二浴，2200 呎，89 年建的房屋求售開價 90 萬元 (公平的市價應該是 78 萬元)，上市一個月 無人出價，最後只得降至 85 萬元求售，又等了三個月，好不容易才找到一位買主，願意出價 80 萬元，但是這 80 萬元尚離賣主希望的要求價甚遠，所以買賣雙方還談不攏，目前此屋仍在市場上待售中。

「精明的買主」要買到便宜貨，想要等到房價下跌時才買，「貪心的賣主」想多賺一點錢，想要把房價賣到最高點，買賣雙方太聰明，導致買賣雙方的條件談不攏。市場呈現拉鋸戰，雙方都不肯讓步，市場到底是漲是跌，值得各位耐心觀察。

富爸爸富媽媽說「精明的買主 與 貪心的賣主，雙方都不肯讓步，導致市場呈現有行無市，交易清淡」。

老農夫什麼也沒想，救了妻子一條命

「故事一則」一位老農夫從海嘯中救起了自己的妻子，但九歲的孩子却死於海嘯。

事後，人們議論紛紛。有人說農夫做得對，因為孩子沒了可以再生一個，妻子却不能死而復活。有人說他做錯了，因為妻子可以另娶一個，孩子却不能死而復活。雙方說法似乎都有道理。

聽了人們的議論，我也感到疑惑不解：如果只能救活一個人，究竟應該先救那一個呢？先救妻子呢？還是先救孩子？於是我去訪問那個農夫，問他當時的他怎麼想的。他回答說：「我什麼也沒想。海水來襲時，妻子就在我身邊，我抓住她就往附近的山坡上跑。當我再返回原地時，孩子已經被海水沖走了」。事後，我琢磨着農夫的話，有所啟發「所謂人生的遭遇與抉擇不少便是如此吧，有時候不想太多，世界上沒有十全十美的事情「魚與熊掌不可兼得」，憂柔寡斷終自遺憾，抓住眼前就抓住了生命。

敢想不敢做，最後只好做房客。

四年前正當房價在猛漲時，許多人打算購屋置產，那個時候「買到就是賺到」，現在則是「買到就可能是賠到」。假設，十年前你是房客，現在依然是房客，這輩子你都不曾買過房子，你不買房子的原因不是因為缺錢，而是擔心萬一買到高點，就吃虧了，所以一直到現在還沒買房子，這就是你想太多了，該出手時沒出手。

像農夫一樣「什麼也沒想」妻子就在身旁先救了妻子，如果農夫在想「先救妻子還是先救孩子」，而猶疑不決，做不了決定，可能二個人都救不了，因為時間太倉促，容不得你去想。同樣在買房子的事上也是一樣，容不得你去想，房子在漲的時候，可能加價都買不到房子，那時，那還有機會讓你去東挑西撿拼命

殺價呢？如果當房價下跌時，你碰都不敢碰，生怕會吃虧上當賠了錢，所以東想西想，猶疑不決，最後房子也沒買成，只好繼續做長期房客了。

富爸爸富媽媽說「積極的人當機立斷把握機會，消極的人憂柔寡斷猶疑不決，，以至於失去賺錢的機會，遺憾終生」。

聰明的「賣主」與聰明的「買主」在比耐力

房價漲跌除了受「貸款利息，人口增減，學區好壞，治安條件，交通狀況，天氣差異，年份新舊，面積大小，造型特點，風水格局，土地大小，供需要求」影響外，還受「個人聰明度」所影響。

富爸爸說「如果聰明的賣主，碰到笨買主，房價會上升。另一方面，聰明的買主，碰到笨賣主，房價會下跌」，當「聰明的賣主碰到聰明的買主，雙方條件談不攏，房子不能成交，此時有行無市，交易極少」。目前房價正在高點盤整，就是聰明的賣主碰到聰明買主互相不讓步的結果。

如果有一天，聰明的買主消失了，大家都是笨買主，房價必將會有另一波大漲，反之，如果聰明的賣主消失了，大家都是笨賣主，房價必定會有另一波大跌。**如果房價呈持平狀態，就表示聰明的賣主與聰明的買主在觀望在對峙，沒有任何一方肯妥協肯讓步，否則房價就會傾向另一邊。這是「房價的聰明理論」。**

富爸爸富媽媽說「聰明的買主與聰明的賣主一直在比耐力，從長期來看，最後贏家總是買方，長期擁有房子的買家，才是最後的獲利者」。

美國房地產價值總額，在1980年是2.9兆美元，1990年是6.6兆美元，2000年是11.1兆美元，2004年是18.8兆美元，幾乎每10年上漲一倍。近幾年，南加州房價漲幅更是驚人。

((註)) 過去十年(1994年~2004年)全世界房價漲得最多的國家是南非 195%，愛爾蘭 179%，英國 147%，西班牙 131%，法國 90%，荷蘭 75%，美國 65%，丹麥 50%，加拿大 41%，這樣看起來，美國漲幅還算溫和合理，

富爸爸富媽媽說「美國房價幾乎每10年上漲一倍，如果以10%頭款來計算，你十年的投資報酬率為1000%，這比銀行存款利息高出百倍之多」。

我應該把錢長期放在銀行裡嗎？

有房客問「在房價下跌時，我應該把錢放在銀行裡呢？還是用來買房子呢？」，我回答說「如果你自認比富爸爸聰明，在你心中早已經有了答案，既然你已經有了答案，那你何必還要我的答案呢？」，又「如果你可以掌控那百分之百的**早知道**，你現在就不會還在做房客了」。

有人常說「早知道現在房價那麼貴，我十年前就該買房子了」。同一個道理，十年後的房價，一定比現在的貴，那麼你是不是現在就該買房子呢？想想故事中的農夫當時「什麼也沒想」拉了老婆就跑，至少救出一條命。對買房子的事來說，不要想太多「買了就對」你僅需做一次「笨買主」，十年後就發達了，如果你執意頑固非要做聰明的買主，除非你碰到笨賣主，要不然你只能一輩做房客了。

想想看，只有大家都做「笨買主」，房價才会有上漲的空間，如果大家都做聰明的買主，房價是漲不上來的。再想想看，現在擁有房子的人，哪一個不是買在當時波段的最高峰，至少每一個買主都做過一次「笨買主」不是嗎？

富爸爸富媽媽說「每一個富爸爸，至少都做過一次「笨買主」，也因為先做了一次笨買主，富爸爸事後才發達的」。

做好永不後悔「早知道」的事，才是上上策

「魚與熊掌不可兼得」，每件事都不可能十全十美，當「擁抱現金 與 擁抱房子」二者擇一時，選擇「抱著現金 不買房子的人」是最錯誤的，（因為從長期來看，鈔票在貶值，只有房子在升值），與其將來說後悔的話，不如現在「立即行動」做一次永不後悔「早知道」的事，才是上上策。

買房子就是買房子，不要考慮「眼前的賺賠」，如果僅考慮「眼前的賺賠」那就不是在買房子而是在做生意，買自己住的房子沒有「賺賠問題」，它與做投資生意是兩種不同的概念，所以下能錯誤混淆，害了自己。

富爸爸富媽媽說「擁有溫暖的房子」與「抱著現金存銀行」兩者那一個比較重要？聰明的你做一選擇吧！

愈沒錢，愈要趁早向銀行借錢買房子

Borrow money from bank to buy a house as early as possible.

富爸爸富媽媽說「沒有錢、不用愁，銀行會借錢給你買房子」。

一位媽媽對兒子說「媽媽希望你不要跟你父親一樣，一輩子沒有房子住，經常被房東趕來趕去，像似游牧民族居無定所，一輩子不安定，沒有安全感」。

五年前，有一位窮爸爸對兒子說：「兒子你現在已經大學畢業了，有了一份不錯的工作，賺錢也不少，一個人住在外面，除了要學會照顧自己以外，最重要的是，不要亂花錢，要懂得節省與積蓄，把多餘錢存下來，提早為「成家立業」做好準備，最好能夠先買一幢房子再結婚，不要等到「想結婚的時候」，連一幢房子也沒有」。

經過一年之後，父親查看兒子銀行存摺簿，結餘 \$8,800，第二年後，結餘額降至 \$5,900，這下子，父親很生氣的責問兒子說：「為什麼這一年來，你的存款不增加反而減少呢？」，兒子被父親罵的不知如何回答「壓住脾氣，低頭不語」，此時幸好有母親在旁為兒子解釋說：「你也不要責怪這孩子，他現在要養車，繳房租，買電腦，應酬，交女朋友，花費當然會多一點。」父親離開客廳，獨自走進臥房中，許久沒有出來。

又過了一年，父親再一次查看兒子銀行存摺簿，結餘額上升至 \$16,800，父親高興的對兒子說：「很不錯，這一年來你的存款有增加，不過，你跟女朋友交往了三年多，你們有沒有結婚的打算呢？」，兒子回答說：「想是有想過，不過我們還不打算，現在立刻結婚，因為我們「存的錢」還不夠買房子」，這時父親說：「沒錢買房子，租房子也可以啊！」，兒子說：「我也想用租的，只是現在的房租很貴，都在 \$1,500 元以上。我在想能不能向爸爸借三萬元，作為頭款，讓我去買房子，同樣要繳房租，一樣繳錢，不如去繳銀行月付款，這樣比較划算。」父親閉口不語，這是父親第二次低頭不語，獨自走進臥房中。

過了二個月，母親偷偷地握著兒子的手，對兒子說「這是媽媽僅有的 \$5000 元，你先拿去用」，「媽媽希望你，不要跟你父親一樣，一輩子沒有房子，常常被房東趕來趕去，居無定所」。

這位窮爸爸靠「打工賺錢，每一分錢，賺的都很辛苦」，所以把「錢」看得很大。每次買房子時，他喜歡習慣性地殺價，而且殺價殺的很兇，也因為每一次殺價殺的太多，所以至今還沒能「成功地」買到房子，到如今已做了「大半輩子」的房客。

富爸爸富媽媽說「如果，你不肯付出代價（公平的市價），你是永遠買不到房子的了」。

富爸爸富媽媽說「買房子的時候，不要殺價殺過頭，如果你不先讓「賣方」賺到錢，你就會失去「將來」賺錢的「機會」，這叫「互利互惠」。

如果你只想佔「賣方」的便宜，而不肯付出「相對等的代價」，你是永遠買不到房子的了。

富爸爸富媽媽說「一次失敗是學經驗」，「二次失敗是得教訓」，「三次以上的失敗是無藥可救」。

如果這位窮爸爸還未從連續的「失敗中」覺悟過來，不僅會讓自己窮了一輩子，同時也給孩子做了一個最壞的「榜樣」，這個孩子若是繼續延用窮爸爸的「窮人思想」，不肯更正「錯誤」的話，等待他的仍然是貧窮的啣……

我們要求一個年輕人，省吃儉用，存夠一筆 10 萬元的頭款，再去買房子是很困難的事，原因是南北加州，近 5 年來，房地產價格漲的實在太快，房產增值的速度比儲蓄的速度大好幾十倍。以「中價位」50 萬元的房子來說，每年漲幅約 10% ~ 15%，漲價金額約 5 萬至 10 萬元，漲價的金額超過普通一個上班族的年薪。試想要一個年輕人，存上十萬元的頭期款，是很困難的。就算你花上十年的時間，存上個十萬元，到時候房價又往上翻漲了一倍，如何才能買到房子呢？

富爸爸富媽媽說「你想用儲蓄的方法，去追上房價，對住在大城市的人們來說，那是永遠辦不到的艱難任務」。

所以要求年輕人先存足十萬元（得存上好幾年），再去買房子，是有點「緩不濟急的」，最好的解決辦法，就是「立刻去買房子，不要再拖延下去」，因為房價一直在上漲，拖愈久房價就愈貴，愈貴就愈買不起。所以說「愈沒錢愈要趁早買房子」，免得十年後，後悔叫「早知道」。

富爸爸說「房子是用來自住享受用的，擁有它你會感覺到安全，愛與溫暖」，「房子是用來遮風擋雨的，就像雨傘一樣，你不能總是向朋友借雨傘用，那很不方便，並且借來的傘遲早是要還的，就像租房子一樣，房子遲早要還給房東的」，所以你應該早點做好「未雨綢繆」的工作，在下雨前，準備好雨傘，在結婚前，準備好房子（擁有自住的房子），「年輕人趁早做好準備吧，有理想，有計劃地買到你中意的房子」。

富爸爸富媽媽說「銀行貸款方案有很多種，甚至有零頭款方案可供選擇，買房子時，你不一定要向家人借頭期款，你直接向銀行借就可以了」。

富爸爸富媽媽說「用借來的錢去買房子是給自己留資產。用借來的錢去享受（吃喝玩樂）是留債給自己，這兩個動作是有很大的區別的，你懂嗎？」。

只要你下定決心買房子，「你就去買」，至於買房子不夠的「錢」，你可以向銀行借貸，只要你的收入夠多，且信用夠好（FICO分數在680分以上），你向銀行借到10萬，20萬，50萬等，應該沒有問題。

過了大半年，有一天上述兒子告訴父母說他要在年底結婚，他的父母很驚奇的問兒子說「你不是說，你要先買房子，後才結婚的嗎？」，兒子回答說「我是向銀行借錢買房子的」。父親說「你不是沒有25%的頭期款，你怎麼可以買到房子？記得半年前，你還想向我借錢呢！」。兒子回答說「如果我等著你，借錢給我買房子，我這輩子就別想擁有房子了」。父親說「不是我不借錢給你，是因為我自己也在存錢想買房子，所以才沒把錢借錢給你」，兒子回答說「好在有銀行幫忙，要不然我也不可能買房子結婚了」。

沒過多久，這位父親也向銀行借錢買到了房子，先前他一直誤認為買房子一定要有25%的頭期款，現在他知道了，即使低頭款或零頭款也可買房子。這位父親後悔的說「早知道零頭款也可以買到房子，我就不會做了大半輩子的房客了」。

找一個貸款專家做顧問，先拿到銀行預審的批准信，再去買房子，這樣對買主最為有利，因為銀行預審的批准信就像現金一樣，很容易讓賣主接受你的出價，把房子賣給你了。

富爸爸富媽媽說「買房子要趁早，有困難趕快去找銀行幫忙」。「把錢交給房東還不如把錢交給銀行，因為其中的利息與地產稅還可抵扣所得，降低你的稅金」。

一般拒絕買房子或不敢買房子的共通原因是「沒錢」，其實「沒錢」只是一種借口。用房子做擔保品（抵押品）向銀行借錢，最高可借到100%，只要你有

足夠的工作收入，好的信用，銀行是願意借錢給你的。按照自己的能力，買到適合你的房子，提早成為房屋的主人才是最明智的。

現在 提供一個銀行貸款方案，做為您參考用 銀行貸款一般有 15 年固定，30 年固定 及浮動利息等。 另有一種 **ARM 的彈性貸款方案**，這種低月付款的貸款計劃，可以幫助很多低收入的人買到房子，因為假設你向銀行借款 10 萬元，利率 1.0% ~ 2.8%，月付款約為\$ 333 - \$450 元，實在比付「房租」還便宜，這就是「買比租，更划算」的意思，讓你有機會享受到「快快樂樂的買新房子」，「輕輕鬆鬆的付貸款利息」， 所以說「沒有錢，不用愁，銀行會借錢給你」，如果你想了解浮動利率 ARM 的運作方式，你可向銀行查訊。

你的錢一定要與你的投資行動團結在一起， 這樣你才會有爆發的一天。

富爸爸富媽媽說「沒有投資行動的人絕對不會發財的，他們除了後悔還是後悔」。

富爸爸富媽媽說「翻轉你的運勢，就是從投資行動開始的」。

今天一百萬元的價值已大不如從前了，經由通貨膨脹的影響它已經變得很稀薄了。根據聯邦準備理事會的統計，在 1957 年用一百萬元買的東西，今天要用 730 萬元才能買到。

隨著物價上漲，現在的百萬富翁與 1957 年的百萬富翁相比已經不算一回事了，1957 年的豪宅當時一幢是三萬元。當時百萬富翁的財富就是等於擁有 33 幢豪宅的人。折算至今天相當於現在的 5000 萬美金。換句話說，今年你的產財最少要在 5000 萬美金以上 或（淨值 1000 萬以上），才可勉強的說你是達到 1957 年時的百萬富翁的標準。2007 年的百萬富翁在 1957 年的當時，只能稱為 1 / 50 的百萬富翁。

短短 50 年，美國通貨膨脹漲了 7.3 倍，或者說鈔票貶值 7.3 倍，在 1863 至 1957 年 94 年來的郵票一直維持在 0.02 至 0.03 元之間，1958 年是 0.04 元，1974 年是 0.10 元，1981 年是 0.20 元，1991 年是 0.29 元，2008 年是 0.42 元。

請你比一比，那一種投資的投資報酬比較高？

SP 500 Index 指數代號 **^GSPC**，1957 年是 47 點，2007 年 5 月是 1500 點，50 年來漲了約 32 倍。

NASDAQ 指數代號 ^IXIC，1971 年是 100 點，2007 年 3 月是 2450 點，35 年來漲了約 24.5 倍。

DOW JONES 指數代號 ^DJI，1957 年是 500 點，2007 年 5 月是 13300 點，50 年來漲了約 26.6 倍。

RUSSELL 2000 指數代號 ^RUT，1987 年是 170 點，2007 年 3 月是 810 點，20 年來漲了約 4.8 倍。

保險公司 American International Group Inc. 股票代號 AIG，1987 年是 \$5.5，2007 年 3 月是 \$68，20 年來漲了約 12.3 倍。

保險公司 Metlife . 股票代號 MET，2000 年是 \$21，2007 年 4 月是 \$68 元，7 年來漲了約 3.2 倍。

保險公司 AEGON- WFG 股票代號 AEG，1985 年是 \$1.1，1999 年是 \$61，2003 年是 \$8，2007 年 3 月是 \$20 元，22 年來漲了約 18 倍。

股票公司 Charles Schwab 股票代號 SCHW，1992 年是 \$0.75，1999 年是 \$40，2003 年是 \$8，2007 年 4 月是 \$19 元，15 年來漲了約 25 倍。

50 年來南加州房價，平均每 10 年漲一倍，這個歷史記錄證明了房地產的投資是最棒、最穩健，並且投資回報率也最高。

2006 年南加州三房二浴 1200 呎中價位房價是 \$520,000 元，按通貨膨脹率換算成 1957 年的房子應該是 \$71,232 元。**但事實上 1957 年三房二浴 1100 呎的房子還不到 12,000 元。**換個角度來說，50 年來房價漲了 32 倍，物價漲了 7.3 倍。假設如果你當初擁有的是存在保險箱裡的 1200 元現金而不是房子，那麼你現在的身價應該是 \$165 元 ($1200 \div 7.3 = \165) 而不是 \$520,000 元。\$165 與 \$520,000 相差 3150 倍，可見「不會理財」與「會理財」之間差別有多大。

(註)：南加州一幢 1955 年建的房子，四房二浴，1534 呎，市值 \$520,000 元，但在 2006 年 Assessed value 政府的地產估價單上的記錄上只有值 \$44,275 元，可見當時的房價還不到 \$10,000 元。

50年來南加州房價漲了32倍，平均每8~10年漲一倍，年報酬率為7.2%。50年來通貨膨脹上升了7.3倍，平均每18年漲一倍，年報酬率為4%。

年報酬率7.2%與年報酬率4.0%表面上看起來沒差多少，但經過10年、20年、30年下來就會差異很大。所以聰明的人會選擇買房子。因為它有房價增值與稅務優惠的好處。

假設你在1957年時用10%頭款，\$1200元去買房子，到2006年，你就賺到了**433倍**利潤，可見投資（買）房子是很重要的事，它不僅可以保值，它還是一個很棒的投資工具。

富爸爸富媽媽說「善用財務槓桿所產生的力量，才能讓你回報率大增」。

承上例：假設你花了前面的十年時間還清了你的銀行貸款。那麼剩下往後的40年裡你不用付銀行Payment（當然你也不用付房租），這樣你省下40年的房租總計約為48萬（ $\$1000 \times 480$ 個月=480,000），再與房價增值的52萬相加起來，合併計算剛好賺到一百萬元。花1200元頭款（10%頭款），在50年之內賺到一百萬元，以投資利潤算起來50年漲了**830倍**，平均每**5.2年**漲一倍，年報酬率為**13.8%**。選擇投資房地產比買股票好，而且也較為安全。

（註）；1957年，大學畢業生，平均月薪是\$350元。

對於每月靠領薪水度日，或存款不多的人來說，百萬元是個遙不可及的夢。雖然百萬元不是一個小數字，但是只要你肯努力學習「投資理財」的方法，從小額投資開始做起，持之以恆總有一天你會成功的。

富爸爸富媽媽說「只要肯學習、肯努力，再大的夢也有實現的一天」。

為什麼別人能成為百萬富翁而我不行？ 賺不到 100 萬的人不要怪別人，誰叫你在 50 年前不肯拿出\$1200 元的頭款來購買房屋做為投資，而是把\$1200 元現金鎖在保險箱中。 同理，今天你不捨得拿出五萬元來做投資或買房子，十年、廿年、五十年後，你就不可能是千萬富翁。

「不會理財的人」，有如擁有一隻用金子打造的金雞，只是好看就是不會生雞蛋。而「會理財的人」，有如擁有一隻活母雞，雖然這隻雞不值幾個錢但是就是會生蛋，這些不斷生出來的雞蛋就是你的財富。

富爸爸富媽媽說「我情願要擁有一隻會生蛋的母雞，也不要一隻不會生蛋的金雞」。

富爸爸富媽媽說「學會理財之後，才能致富，不會理財就算你再有錢也不能變成真正的富翁」。

富爸爸富媽媽說「現在的百萬富翁，已算不得什麼了不起的富人，如果你以此為滿足的話，你就是退步了」。

根據報導，美國個人淨值達到一百萬元的，1957 年有 3100 人，2006 年有 290 萬人。可見現在的百萬富翁不算什麼稀奇的事，比比皆是，可以說到處都找的到，如果你僅以「百萬美金」做為人生奮鬥的終極目標，那就是目光短淺了。

富爸爸富媽媽說「隨著物價上漲，擁有百萬家產已經算不得稀奇了」。

今天一百萬元的價值大不如從前，首先它受通貨膨脹的影響已經變得很稀薄了。其次，人們愈來愈長壽，今天的人比以前的人更長壽，這代表人們在退休時需要更多的金錢來安度晚年。 現在用一百萬元度晚年大概

還勉強夠用。十年後你就需要二百萬元，廿年後你就需要四百萬元，這不是諱言聳聽，問題是你準備好了嗎？。

現在我們很後悔 50 年前，沒有花\$1200 元來買房子做投資（1957 年貸款利息是 4.91%），要不然現在也不會那麼窮，為什麼我們一直在鬧窮，就是因為我們一直生活在「沒有行動」與「後悔」中。除了後悔還是後悔，一輩子活在「後悔的陰影」之中，不知突破、不知改進，所以才會變得那麼窮。

100 年前南加州地廣人稀，土地很便宜，以阿罕布拉市為例，阿罕布拉市在 1874 年每英畝土地只有 \$2.5 元，現在每英畝值 100 萬元，133 年來漲了四萬倍。如果你的祖先能在 100 年前能花 100 元買 40 英畝的土地留給你，現在你不是就發達了。同樣的道理，你現在願不願意投資房地產，讓你自己及你的子孫都發財呢？俗語說「發財夢做多，沒用」。勸你「要趕快拿出投資行動來才可以」。

富爸爸富媽媽說「每一個小的投資，都是走向成功的一個階梯。每一個大大小小的投資行動，都會讓你更接近成功」。

富爸爸富媽媽說「沒有具體投資行動的人，絕對不會發財的。他們除了後悔還是後悔」。

富爸爸富媽媽說「只有後悔不能成事。唯有立即採取行動，才会有成功的希望」。

50 年前南加州人口還不算多，車輛稀少，所以當時的房地產價格上漲速度很緩慢，現在可是大不相同了，現在南加州有 1700 萬人口。2002～2005 年，四年間南加州房價突然漲了一倍，其漲價原因除了利息因素之外，這要歸功於南加州「都會機能」非常成熟且加上人口的大量湧入，現在市區空地是「一地難求」非常昂貴，所以造成房價與房租節節上升，以目前

人口增長的數量與速度（每年增加 25~35 萬人）來判斷，南加州的房地產價格，平均每 8~10 年漲一倍，應該是可以期待的。

許多還在等待「房價可能會下跌」的無殼蝸牛，現在一定要拿出勇氣來買房子，有道是「戶戶只會等待機會，沒有具體行動的人，永遠是不會成功的」，想想看到如今，你依然是個無殼蝸牛，那就是你「等待十年、廿年的結果」，所以說，為了你的錢途，千萬不要再等待了。「只等待，沒行動」這樣子，你是富不起來的。記取歷史的教訓，改正自己的錯誤，這樣你才能有成為百萬富翁的一天，這樣說對嗎？

富爸爸富媽媽說「我們應該擁有房地產等著讓它自然漲價，而不是等著跌價的時候再去擁有它，投資房地產與炒股票在觀念上是有所不同的」。

富爸爸富媽媽說「認清大勢之所趨，是每一個投資者必須要有的智慧」。

每年新增加三、四十萬移民的城市，按照「供需原理」，那個城市的房價一定是會持續上漲的，「房價漲都來不及，那裡還會有房價下跌的可能」，這就是南加州房價的趨勢，只有能看清楚「大勢所趨」的投資者，才能掌握先機、捷足先登。想做一個贏家，你就是要看清楚「長期經濟發展的趨勢」在那裡，如果你能夠掌握趨勢，順勢操作，那你就能夠輕鬆贏得成功。

富爸爸富媽媽說「與趨勢對抗極為不智，用雞蛋碰石頭，自找苦吃」。

「再好的機會，再好的財運，也是需要投資的行動」「不要浪費時間、不要浪費機會」。希望你能及時拿出更多的智慧與勇氣來做出正確的投資，而不是在等待中，憑白浪費機會。

富爸爸富媽媽說「站在每一個投資決策的十字路口上，我們需要更多的智慧與勇氣來做正確的選擇」。

富爸爸富媽媽說「營造財運是從投資的行動開始，沒有行動的投資那都是在做白日夢」。

富爸爸富媽媽說「沒有實際投資的行動，財富與你是無緣的」。

「不要猶疑、不要害怕、不要閃躲」記取 10、20 年前，「只等待，沒行動」沒有投資買房子的教訓，現在你趕快拿出行動來，迎頭趕上還是來的及的，否則就算是有「神仙幫忙」也是幫不了你的。

富爸爸富媽媽說「改變你的運勢，就是從投資行動開始的」。

富爸爸富媽媽說「我不可能教會你發財，除非你自己參與發財的俱樂部」。

富爸爸富媽媽說「今天不做出決定，而等待明年才做出（投資）決定的人，永遠不會有成功的明天」。

富爸爸富媽媽說「實際地參與投資，你才會品嚐到投資中的酸甜苦辣」。

富爸爸富媽媽說「要想享受到賺錢時的興奮與刺激，或者，賠錢時的痛苦與懊惱，你必須要有投資」。

富爸爸富媽媽說「要想在投資理財中成為不倒的巨人，你必須從賠錢的經驗中，獲取寶貴的教訓」。

富爸爸富媽媽說「金錢的本身並不會讓你發財，要懂得如何去利用金錢，使用金錢，投資金錢，讓金錢自己去創造金錢，那樣你才會發財」。

富爸爸富媽媽說「不做投資，不會富」。「有錢不去投資」把資產放著不生財就如同養著閒人一樣，是一種浪費。「有錢不去投資」你的錢會縮

水的，不增反減。「錢不像人」不存在奴隸的問題，沒有法律規定工作多久必須休息的問題，一位聰明的理財者應該讓自己的金錢 / 資產 24 小時不斷地工作來替自己賺錢，以便創造出「錢賺錢」的財富。

俗語說「團結的力量大」、「能團結，就能產生力量」你的金錢（財力）一定要跟你正確的投資行動團結（結合）在一起，這樣你才會有發財（爆發）的一天。

富爸爸富媽媽說「你的金錢一定要與你的投資聯合在一起，否則，你的錢就會是死錢」。

富爸爸富媽媽說「充分利用你的金錢做出正確的投資，這樣你才可能會發達」。

想要做人成功，事業成功， 還是要從正確思想建立起

Want to be person's success, the business success, still want from the right thought to establish your success.

富爸爸富媽媽說：「你的智慧、你的思想、你的態度、你的習慣、你的個性，決定了你的成功與失敗。」

每天都有人在成功，每天都有人在失敗。成功與失敗天天都在不斷地發生。為什麼成功與失敗天天都在發生？為什麼成功與失敗不只是天天都在別人身上發生，而且還天天在自己身上發生呢？原來成功與失敗是一個不斷累積「思想、

態度、習慣 與 行動」的結果。俗語說：「聚水成河，聚沙成塔。」同樣的道理，一個人的成功歸功於，一個人不斷地累積（慢慢堆積起）好的 / 正確的「思想、態度、習慣、個性與 行動」所造成的結果。一個人的失敗歸咎於是一個人累積到太多（壞的）不正確的「思想、態度、習慣、個性 與 行動」所造成的結果。

一個成功的人，一定是具有某些個人特質 與 異於常人的本領。他們那種獨特的「智慧、想法、態度、習慣 與 個性」再加上「天時、地利、人和」決定了他們的成功。

到底是那些「智慧、思想、態度、習慣 與 個性」造就了他們？這說來話長，在此我僅列出一些重點和原則與大家共勉之。

富爸爸富媽媽說：「金字塔不是一天蓋成的。正確的（成功的）思想、態度、習慣、個性 與 行動，也不是一天養成的，一切的一切都是慢慢學習，並且慢慢堆積起來的。」

富爸爸富媽媽說：「一個人的思想非常重要，因為它可以決定你一生的成敗。」

富爸爸富媽媽說：「一個人的思想控制著一個人的行為，控制著一個人的財運，同時也控制著一個人的成與敗、榮與辱、生與死。」

富爸爸富媽媽說：「成功的（正面積極）思想決定成功，失敗的（負面消極）思想決定失敗。」

富爸爸富媽媽說：「成功與失敗只在一線之間，只在你思想正確與否的一剎那之間。」

富爸爸富媽媽說：「正面積極的思想引導你成功，負面消極的思想引導你失敗。」

富爸爸富媽媽說：「正面的思想讓人積極，負面的思想讓人消極。太多負面的消息，再加上原本負面的思想，會加速摧殘你的財運，最終會讓你的財運消失的無影無蹤。」

富爸爸富媽媽說：「種一個思想，收一個行為。種一個行為，收一個習慣。種一個習慣，收一個個性。種一個個性，收一個結局。」

富爸爸富媽媽說：「思想影響決策，決策影響行動，行動影響結果，結果影響你一輩子。」

富爸爸富媽媽說：「你的負面思想要改，你的壞習慣要改，你的行為要改，你的說話態度也要改。」

富爸爸富媽媽說：「如果你的舊環境，不能讓你發達，你就應該把你的舊環境換掉，用另一種新的生活去面對挑戰，．．．試試看．．．改變你的舊思想、舊環境，你是可以有一個新局面、新希望的。」

富爸爸富媽媽說：「不脫 不能發，一脫就能發。」這裡所說的「脫」是指脫去你的舊思想，脫去你的舊行為，脫去你的壞習慣。」

富爸爸富媽媽說：「如果你能把舊思想脫得愈乾淨，你就愈有空間去裝新思想。你能把舊思想脫得愈乾淨，你就愈像 新造的人。」

富爸爸富媽媽說：「跳脫自己思想的舊槽穴去到另一個世界，你就會發現新大陸，新機會，新財富的。」

富爸爸富媽媽說：「如果你不想失敗的話，你就要深深的自我檢討，快快地糾正那些叫你不能成功的壞習慣與舊思想吧！」

富爸爸富媽媽說：「一般的思想可以改正，理財的思想當然也可以改正。」

富爸爸富媽媽說：「只要理財思想改正了，你的財運就會跟著來。」

富爸爸富媽媽說：「多唸有益 / 智慧的書籍可以豐富你的知識，導正你的思想。」

富爸爸富媽媽說：「一蘿筐的黃金就在你的腦袋瓜裡，只要你的腦袋瓜裡裝滿了積極成功思想，你就會有一蘿筐的黃金。那些財富是取之不盡，用之不絕的。」

富爸爸富媽媽說：「換個好腦袋就等於得到一個金元寶。更新自己的思想，讓自己趕上世界的潮流，一切的成功靠是自己的努力與投資，不是靠命靠運，靠祖先。」

富爸爸富媽媽說：「打破波浪的迷思，打破「有漲就有跌、有好就有壞、有高就有低、有上就有下」的波浪觀念。人生的高峰是創造出來的，人生的低潮是走出來的，人生的希望是從不斷地自我挑戰而來的。」

富爸爸富媽媽說：「眼光要看的遠，格局要放的大，思想要不斷創新，不要陷於自己思想的泥沼（盲點）中，這樣你才會有思想自由的一天。」

富爸爸富媽媽說：「窮人用窮人的思想去解決窮人問題，所以無法解決問題。你一定要跳脫自己窮人的思想，用另一種富爸爸宏觀的思想去看（想）問題，這樣你才可以解決你的貧窮問題。」

富爸爸富媽媽說：「不思想，不學習，不進步的人是不可能成功的。」

富爸爸富媽媽說：「久久不去思想，不去學習，你的思想就生鏽。一但你刻意忘掉某些不愉快的記憶，你的思想就會變得遲鈍，慢慢地你就變成了一個在思想上有障礙的智障者。」

父母讓孩子受教育，往往只注重到孩子在學業上 / 課本上的學習，而忽略掉孩子在做人處事上的學習，由於在做人處事上的學習不夠扎實，所以影響了他們在做人態度、學習態度、工作態度、等的正確性。這些不正確的態度，正是影響了他們以後的成功。

這些不正確的態度包括不認真學習、偷機取巧、處處抱怨、不尊重別人、專挑缺點、浪費時間、做事懶散、尋找藉口、推卸責任、不求上進、愛貪小便宜、消極悲觀、沒有自信心、做事沒有計劃、沒有準則、凡事馬馬虎虎、得過且過、混混日子、隨意消耗生命。

富爸爸富媽媽說：「態度會影響你的生活習慣，好的態度會養成好的習慣，壞的態度會養成壞的習慣。」

富爸爸富媽媽說：「心態如何，態度就如何。內心深處所思所想的，具體表現出來給人看到的就是你的態度。態度是顯性（外漏）的，心態是隱性（內藏）的。態度是心態的外表反射出來的行為。」

富爸爸富媽媽說：「思想與態度密不可分，態度與習慣密不可分，習慣與個性密不可分，個性與行動密不可分，行動與結果密不可分，結果又與成敗密不可分，總之，成敗與你的思想密不可分。」

富爸爸富媽媽說：「好的習慣能夠造就一個人，壞的習慣能夠摧毀一個人。」

「習慣」是人或動物對於某種情境的固定不變的反應，這種反應通常是重覆出現的，當某個動作你習以為常之後，那個動作就變成你的自然動作，這就養成了你的習慣。

有人吃蘋果喜歡帶皮吃，有人吃蘋果一定要削皮吃，有人只吃紅蘋果，有人只吃青蘋果，還有人只吃黃蘋果，這些都是個人的習慣，為什麼每個人的習慣會不同？是什麼原因養成的？是基因使然？環境使然？教育使然？學習使然？身體使然？

心理使然？思想使然？經驗使然？法律使然？貧富使然？宗教使然？信仰使然？配偶使然？父母使然？家族使然？風俗使然？.....等等。 不管是什麼原因造成的！總之，你的習慣已經養成了。正面積極好的習慣能幫助你，成為一個成功的人，負面消極壞的習慣能摧毀你，讓你變成一個失敗的人。

就連貧窮或富有也能成為一種習慣。有人因為經過多次挫折 / 失敗之後，就不再去思想賺大錢 或 再去想當大老闆的這件事。他們失去了動力，失去了致富的企圖心。他們一輩子生活在貧困中，倒也能隨遇而安，自得其樂。

有些人平時省吃儉用，過著平淡的日子，一但習慣於貧窮的日子，他們也就沒有了大志向，進而連致富的念頭都放棄了，這就叫做「貧窮的習慣。」

另有一群人天天在動腦筋想著「賺錢、賺錢、賺錢」他們過著豪華奢侈的生活，他們不停地在找尋發財（賺錢）的機會，致富發財變成了他們的的一種習慣，這就叫做「富有的習慣」。

富爸爸富媽媽說：「貧窮是一種習慣，富有也是一種習慣。失敗是一種習慣，成功也是一種習慣。」

你相不相信連「賠錢 或 賺錢也是一種習慣。」有的人不管做什麼生意，做什麼投資都會賠錢，而另有一群人，不管做什麼生意，做什麼投資都會賺錢。為什麼他們之間會有那麼大的區別？區別就在他們的思想、態度、習慣、個性 的不同。

那些壞的習慣會造成你失敗？ 壞的習慣包括有：不肯學習、不肯接受新知識、只批評別人 不知道檢討自己、高傲不尊重人、不能接受不同的意見、守舊保守、個性孤僻、好高騖遠、不能合群、只說不做、只吹牛不實踐、推責諉過、不負責任，記仇記恨、有仇必報。說謊不誠實、貪財好色、酗酒賭博、吸毒鬥兇、奢侈浪費、不知努力、迷信算命與風水。浪費光陰、懶惰又不積極。做事沒計劃、做人沒原則、凡事馬馬虎虎、遇事退縮、得過且過、沒有目標、沒有鬥志、有一天混一天。

富爸爸富媽媽說：「阻礙我們成功的，不是你有什麼特別大的原因，只是你的壞習慣與負面思想而已。」

富爸爸富媽媽說：「不敢面對貧窮問題，只知閃躲問題，逃避責任，這就是窮人的駝鳥心態。」

一個人的個性就是一個人習慣的累積。一當你累積了許多大小不同的習慣，那些習慣就變成了你的獨有個性。一當你的個性形成，你就很難去改變它。個性會隨著你一輩子，不管你愛與不愛，喜歡或不喜歡，它們總是會跟著你一輩子。

富爸爸富媽媽說：「好的個性累積成功，壞的個性催毀（殘害）成功。」

富爸爸富媽媽說：「成也 個性，敗也 個性，可見一個人的個性有多重要。」

富爸爸富媽媽說：「壞的個性，不好的習慣， 你一定要改，否則你是不會成功的。」

許多人最大的弱點就是在想「不勞而獲」「一夕致富」，可是天下沒有白吃的午餐，想「一夜暴發」瞬間成功是不可能的事。成功還是要靠自己的努力，靠自己的好習慣（好個性），經年累月慢慢堆積而成的。

「成功」是一系列好習慣累積的結果，平時多注意自己的思想、言論、行為，如果發現自己有不好的想法或習慣，就要馬上糾正，一個好的習慣是要經過長時間培養才可以辦到的。

成功僅靠一個人的努力是不夠的，你需要靠一群朋友共同努力，合作才行。如果你沒有好德行、好習慣、好個性，你是會被人厭棄的，會讓你失去所有的好朋友，失去人脈，失去益友。假設你失去了益友的信任、支持與合作，你要怎樣成功呢？

「結交壞朋友只會令你學壞做壞事。」壞朋友只會讓你養成壞習慣自甘墮落，一事無成。所以想成功，你一定要選擇好朋友來做益友，不要選擇壞朋友做損友。千萬不要結交壞朋友否則你吃虧可大了！

富爸爸富媽媽說：「除了自身要有的好德性，好習慣外，最重要的是不要去結交壞朋友。」

富爸爸富媽媽說：「選擇朋友要小心，千萬不要結交壞朋友否則你的吃虧可大了。」

富爸爸富媽媽說「想一個企業的成功，僅靠一個人的努力是不夠的，你需要靠一群益友共同努力合作才行。」

「沒錢變有錢」除了你自身的條件要好之外，你還需要有人脈。運用你的好德行、好操守、好習慣，去建立起你的廣大人脈。有了良好的人脈之後，你的錢脈就不是問題了。有了良好的「人脈、錢脈」你的成功就能水到渠成指日可待了。

富爸爸富媽媽說：「一個失敗的人，不要先去怪罪命不好、運不好、機會不好，而是要查看你的習慣好不好。一般失敗的原因都是因為自己的壞習慣多於好習慣之故」。

富爸爸富媽媽說：「如果不知反省（反思），仍然讓過去的習慣與無知繼續控制著你，你就不會進步不會成功。」

要想「做人成功，事業成功」還是要從思想著手，從修身養性做人處事開始，學習並訓練出自身好的品格，再加上好習慣、好個性，結交上好的朋友，共同努力攜手合作，這樣你才能獲得成功的。

成功的投資是從今天做起的

----- 今天不做，以後你還是要做的

----- 愈早投資房地產，你賺到的金錢、時間與幸福就愈多

「贏」就要贏在起跑線上

從小父母就教育我們，要求我們要去好好唸書，把我們送進最好的學校去，這是父母對孩子做出最好的投資。父母投資孩子無非是希望孩子將來會成功且有個高收入（賺錢發財），所以父母很早就對孩子的投資，有的父母從孩子還在「小貝比」的時候就開始投資，一投資就是二、三十年，甚至更長。

父母知道教育投資是對孩子最有利，所以早早就對孩子做了教育投資，因為父母知道「今天不做，以後還是要做的。」

富爸爸富媽媽說：「為了孩子成功，教育投資愈早愈好。「贏，就要贏在起跑線上。」

富爸爸富媽媽說：「父母知道 孩子的教育 投資要贏在起跑線上」但卻忽略了自己在 投資理財致富的路上， 也要贏在起跑線上。」

「今天不做，以後還是要做。」人們明明知道投資理財的重要性但卻沒有實際行動，總是拖拖 拉拉慢半拍，少數人窮了大半輩子還不知道要覺醒（迎頭趕上）呢！對孩子來說我們知道「贏，就要贏在起跑線上。」對自己來說卻不知道「贏，就要贏在起跑線上。」 你說奇怪不奇怪？

孩子「上學受教育」是為了以後的成功打好基礎，這個成功包括「道德成功、做人成功、就業成功、事業成功、理財成功、投資成功、致富成功、教育下一代成功、名留青史成功……」。上述這麼多的成功 都是可以學習，而且是一倍子都學不完，所以「今天不學，明天還是要學。」 「今天不做，明天還是要做。」

富爸爸富媽媽說：「倘若，今天你不付出代價，明天你將付出更多的代價。」

以房價為例，你今天不買它，你十年之後才來買它，你將付出更多更慘痛的代價。

「成功」是可以學習的

「成功」不是獨門功夫 或 無法傳授的知識。事實上「成功」是可以學習的。「成功就要跟成功的人學。」 俗語說：「天下無難事，只怕有心人。」

要成為一個成功的人首先就是要「有心」 這個心泛指「信心、恆心、耐心、專心、齊心、同心、愛心、自信心……」 然而要想成為成功的投資人，最重要的是要有「企圖心」，沒有「企圖心」的人就是沒有衝勁的人，也就等於失去了動力，投資一定要從長遠的眼光（角度）來看，而且投資也必須符合「易行，穩健，少風險，持續獲利」的原則。

富爸爸富媽媽說：「投資是為了長期獲利，而不是為了短期暴利。」 「一般短期的暴利，都隱藏著高風險。」

一般來說，投資房地產是比較穩當的。從短期來看，房地產價格也會有上上下下的小波動，但不像股票那樣變化很劇烈。但從長期來看，房地產的投資要比股票穩當可靠，一般說來，只要你選對了（投資）地點，你的報酬會是很大的。

好的投資是看你可以「賺多少倍」，不好的投資是看你能「賺多少錢」。「好投資看倍數，壞投資看金額。」 舉例說明，像股票市場中的 Day Trader，每天殺進殺出，賺的是金額，（只要有錢賺，就是賺個幾千元，幾百元就很高興了） Day Trader 看重那些小利，而不放眼於長期獲利。

會投資的人是看一個投資能賺多少倍，而不是看那些小小賺到的金錢，因為好的投資人是著重於「長期穩定，又有大倍數獲利」的投資，而不是專著於「一次性的暴利」，例如買樂透彩券，就是貪圖一次性的暴利。

富爸爸富媽媽說：「凡是沒有可以穩定，持續，長期獲利的投資，就不算是好投資。」

富爸爸富媽媽說：「任何投資，都會有風險。只要你參加投資，你就要承擔風險。任何引誘你的投資，就會有風險存在。」

富爸爸富媽媽說：「一般來說，投資利潤愈大，其所帶來的投資風險就愈大。」

富爸爸媽媽說：「投資的人寧可捨棄暴利，去尋求穩健安全的投資。相反地，投機的人寧可追求暴利，而選擇去冒風險。」

富爸爸媽媽說：「投資的人在追求長期獲利，投機的人則在追求短期暴利。」

「人的生命有限。」一生之中只要有幾件事做對了，就可以發財了，你不需要每天每年緊張兮兮地做很多決定，像 Day Trader 一樣，每天盯著電腦看股價波動，平均一年做了 2000 個「對的」決定，又做了 2000 個「錯的」決定，總計下來正負相抵銷，換回一個「零報酬」，不僅是賺不到錢，反而浪費了時間，何苦來哉？一年下來高興個二千次贏錢，也痛苦個二千次輸錢，如果天天如是，年年如此，這又算是怎樣的人生呢？

富爸爸富媽媽說：「勸君莫做「股票當天買進賣出的 Day Trader」那裡是個大賭場，老千跟莊家天天在等候你的光顧，遲早有一天他們會扒光你的皮，吸光你的血，吃掉你的肉，直到把你的投資全部吃光光為止。」

投資人應該根據自己的分析和研究，來決定某件項目是不是值得投資。想追求高報酬率，就必須比一般人做出更多的研究與學習。最重要的是不要顧慮其他人怎麼評論你的投資。只要你收集的資料和推斷經得起考驗，即使大多數人不認同你觀點（想法）也並不重要，重要的是你要「走對方向，用對方法」勇敢堅忍的走出自己的一條財路。

富爸爸富媽媽說：「不要想靠別人提供你什麼消息（方法），來省掉你自己做研究的工夫，「研究工夫要自己做。」你做的研究工作愈深入，你的失誤就會愈少。」

房價走勢（市場漲跌）多半受到個人（或投資人）心理因素影響，產生不理性的「搶進，搶出」。因此你並不需要「隨波逐流」，你只要把「房價波動」當做一種參考性指標就可以了。這種指標可以告訴你一個房價趨勢。如果房價的跌幅擴大「跌到接近谷底時」這時就是買入的時機。相反地，如果房價的漲勢驚人「漲到接近頂峰時」這時就是賣出的時機。

依據投資報酬公式，來決定「是否」值得投資

在致富的理念中，智慧型投資人追求的是「長期的獲利」，而不是短期買進賣出的「價差利益」。因此也就比較不去考慮「價格波動所造成的風險問題」。有不少投資人是這樣的方式進行投資，但他們依賴的是一個統計數字，也就是利用統計方式計算出期望的投資報酬。

這裡有一個簡單的投資報酬公式：

$$\Sigma (\text{期望投資報酬}) = (\text{獲勝的機率} \times \text{每次贏利金額}) + (\text{虧損的機率} \times \text{每次虧損的金額})。$$

舉如：買一幢 50 萬元的房子，在二年內可以賺五萬，或也可能賠二萬，假設在一次房屋買賣獲利的機率占 80%，虧損機率占 20%，……依公式試算如下： Σ 期望投資報酬 = $80\% \times 50000 + 20\% \times (-20000) = 40000 - 4000 = \$36,000$ （期望投資報酬），在這樣的情況下，顯然獲利的空間有 \$36,000，自然這是一個值得一試的賺錢機會。

相反的，如果上述例子，買賣獲利的機率占 20%，虧損機率占 80%，則同例計算如下： $20\% \times 50000 + 80\% \times (-20000) = 10000 - 16000 = -\$6,000$ ，顯然賠錢的空間有 \$6,000，自然這是一個不值得一試的賠本投資。

「每個人心中都有一把尺」，每個人都有自己的判斷與心中的期望值，只要把你心中的各項數字放入公式中，你就可計算出有多少賺賠，你就可依據此數據做出投資與否的決定。

把「笨錢」變「聰明錢」

有些人未經研究，就隨著別人亂起舞胡亂投資，結果投資失敗，資金縮水，這種造成賠本投資的錢叫「笨錢」。我們應該讓投資賺錢，這種賺錢投資的錢叫「聰

明錢」。智慧型投資人就是運用投資報酬的計算公式，來避免錯誤的投資。他們把失敗降至零，把每一個可能的「笨錢」都變成了「聰明錢」。

富爸爸富媽媽說：「真正的投資人在投資房地產時，並不需要有高深的知識，但你需要有行動，有魄力，有財力。」

富爸爸富媽媽說：「你需要有樂觀進取的人格特質。樂觀進取的人較有自信心、較有魄力、較有企圖心。悲觀的人則，恰恰相反。」

富爸爸富媽媽說：「有勇氣去相信自己的人 或對自己有自信心的人 最難能可貴。」「強大的自信心是來自於對自己的能力與經驗的肯定。」

富爸爸富媽媽說：「從來沒有失敗過的人，他的自信心最大。」「常常失敗的人，他的自信心最小。」「從來沒勝利過的人，他的自信心是負數。」

富爸爸富媽媽說：「長期擁有許多房地產的人最富有，一輩子沒有擁有過任何房地產的人最貧窮。」

一輩子「居人籬下」的人不會有長久的「快樂」。一輩子做「房客」的人是缺乏「企圖心與自信心的人」。沒有房子的人「快樂」不會長久，沒有自信心的人「勝利」不會來，沒有企圖心的人永遠不會高人一等，沒有付出血汗的人永遠不會成功。

富爸爸富媽媽說：「一輩子沒有擁有過任何房地產的人，可以算是沒有企圖心與自信心的人。」

富爸爸富媽媽說：「擁有房地產的人就擁有成就感。一輩子沒有擁有過任何房地產的人，可算是失敗的人。」

「大智慧」與「小聰明」決定「成功與失敗」

富爸爸富媽媽說：「成功與失敗之間」，「富人與窮人之間」就只差那麼一點點，那個一點點就是「小聰明」與「大智慧」之分。」

何謂「小聰明」就是指近利短視，斤斤計較，不肯吃虧的人。他們只算計眼前的得失，而忽略了長期的更大利益。

何謂「大智慧」就是指能看到真理看到長期利益，（即追求長期的利益而不是短暫的暴利的人）。「大智慧」的人懂得「與人無爭，能捨便能得」的道理。

凡懂得適度加價買到房子的人算是大聰明或真聰明的人。凡愛殺價，殺價過頭且買不到房子的人是「小聰明」或假聰明的人。

買房子時，有愛殺的買主，他們「猛殺價、急殺價、大殺價」的行為，常常會造成他們買不到房子。時時想佔別人「小便宜」，時時認為自己是最聰明的人，往往只會得到短暫的「小惠小利」而失去了真正「發財機會」。買房子的事情就是這樣子，如果買主殺價太多是買不到房子的。

「滿足賣主開價 / 胃口」最重要，「殺價要合情、合理，適可而止。」

「買房子時如何殺價」是一門藝術，在談判的過程中必須「知己知彼」「主動出擊」。在討價還價時要看房價走勢，在房價上漲時要「加價買」，在房價下跌時要「殺價買」。不論是「加價買 或殺價買」都要先得到賣主的認可/同意，想要賣主在合約上簽字，你必須先要「滿足賣主的開價 / 胃口。」否則賣主是不會在合約上簽字的。賣主若不簽字，買主就買不到房子。

富爸爸富媽媽說：「對買主來說，想買房子賺錢，就要先滿足賣主的胃口，先滿足賣主的開價 / 胃口，就成為賺錢做生意 的不二法門了。」

富爸爸富媽媽說：「在房屋買賣的競爭中，不出高於競爭對手 的價碼是買不到房子的。」

第一次購屋者最容易犯的錯誤就是想佔小便宜，殺價太多，以至於買不到房子。其實在房價的談判中，最後雙方可以接受價錢的「差距」並不會是很大。有的時候只差到三、五千元，不過往往就是差那一點點雙方談判不成，這對買主來說是很可惜的事，因為買主你不買它，賣主他還是可以把房子賣給別人的。

富爸爸富媽媽說：「沒有賣不出去的房子，只有買不到房子的買主。」

富爸爸富媽媽說：「沒有賣不出去的房子，只有賣不出去的價錢。沒有買不到房子的人，只有不肯出高價的買主。」

買主不付出代價是買不到房子的。「總認為現在房價太高 的人」或「自認為明年房價會跌的人」是永遠買不到房子的。想想看，這些自認聰明的人（沒買到房子的人）最後他們是發了財嗎？

一般人買不到房子的原因有許多種，除了「嫌房子太貴 不買的人」以外，還有其它的原因。

不買房子原因有：

1. 沒有自信心 -- 對自己的收入、工作 或月付款沒有自信心。
2. 沒有致富的企圖心 --- 沒有計劃買房子 或根本不想買房子。
3. 眼高手低 -- 想買房子但眼高手低，東挑西撿 嫌東嫌西，結果高不成，低不就一事無成。

4. 貪小便宜 -- 想大殺價佔點小便宜。 5. 嫌麻煩 -- 看房子、買房子、申請貸款、搬家、整家、報稅、繳稅，統統都嫌麻煩。

「購屋置產，投資理財全是為家人好」

成功與失敗的差別乃在你的心裡是怎麼想的，你是想要「隨遇而安、得過且過」「知足常樂」還是要「努力打拼、改變現狀」「追求理想、追求財富」這些都要靠你自己決定。你想過什麼樣的日子，你想給孩子（家人）過什麼樣的日子，是靠你自己決定的。

「如果你不想發財也就算了」，但是你有為你的家人想想嗎？「如果你窮」你的家人也會受遷累跟著你一起窮。為著你家人著想，你一定要「學會投資理財」。「會投資，會理財」不僅非常重要，而且對你有好處，也對你孩子有好處。所以說學習「投資理財」一定要從今天開始，千萬不要拖到明天，因為今天不做明天還是要做。

富爸爸富媽媽說：「父母應該給孩子有一個較好的生活，不應該給孩子過窮日子。」

「愛」就是給家人幸福，給家人溫暖，給家人安全與保障。愛不是心裡想，嘴邊說就可以了。愛是要有實際行動去表現的，像「購屋置產」就是一種具體愛家人的表現。「父母應該給孩子一個較好的生活，不應該給孩子過窮日子。」所以說為著你家人著想，「關愛，購屋置產，投資理財、、、」一定要從今天開始做，千萬不要拖到明天，因為今天不做，你明天還是要做。

「成功的機會」被別人搶走了

有人說「要是你愛上了你的女朋友，你今天就要開始追她。如果你今天不追她，明天她可能被別人追跑了。」同樣的道理，「成功的投資」要從今天做起，如果你今天不做，你的「成功的機會」可能今天被別人搶走了。

富爸爸富媽媽說：「成功的投資不是從六、七十歲開始，也不是從六、七歲開始，而是從今天開始。今天你不開始投資，明天你就太晚了。」

富爸爸富媽媽說：「房價的增值需要有時間因素，擁有房地產的時間愈長，增值的潛力愈大。」

富爸爸富媽媽說：「今天你開始做房地產投資，你賺到的不只是金錢而已，還包括時間與幸福在內。愈早投資房地產，你賺到的金錢、時間與幸福就愈多。」

不論你現在是幾歲，年紀大的也好，年紀輕的也好，成功的投資都是從今天開始做，而不是從明天開始做，能把握（珍惜）每天的投資機會才是上上策。

富爸爸富媽媽說：「贏，就要贏在起跑線上。」如果你的起跑線已經輸給了別人，你就需要更加努力，迎頭趕上。」

過去的時間你追不回來，但是以後的時間你可以從今天起好好利用，因此不浪費今天的時間才最為重要，所以「成功的投資要從今天做起，今天不做，明天你還是要做的。」

今天就是 20 年以後的「早知道」

Predict future success depend on today's action.

富爸爸富媽媽說：「房價的上漲或下跌並不可怕，可怕的是你不能掌握時間的倍數價值「TIME VALUE」那才可怕。」。

富爸爸富媽媽說：「無論是學問、知識、技藝、健康、婚姻、事業或投資，都是在為著下一個 10 年、20 年在做好準備工作。事前準備工作做的愈深，事後的收益就會愈大。」

你有「早知道...早知道.....我就會...怎樣...怎樣」的習慣嗎？很多人都有這個習慣，尤其當事情發展不如意時，就會不自覺地埋怨自己，老是在嘴裡嘀咕「早知道.....早知道...我就會.....」。

早知道...早知道...多少個早知道，多少個後悔，都會在你失去「發財的機會」之後，跟著蹦出來...

可是...現在...，再多的早知道都已經沒有用了，都已經喚不回您失去的機會了。

富爸爸富媽媽說：「我知道，我們不能回到過去，也不能改變歷史事實，但我們可以努力去改變現狀，創造未來！...讓我們拿出具體的行動，迎頭趕上，不再做後悔的事才好。」

我該在房價下跌時買房子嗎？

最近常有朋友問我 說：「現在可以買房子嗎？」「現在房價是不是在最高峰或谷底？」「明年房價是不是會再下跌？」「若是現在房價還在下跌，我該怎麼辦？」「我的房價已成為了逆水屋，我該怎麼辦？」「我是不是應該在房價處於高峰的時期，把屋子賣掉？」「我是否等利息下跌時，再買房子？」、等。

收一個紅包，換來一個 25 年的後悔

朱先生後悔的故事

朱先生說：「那是我的第一個大紅包，25 年前我的遠房親戚花了一萬伍仟元頭款，在洛城東區買了一幢五萬元的房屋，做為投資用。（1961 年建造，三房二浴，1200 平方呎），當年每月房租可收 \$580.元。隔了半年他又買了另外三幢房子。現在這四幢房子平均市價約 50 萬元。也就是說 25 年後它漲了十倍多。當時我還義務帶親戚去看房子，買房子，又幫他找到房客，事成之後，他給我了一個 \$500 元的大紅包。在那時候我就很羨慕他很富有，可以有錢買下四幢房子。那時我還住在公寓裡，壓根兒，就沒有想到要去買房子，因為我在想，那是「有錢人才玩的把戲。」當時我有二萬元現金存款，卻花了一萬二千元去買了一輛新車子，之後我就沒有多餘的錢可以去買房子了。當時為了生活，我只好每天打工賺錢，乖乖地過一個租房子的日子。」

25 年來我看到房價上漲也碰到房價下跌。在這期間，我也曾經有幾次的衝動，想去買房子，只不過因為二個孩子相繼出生，生活開支愈來愈大，壓力也就愈來愈重。所以到現在我連一幢房子也沒買，還在做「無殼蝸牛。」25 年來我搬了七次家，我計算了一下，這 25 年來我付出的房租一共約 361,000 元，這幾乎是當時房價的六倍，如果我當時不去買新車而是去買房子，那我現在就不會那麼窮，連一幢房子都沒有。

朱先生跟我說他很後悔，25 年前他沒有能像他的親戚一樣，去買房子，否則朱先生到現在至少也有 100 萬元的房地產。

把握青春，把握學習，把握四個 20 年

人生有四個 20 年，其中最重要的兩個 20 年，是 25 歲至 45 歲，與 45 歲至 65 歲。5 歲至 25 歲是學習階段，25 歲至 45 歲是成家立業階段，45 歲至 65 歲是守成獲利階段，65 歲至 85 歲是退休享福階段。

學習階段的 20 年是為成家立業階段打好基礎。成家立業階段的 20 年是為守成獲利階段打好基礎。不論是學問、知識、健康、婚姻、事業或投資都是為下一個 20 年在做打算，如果前面的 20 年你浪費掉，你就很難再有下面一個 20 年的成就。

富爸爸富媽媽說：「年輕時，把握青春，把握時間，把握學習是最重要的事了。」

富爸爸富媽媽說：「如果你浪費掉，你現在的 20 年的時間與機會，你就很難會有下面一個 20 年的成就。」

富爸爸富媽媽說：「投資不只是單純的投入金錢，而更重要的是投入時間。很多房地產投資經過一段時間運作之後，都能產生倍數效果，尤其是在房地產投資的這方面看來更為明顯，這就叫做 **Time Value**。」

朱先生 25 年前得到了一個大紅包 \$500 元覺得很開心。朱先生他帶親戚看房子，買房子，找房客，做了那麼多「投資房地產的動作」（這些動作足以影響往後 20 年的財富。）為什麼他的朋友買了房子而他自己卻沒有買？現在眼巴巴看著親戚愈來愈發，而自己仍是一個窮光蛋，是不是覺得很懊惱。

吳小姐說：「我是博士，我不是傻瓜。」

吳小姐後悔的故事

吳小姐說：「我 1984 年來美國唸書，得到博士學位，1990 年嫁人，與先生共同打拼存下了四萬元。那時候為了存錢買房子，我們連小孩都不敢生，在我們尋找房子的時候，房價開始下跌，我們花了半年時間找到了一幢好風好水，屋美價廉的房子，我們殺了二萬元，屋主竟然答應賣給我們，當時我們好高興，好興奮，終於可以擁有屬於自己的房子了。我們簽好了合約，並向銀行申請了貸款，這時我們把購屋的好消息告訴了我最好的朋友 Lisa，讓她分享我們的喜悅，你猜怎麼了，Lisa 她竟然潑我冷水。她說：「現在不是買屋的好時機，房價還在跌，明年房價一定比現在更便宜，現在買就等於是賠錢。」，她還說：「現在買屋的人統統是傻瓜。」

那段日子，吳小姐掙扎了很久，一直在想「傻瓜」這兩個字，難道像我這樣的博士研究生還給朋友看笑話，為了維護我的自尊，她做了一個最糟糕的決定「退房」。

吳小姐「情願甘心損失 3000 元訂金，也要把房子給退掉。房子退掉以後，在 1991 年至 1996 年真的有看到房價在下跌，剛開始的時候她們很高興聽從了 Lisa 的話，沒去買房子。後來房價愈來愈低，他們從此就打消了購屋念頭，而把資金全投資在股票上。剛開始股票是大賺小賠，投資獲利還算很順利，到 2001 年起股票大跌時，吳小姐她慘遭套牢，且愈陷愈深，愈賠愈多，一共損失了 35 萬元。

2002 年底房價開始大漲，朋友 Larry 告訴她「現在可以買房子了。」因此每逢周末吳小姐就跟著先生到處看房子，只要有 Open House 的牌子，她們統統都看，幾乎把整個城市都逛完了，也沒看得上幾幢，總覺得沒有一幢房子比得上 15 年前她們退掉的那一幢，而且總覺得一幢賣價比一幢貴，而且她還覺得屋主「開價太離譜沒啥道理。」

因為吳小姐曾在股票中輸過錢，把積蓄都輸光了，所以她沒有足夠的錢去買豪宅，只有找小一點的房子買，但又怕被朋友笑。

等到二年後，吳小姐好不容易找到了一幢她中意的房子，但吳小姐她有一個壞習慣「買房子一定先殺它一個三、五萬。」她總覺得那個房子不值那個價錢，總覺得「賣主太貪心。」「房價一定會很快地跌下來。」結果二年下來，還是一幢房子都沒買到。

2004 年起，時常看到報紙電視上專家都在說「房價飆得太高」「小心發生房價泡沫」「小心房價泡沫即將來臨」等，害的她不敢買房子，再加上吳小姐自己認為要買房子就要買最豪華的，像我夫婦二個博士生，總不能被大學同學比下去，被說成「賺錢比別人多，房子住的比別人差」那多沒面子。甚至連以後的「同學會」吳小姐都不敢去參加了。

在房價高點時買到房子，被 Lisa 這群朋友笑成「現在買屋的人統統是傻瓜。」所以現在只要一提到房子的事心裡就不爽。．．．眼看著 Lisa 與 Larry 等好朋友，房子一幢一幢的買，一幢一幢的換，「賺的賺、發的發」早就提前退休了，還可以有房租收入可養老，現在我想到房子的事心裡就不爽。每當月初吳小姐「付房租支票」時，心裡就覺得很「窩囊」，堂堂「二個博士生還在租房子」真的會給同學笑死的了。

吳小姐說：「早知道這樣，15 年前我就不該把那幢房子給退掉的．．．，當時的好朋友 Lisa，不知道是害了我？還是幫了我？．．．」，「其實我也不該去玩股票的，要不然我也可以擁有幾幢房子的！」。

吳小姐為了自尊，為了面子，卻失去了裡子，「為了不做傻瓜，反而變成了傻瓜」可真是可惜啊！。

富爸爸富媽媽說：「會理財比會賺錢更重要。會理財的人「用錢賺錢」可以提早達到退休享福的日子。會打工賺錢的人不一定會理財，「只知道用雙手賺錢的人」，遲早會為錢財付出慘痛的代價……譬如說失去健康，失去家庭幸福等。」

「有聰明不一定有智慧，但是智慧一定包括聰明。」

「小聰明的人通常只看到近利，有智慧的人則看到遠景。」

「小聰明的人只會賺小錢，有智慧的人則會理財賺大錢。」

「小聰明的人得失心重，有智慧的人則勇於取捨。」

「小聰明的人通常喜歡耍弄小技巧，智慧的人則光明磊落，凡事往大處著想。」

「小聰明的人只看到眼前事務，有智慧的人則看到永恆的價值。」

富爸爸富媽媽說：「今天我們不做投資，以後我們就沒有豐富的收穫，為了這以後 10、20 年時間上的損失，我們要付出「後悔的……早知道。」

富爸爸富媽媽說：「今天我們要立志做一個有行動、有智慧的人，不要做一個近利短視的人，否則你以後就會變成後悔的早知道。」

我們常常羨慕「別人的收入、別人的財富、別人的智慧、別人的成就、別人的愛情。」為什麼會羨慕？因為我們想「不勞而獲。」我們只想擁有別人的「成功的果實」而不想付出別人打拚 20 年、30 年的辛苦過程。

「我們只想收穫，卻不想付出。」天底下哪裡有那麼便宜的事？

富爸爸富媽媽說：「任何事都是互相效力的。如果你不付出今天的努力，你就不會有明天的成功。如果你想擁有明天的成功，你必須投入今天的努力。」

富爸爸富媽媽說：「今天你不理財，明天財不理你。今天你不利用時間，明天你就沒有多餘的時間可以利用。」

富爸爸富媽媽說：「如果我們認為有些苦難是我們一生中必須承受的，那麼這些苦難的結果，就有一份愛的禮物做為回報。苦難的過程是痛苦的，但若是「痛苦」源自於對未來的期望（回報），那麼這些痛苦的代價必然與我們有益了。」

時間的魔力

不要小看「**Time Value**. 時間的價值，又稱時間的魔力 **Time magic**，時間的倍數效果。」時間像流水一樣可以載舟也可以覆舟。時間它可以讓你成功，時間它也可以讓你失敗，這是要看你是利用時間呢？還是浪費時間了。

一個好地段的房地產，它的增值潛力一定大。如果你擁有一幢好地段的房子，再加上 20、30 年時間，你擁的房子一定可以增值數十倍，這就是時間的魔力，時間的倍數效果。

富爸爸富媽媽說：「會利用時間的人，早已成功了一半，剩下的一半就交給時間去完成。凡懂得這個道理，確實去實踐的人，其實早早都已成為了富爸爸了。」

「早知道」有四層意義

「早知道」有四層意義。第一層是後悔懊惱。第二層是反省檢討。第三層是不再犯錯。第四層是迎頭追趕。

第一層是後悔懊惱 -- 對自己哀聲嘆氣，埋怨別人，埋怨自己，於事無補。

第二層是反省檢討 -- 對自己錯誤予以檢討，懂得自省。

第三層是不再犯錯 -- 從錯誤中吸取教訓，避免連續的犯錯。

第四層是迎頭追趕 -- 把握時間，把握機會，奮力向學，迎頭趕上。

事後能夠知道說「早知道」不算太差，總比事後還不知道說「早知道」的人要好些。

事後知道說「早知道」而不知反省檢討，且又連續犯錯者是最差勁的了。能夠吸取「早知道」教訓，把握時間，把握機會，不再犯錯，迎頭趕上，奮力向學者，尚有藥救，至少可以做為一種補救，否則就是自甘墜落，無藥可救了。

富爸爸富媽媽說：「人非聖賢，孰能無過。但能夠知錯必改，而改後不再犯錯者，必為聖賢。」「不做傷天害理的事，不做虧心的事即為仁者。不做後悔的事即為智者。能夠認錯自省者即為勇者。」

朱先生與吳小姐所犯的錯誤，就像是大部份「窮爸爸」所犯的錯一樣。如果我們能吸取他們的教訓，把握現在，充份利用「時間的倍數效果」迎頭趕上，那麼你還有希望成功。

能努力勇敢的踏出你的第一步為時尚不晚。如果只知羨慕富爸爸，而不肯踏出你的第一步，那麼「早知道」就會一輩子跟著你，與你形影不離，最後「早知道」它將成為你的終身的累贅，終身的絆腳石了。

富爸爸富媽媽說：「現在就是 20 年後的「早知道」。20 年後的「早知道」就是現在」「不做後悔的事就是從今天行動起，不要在拖到明天後天……」。

投資的方法有很多，投資的機會也有很多，但是投資的時間只有一次。如果你放棄「時間的倍數效果」你的投資報酬就會打折扣，所以說不要只顧「近利、小利」而捨棄「時間」因為那樣做是不對的。

富爸爸富媽媽說：「在房地產投資方面，只顧近利而捨棄時間的魔力，那樣做是不划算的。」

富爸爸富媽媽說：「「早早把房地產賣掉或遲遲不敢買進房地產的人，就是沒有利用到 Time value，時間魔力這件事，你這樣浪費時間的魔力是非常可惜的。」

富爸爸富媽媽說：「房價的漲跌並不可怕，可怕的是你不能掌握 TIME VALUE 時間的價值，時間的魔力，時間的倍數效果，那才叫做可怕。」

勇敢爭取 擁有房子的權利

The braveness fights for the right that owns the house.

富爸爸富媽媽說：「爭取致富的機會是每個人的權利，致富它不是富人的專利。」 **The chance that fights for wealth is everyone's right, it is not the rich person's patent".**

李先生 一聽到「漲房租」就會頭疼

一位李先生對我說：「廿三年前我來美時，我和我太太倆人的收入，每個月只有 1300 元。我們靠著省吃簡用，勉強還可以糊口。當時最令我煩惱的事就是「搬

家」 每年房租都要上漲，我為了省下區區幾十元，便到處找便宜的房子搬家。廿年來，年年如此，現在只要房東一提到「漲房租」，我就會煩躁不安，頭痛，現在對我來說，就是吃再多的止痛藥也都是無效的。

「民權運動之母」 羅莎·帕克斯 Rosa Parks 勇敢事蹟

聽完李先生的話，我也有同感，因此也想起了美國黑人民權運動之母的一句名言「**我受夠了讓出座位。**」也是這句話引發了美國民權運動，啟發了後來種族平等的全美民權運動。

「民權運動之母」 羅莎·帕克斯 Rosa Parks，（Mother of the Civil Rights Movement）事蹟略述如下：

在 1950 年代，美國的阿拉巴馬州是種族隔離及歧視惡名昭張的一州，承載了最多血淚。1955 年，當時阿拉巴馬的公車是實行種族隔離的，坐位共分成三段，最前段是 **white only**，後面一兩排是 **black only**，中間有一些灰區，灰區的操作規則是，如果黑區坐滿了，而且白區還有空位，則黑人可以坐進灰區，但如果白區坐滿了，坐在灰區的黑人必需讓位給沒有位子的白人坐。

1955 年 12 月 1 日，下了班的 Rosa 上了公車，她坐在灰區。過了幾站，上車的乘客愈來愈多，白區已經被坐滿了。當時又上了幾個白人，這時候司機開始趕走坐在灰區的黑人乘客，要黑人讓位給白人，一開始沒有人理這個司機，但是當司機第二度較為嚴厲地趕人後，其他幾個坐在灰區的黑人乘客都起身站到公車後段去了，只剩 Rosa Parks 不肯讓位，之後，她就被警方拘捕了。

隔天，當地幾個黑人領導者聚集討論，決定開始拒搭巴士，並且要求〔當白人站著時，黑人有權可以坐著〕。12 月 5 日，他們共同推選一個新牧師馬丁路德·金做這次抗爭的共同領導者。

隨著黑人爭取公車權的聲勢上揚，幾乎所有黑人都加入了「拒乘公車」的行列。這對公車公司是很大的損失，因為他們的客源有百分之七十五是通勤的黑人，而這些黑人全部加入拒乘的行列，拒搭公車連續達 361 天之久。公車公司開始提高票價，減少車班，白人乘客開始不爽。黑白之間的矛盾加深了，甚至演變成白人當街射殺黑人，甚至有黑人領袖的住家被炸。

11 個月以後，1956 年 11 月 13 日，最高法院（Supreme Court）宣判在公車上的種族隔離法違憲，Rosa Parks 獲判無罪。隔天，她與馬丁路德·金及另一位民運領袖 E.D. Nixon 一起去坐了公車，當天她勝利地、合法地坐在公車前段的白人座位上，留下了歷史上重要又偉大的民權紀錄。

Rosa, 於 2005 年 10 月 24 日在底特律去世，享年 92 歲。

布希總統夫婦 和其他美國領袖都前往國會大廈瞻仰 Rosa 遺容，並向這位民權運動先驅者的遺體致敬。

阿拉巴馬州州長萊利(Bob Riley)說，Rosa 啟發了全世界興起「抗議社會的不公正」運動。他說：「我堅信上帝把不同的人放在不同的歷史階段，以引發偉大的事情，我認為 Rosa 就是這種人之一。」

讀完帕克斯的事蹟，做房客的李先生您現在有何感觸？

「我受夠了讓出座位」與「我受夠了讓出房子」有什麼不同？

在美國種族平等的民權運動是黑人爭取來的，同樣的道理也可運用在房東與房客上面。

「能擁有一幢房子」並不是富爸爸的專有權利，窮爸爸也可以爭取，就像黑人為什麼要讓座位給白人一樣，黑人要爭取。

富爸爸富媽媽說：「窮爸爸一生之中有太多致富的機會，但是他們自己放棄了努力，放棄了權利。」

富爸爸富媽媽說：「爭取致富的機會是每個人的權利，它不是富爸爸的專利。」

富爸爸富媽媽說：「機會到了你要勇於抓住機會，並且要主動爭取更多的機會。你不可什麼事都不做 像似傻瓜一樣，只知空空地等待機會的來到，而不知道去創造機會。」

有道是「你想成功，你就要做些什麼事才行。 **You must do something**」就像自由、平等、人權是爭取來的，不是天上掉下來的。

一個房客還在長期做房客的主要原因有三：一是沒錢，二是沒錢，三還是沒錢。其實「缺錢、沒錢」只是一種借口，只要你不放棄「做房東、做屋主」的權利，你就可以擁有一幢房子。

上帝賦與我們有居住的權利，這個居住的權利就是擁有房子的權利（私有財產權）。只是你擁有的房子你要用鈔票去購買。在房價節節上升中，用工錢去追房價是永遠追不上的，這時你應該運用智慧，利用銀行的錢去投資買房子。

「擁有房子，向銀行借錢，跟賣主談價錢，努力多存錢，投資房地產做個成功的人……」這些都是你與生俱來的權利，你應該努力去爭取。

要「用功讀書、努力工作、儲蓄投資、按步就班、捉住機會，創造機會。」腳踏實地去實現你做屋主的權利吧！

富爸爸富媽媽說：「擁有一幢房子是自己用勞力賺錢，努力打拼爭取來的，不會是別人無緣無故送你的。」

行使「擁有房子的權利」是走入富爸爸俱樂部的第一步（敲門磚）。能去開富爸爸俱樂部大門的鑰匙，就是你在房地產上的投資。

富爸爸富媽媽說：「理財的第一步是儲蓄，第二步是投資（包括買自己住的房子）。只要不放棄努力，設定好目標，勇往直前爭取買到房子，這樣你一定會成功的。」

當有人在賣房子的時候，就是你買到房子的時候。這個買到房子的機會你要把握住。如果你不買，那就是你放棄機會。

買房子靠實力、靠儲蓄、靠信用、靠銀行貸款。平時努力工作、多賺錢，多儲蓄，這就是你在製造買到房子的機會。

房子買賣時，免不了要討價還價，但是殺價不能過了頭。殺價是一門技術，殺價也是一門藝術，殺價可以讓你買到好價錢，殺價也可以讓你買不到房子，所以殺價一定要合情、合理、合法、合市價，適可而止，以買到房子為原則，雙方談價不傷感情，以做成買賣為最高目標。

富爸爸富媽媽說：「利用機會、把握機會、製造機會、爭取機會，這就是你買到房子的絕招。」

即使「沒有錢」你也有權，選擇讓家庭幸福

富爸爸富媽媽說：「好屋壞屋」都是屋，只要能創造幸福家庭的屋，就是你的黃金屋，你的快樂屋。」

富爸爸富媽媽說：「重視家庭幸福就是選擇成功人生，懂得知足、感恩、惜福，就是快樂的人。」

富爸爸富媽媽說：「選擇家庭幸福就是選擇快樂。選擇快樂就是選擇成功人生。」

小莉的洋娃娃不見了小莉的「快樂」也不見了

「故事一」：小莉不小心、遺失了一隻心愛的洋娃娃（再也找不回來了）。小莉非常地難過，因為那是她媽媽臨終前給她的禮物。她整天流眼淚、連吃飯的口都沒有，最後終於病倒了。牧師到她家裡來探望她，了解她的情況後，慈祥地問小莉說：「小妹妹、如果你不幸失去了一隻手，妳會不會願意，乾脆再多失去兩隻腳呢？」

小女孩驚訝地回答說：「當然不會啊！」牧師說：「這就對了！」「為什麼？妳要在丟掉洋娃娃的時候，把妳的健康與快樂也一起丟掉呢？」「雖然那個洋娃娃是妳媽媽送給妳的禮物，是很珍貴的紀念品，但是媽媽買這個洋娃娃給妳的目的，也是希望妳快樂。如果妳因為洋娃娃丟了，真的病倒了，妳媽媽一定會很心疼的，妳說對不對？」

小莉聽了牧師勸告恍然大悟，重新站立了起來，正常生活，很快地恢復到從前那樣健康、快樂的日子了。

富爸爸富媽媽說：「不要因為得不到一件心愛的東西，就把健康、快樂、家庭幸福一起陪葬掉。」

因為與朋友相比較覺得沒面子，結果付出慘痛代價

「故事二」：劉太太移民來美七年，四年前她就開始找房子，想買一幢 60 萬的獨立屋（相當現在市價 100 萬元）。只是幾次標價都沒能買到房子（因為出價比別人低）。有幾次就是因為多殺了三、五千元，房子被別人搶走了，他們錯失許多買到房子的機會。現在眼巴巴看著房價上漲，真的很後悔，當初不該「狠殺價」。眼看著鄰居同事買到房子，賺到了錢，而懊悔自己的「殺價行為」。由於不能像同事一樣搬進新家，現在仍然住在舊房子裡，覺得很沒面子不光彩。原先劉太太積極想買到豪宅，而劉先生比較不贊成，因為劉先生怕買到房子以後，銀行

的貸款利息負擔會太重，並且地價稅也會增加，現在劉氏夫婦常常為「房事」吵架，互相指責對方不會賺錢，不會理財，不會投資，最後鬧到離婚收場。

小莉因為遺失洋娃娃而傷心過度，差點失去她的健康。而劉太太因為沒有買到房子「覺得不光彩」常常為「房子的事」與丈夫爭吵，最後鬧到離婚收場。這兩個人都不明智了。想想看，我們是不是也常常為一些小事（如面子、挫折、吃虧、不如意）而動怒呢！把原本可以控制，可以挽回的局面搞得一團糟，最後鬧到絕裂分手，無法補救。

富爸爸富媽媽說：「珍惜你現在擁有的東西，遠遠勝過你去懷念失去的東西。失去的東西就讓它失去吧！千萬不要讓你現有的幸福與健康也跟著丟失。」

有一雙「新鞋」不如有一雙健康的腳

「故事三」：一個出生在富裕家庭裡的小男孩非常任性，一發脾氣就亂摔東西，他的父母都治不了他。他的衣服、鞋子除了名牌還是名牌，並且絕不重覆穿第二遍，就像他媽媽一樣過著奢侈浪費的生活。

這個小男孩常常為著沒鞋子穿而發脾氣。直到有一天他在兒童醫院的門口碰到一個殘缺沒有雙腳的小女孩，很努力地用雙手在地上爬行，他覺很好奇就停在旁邊觀看，想知道小女孩是怎麼走路的。當小女孩爬過他面前，回頭過來對他羨慕地說：「我好希望有一雙你的鞋子可以穿。」頓時小男孩覺悟過來，原來世界上還有沒有雙腳的人，我擁有一雙健康會走路的腳，應該很滿足、很快樂了。為什麼我還要為沒有「新鞋」穿而發脾氣呢！

從此小男孩不再「挑剔」外表的穿著打扮了，連他的媽媽也改變了許多穿著的習慣，他們決定放下「外表衣著的面子」把節省下來的錢送到兒童醫院，幫助了許多殘疾的小朋友。

不管是租房子還是買房了，我都比流浪漢幸福多了

朱太太說：「我一直為沒錢買房子而煩惱，直到有一天我看到睡在舊紙板下面的流浪漢時，才感覺到我还是幸福的，至少我還有一個溫暖的家。不管是租房子還是買房了，我都比流浪漢幸福多了。因此我犯不著為了買房子的事，天天跟先生鬥嘴、吵架、生悶氣。」

富爸爸富媽媽說：「知道自己是幸福的人最幸福。感覺自己是快樂的人最快樂。」

「住鐵皮屋真好」至少使我每月還可以存下薪水來。

「故事四」：李先生全家三口移民來美十年。由於人生地不熟，英語又不好，收入菲薄，手上只有四萬元存款。想買房子又怕沒能力供得起銀行月付款，不買房子又怕房租年年上調。李先生為房子的事天天在煩惱，真的不知如何是好！他在經過高人指點之下，最後決定在洛市偏遠郊區，以現金三萬九千元買下一間三房2浴、1150呎的「鐵皮屋、Mobile Home、一種活動房屋。」這個 Mobile Home 社區內有游泳池、運動房、交誼廳、管理部等，每個月規費含地租僅 350 元。

李先生全家搬進去住了 2 年，現在他愈住愈滿意。他跟我說，他以前住在市中心，房租 1450 元。「房東每年漲房租，我就要每年找更便宜的房子搬家。」他說：「現在我很滿意自己的房子，我沒有銀行 Payment 壓力。社區月費只有 350 元，以前租房子的時候，我每個月賺的錢不夠開銷，省不下錢來。現在每月可以存下好幾百元。現在我的生活過的很輕鬆，我現在還計劃再多生一個孩子呢！」

富爸爸富媽媽說：「過日子，在生活上要量力而為，這樣生活既沒壓力也沒煩惱。何必一定要去做打腫臉充胖子，自尋煩惱的事呢？」

鐵皮屋價錢便宜 設備齊全

許多華人可能不知道什麼叫做「鐵皮屋」，其實鐵皮屋就是「汽車房、Mobile Home」它是一種可以被汽車拖著走的活動房子，它的外牆是鋁皮做的，內牆一樣是木板訂做的，走進鐵皮屋內，你會驚訝地看到裡面設備樣樣齊全，絕不輸給一般獨立屋，甚至它的屋內空間要比一般康斗還要大，售價只有一般康斗的 1/4 ~ 1/8，(汽車房、鐵皮屋售價一般在 10 萬元以下) 對於一個低收入者，沒信用借不到錢的朋友來說，「買一個鐵皮屋」確實是一個不錯的選擇，至少你沒有銀行月付款的壓力，而且可以住得輕輕鬆鬆，快快樂樂得過日子，何必一定要去跟有錢人相比、攀比，去住豪宅呢？

李先生與劉太太同樣也為「房子的事」在煩惱，但是他們解決煩惱的方式「大不相同」。劉太太因為同事、朋友買了新房而感到沒面子，所以天天跟丈夫吵架，最後以離婚收場。李先生則務實的「量入為出」按照自己能力行事，買下鐵皮屋，現在住的滿好的，生活上沒壓力，家庭和樂幸福，甚至還想再添一個寶寶呢！

過份重視「面子」是會害死人的

有人說：「死要面子的人，會害死自己的。」，所以說我們應該要去丟掉「打腫臉充胖子的惡習，不要凡事為著「顏面問題」去跟「朋友比、同事比、鄰居比、親戚比。」如果「家庭幸福」與「面子」之間做一選擇，我會選擇「家庭幸福」。因為我覺得一個家庭能夠「相親相愛、和睦同居」比什麼都重要。

房子好不好，不是重點，只要生活沒有壓力，每天能夠「快快樂樂，與家人和睦相處」才是最重要。

「會讀書、會賺錢」狹隘的來說，無非就是要「衣食無慮，家庭幸福」。如果你不能使你家庭幸福，「再會讀書，再會賺錢」也就沒啥意義了。

你不能「因為面子問題失去你家庭的幸福。」你也不能「忽視你所擁有的，忘記了心存感恩。」你也不能「因為失去了某一件心愛的東西，就乾脆把你的快樂與健康一起放棄掉。」所以說：「重視家庭幸福，就是選擇成功。懂得感恩惜福，你就充滿快樂。」

房子無好壞 家庭幸福最重要

「有錢住豪宅，無錢住鐵皮屋」二者都可以遮風擋雨，二者都可以孕育下一代，二者都可以有家庭幸福，因此房子的好壞與家庭幸福無關。

富爸爸富媽媽說：「房子的好壞與家庭幸福無關。家庭幸福或幸福家庭與男女主人有關。男女主人才是決定家庭幸福的關鍵。」

房子的價值不在於房子的外部結構，而在於房主人的心態。能讓一幢房子充滿歡樂，充滿笑聲，讓每一個家庭成員能感受到愛與幸福，這就是這幢房子的價值。所以說「好屋壞屋」都是屋，只要能創造家庭幸福的屋就是你的黃金屋。

富爸爸富媽媽說：「好屋壞屋都是屋，只要能創造家庭幸福的屋就是你的黃金屋。」

房價有漲也有跌，我們不要把我們的重心放在「房價漲跌」上，把自己搞得緊張兮兮的。我們應該把重心放在「家庭幸福」上。錢財是身外之物，它不是我們生活的全部。

富爸爸富媽媽說：「我們應該把屋子打掃的乾淨整齊，房子充滿歡樂、充滿笑聲，讓每一個家庭成員能感受到愛與幸福，這才是我們擁有房子的初衷，您說對嗎？」

富爸爸富媽媽說：「錢財乃身外之物，它不是我們生活的全部。選擇家庭幸福才是你聰明的決擇。」

富爸爸富媽媽說：「豪宅不一定適合你住。適合你住的一定是你自己的家。」能按著你的能力行事，不要去跟富人攀比。住大房子也好，住小房子也好，只要沒有生活壓力，且能使你安居樂業，和睦同居，家庭幸福的房子，那幢房子就是你的豪宅，你的黃金屋，你的快樂屋。」

俗語說：「金屋銀屋，都比不上我們的茅屋好。」可見家庭幸福多重要。

富爸爸富媽媽說：「打腫臉住豪宅，一定不會使你快樂。只有放下身段，平靜安穩的生活，才會使你真快樂。」

富爸爸富媽媽說：「如果你已經擁有了一幢住宅，你因該快樂才對。不要去與有錢人攀比，只有你把現在住的房子當做是你心目中的豪宅，你才會真快樂。」

富爸爸富媽媽說：「即使沒有錢，你也有選擇家庭幸福的權力。因為幸福不是來自外在的財富，而是來自內心的滿足。」

富爸爸富媽媽說：「我不強求自己的房子比別人大，但我一定要做到我的家庭比別人幸福快樂。」

富爸爸富媽媽說：「我不強求住豪宅，但我一定要讓我的孩子比別人更保有溫暖、親情、愛與快樂。」

富爸爸富媽媽說：「曾經有過失敗的人不要灰心，只要你重新站起來，失敗就不是你生命的結束，而是你勝利成功的開始。」

富爸爸富媽媽說：「選擇感恩惜福就是選擇知足。選擇知足常樂就是選擇成功人生。選擇不攀比就是選擇快樂。」

完美的房子在你的「心中」， 有瑕疵的房子在你的「眼中」

The perfect house is "in your heart", the flawed house was "in your eyes"

富爸爸富媽媽說：「心裡美、你所看到的東西就會變美。若是你愛挑剔的心態不改變，再美的事務，對你來說也會有許多的瑕疵。」

牧師說：如果你的內心不潔淨，再完美的教堂也會有瑕疵

((故事一))有一位教友，問一位著名的佈道家說：「今年我已經換了六間教會，每間教會都有其差勁的地方，我都快受不了啦！請問牧師，你能不能告訴我，介紹一個零缺點的教會給我，我想轉到那裡去聚會。」牧師聽完後說：「世界上沒有一個教會是完美無缺的。如果真的有這樣一間完美的教會……這間教會也將因為「您的加入」而出現瑕疵。」「你還是回去，懺悔，禱告吧！」教會是一個讚美神的地方，教會是一個懺悔、認罪、禱告、淨身、律己、奉獻的地方，教會不是一個服侍你的地方……

愛挑剔的人，抱怨特別多

((故事二))有一位富豪，非常古怪挑剔。經紀人帶他看過上百幢房子，他都不中意。「不是嫌這個不對，就是嫌那個不好。」要不就嫌售價太高，耗費了兩年的時間，他也沒買到房子。最後他沒法子，只有「買塊空地自己計設，自己蓋。」房子照著他的要求興建，完工後自己覺得很滿意，但是搬進新家以後，不到兩個星期，就開始埋怨了。他嫌鄰居不友善，沒水準。又嫌馬路車聲噪音太大，嫌郵差送信太晚，嫌附近沒有好的超市、餐館、醫生，嫌花園子裡的蜜蜂及螞蟻太多……弄的全家大小精神緊繃，神經緊張。

結婚禮服修了又修，改了又改

你的要求 / 標準是否也應該要修一修，改一改

((故事三))再過兩天，小美就要出嫁做新娘了。可是小美的新娘禮服還沒做好，「新娘的禮服修了又修，改了又改，一直沒稿定。」最後婚期被迫延後舉行，新娘與新郎家人因彼此意見不合，常常為此發生鬥嘴批判，到如今婚禮還是遙遙無期不曾舉行過……

降低你的標準「看世界」 這樣世界會變得更美麗

上面三則 小故事的主角可能都是完美主義者。 如果是這樣的話，那麼他們的要求確實高了一點。他們是希望別人能迎合他們的要求，達到他們的完美而已。如果不是，那麼他們就是不懂「知足 與 惜福」了。世界上少有完美的事，「完美」不在於事務的本身，而在於你的心態，在於你心中的想法。如果你能適度降低您的標準（要求）則世界上的一切事務看起來都將是美好無缺的。

富爸爸富媽媽說：「世界上少有十全十美的事，如果你自己不是十全十美，你就不要去要求他人，也是十全十美。」

用「心眼」看醜女，醜女也會變成仙女 而且愈看 愈美麗。
用「肉眼」看西施，西施會變醜而且愈看愈沒趣。

俗語說：「情人眼裡出西施。」這個「眼」是指「心眼」而不是一般的「肉眼」。情人是用「心眼 / 心靈」溝通的，只要心眼 / 心靈對上了，外表再醜的女人或男人也都會變成西施 / 俊男了。

一件事務的美醜，不在於外在的肉眼，而在於內在的心眼。選擇男女朋友是如此，選擇房子也是如此。

房子的價值不在於它的外表結構、大小、方向、格局等，而在於擁有它的主人是具有如何的「氣質 與 地位。」主人的氣質與地位愈高它的價值就愈高，就像一顆「鑽石戒子」不論它是真是假，戴在不同人的手上，就有不同的味道，也就存有不同的價值。

房子的價值在於，它是否能夠創造「家庭幸福」

男女朋友在初次見面時要用「肉眼」仔細挑選，當正式開始交往後，則要改用「心眼 / 心靈」去交往，這樣的愛情（戀愛）才能長長久久。「買房子」跟交男女朋友的原則是一樣的，買房子前要用肉眼仔細挑選，買後就要用「心眼 / 心靈」好好的待它。房子的價值不在於它的大小，它的門面，也不在於它的光鮮亮麗，而在於屋主人的心態與氣質。如果你能讓一幢「不起眼的房子」打理的乾淨整齊，讓它充滿笑聲，充滿歡樂，讓每一個家庭成員感受到「愛與幸福」那麼這幢房子的「價值」對你來說，就要勝過那幢「空空洞洞」的豪宅 或 勝過那幢「吵吵鬧鬧，爭議不斷」的巨廈。

富爸爸富媽媽說：「一個房子的主人可以決定一幢房子的價值，好的主人可以讓這幢房子增值，不好的主人可以讓這幢房子貶值。」

買房衣服是給自己穿，不是給他人穿，所以不要太在意別人對你的感覺。

買房子是要給自己住，不是給他人住，所以不要太在意別人的批評。只要按照你的能力，你的需要與你的財務狀況做出的最好選擇就可以了。不要去攀比，不要去羨慕他人，也不要在乎別人的說三道四、胡言亂語 或在風水上的不當言論。

買房子是要給自己住，如果你買不到房子，你應該要追究其中的原因為何？你要去找到你買不到房子的原因，而不是去找理由去解釋為什麼買不到房子？

富爸爸富媽媽說：「如果你買不到房子，你應該去找到你買不到房子的答案，而不是去找各種理由來解釋那些答案。」

富爸爸富媽媽說：「如果你買不到房子，你應該去檢討自己的行為，而不是去找各種理由來解釋那些行為。」

富爸爸富媽媽說：「如果你買不到房子，你不應該去怪罪他人，而是應該怪罪你自己的。」

買房子與結婚一樣，你要對它奉獻一輩子

新娘的禮服最多只穿一星期，而新娘的戒指則要戴一輩子。（戴上戒指，代表妳已婚，也代表你願意為家庭的每一個成員奉獻一輩子，即使妳不願意，它已把妳套住了。）

漂亮的新娘只需維持一星期，就可以功成身退了。但是一個稱職的媽媽 / 爸爸 則需要奉獻一輩子的勞苦。結婚是一件人生大事，其實結婚的大事，不在結婚前，而是在結婚後。「買房子」跟結婚一樣，它的辛苦不在交屋前而在交屋後。「房子交屋後」你的責任與負擔就會加重。花在房子上的許多的費用每月一定會接踵而來，而這些費用你一定要一一付清，這些費用就好像一個會花錢的兒子一樣，你要為它辛苦一輩子。

買房子可以「傳宗接代」與「養兒防老」

結婚最大的目的在於「與愛人住在一起」，「傳宗接代」與「養兒防老」……、買房子的目地也是一樣，你 也可把房子留給下一代繼承 或 等到房子「增值」再把它賣掉或出租掉。你拿那些錢 可以當養老金使用，它的性質就好像是在「養兒防老」，它可說是一種最棒最可靠的老年生活保證金 / 養老金。

富爸爸富媽媽說：「不敢買房子的人，跟不敢結婚生子的人都是一樣的，都應該去自我檢討反省一下。」

現在有許多人「不敢結婚，不敢生孩子。」這些人應該送入祖宗祠堂內做反省，因為他們違反了老祖宗「傳宗接代」的家訓。同樣地，不敢買房子的人，（尤其是那些已婚還未買房子的人）也應該去祖宗祠堂懺悔，因為他對不起自己，對不起家人，更對不起祖宗。不敢買房子的人就像不敢生孩子的人一樣，只想逃避「自己對家人」的責任，既然不敢負責任，那麼你為什麼還要交男女朋友，去欺騙對方的感情？

富爸爸富媽媽說：「先置產再談戀愛，要勝過只會談情說愛而不去置產的人。」

富爸爸富媽媽說：「選擇結婚的對向，除了檢視對方人品修養及對愛情忠貞之外，還要檢視對方的理財能力。」

不會理財的人就是給他再多的錢，也會被他消耗掉。只有會理財的人才能把小錢變成大錢。

富爸爸富媽媽說：「有錢的人不一定會理財，但會理財的人，以後一定會有錢。」所以說富爸爸富媽媽說：「嫁給一個有的錢人，不如嫁給一個會理財的人。」

富爸爸富媽媽說：「靠父母而有錢的人，不一定會理財，靠中彩券而有錢的人，不一定會理財，但靠理財而有錢的人，以後一定會更更有錢。」

「沒錢」不是藉口，「沒錢」你應當努力去賺錢

許多想買房子而不敢買的人，他們共同的理由有是「沒錢」「現在房價太貴」「要買以後再買」「工作還未隱定」「收入太少」「信用不好」等等。如果你是26歲以下的年輕人，你這樣說還是可以免強接受，但如果你已年過40歲，你還這樣說，你就太沒成就，太不負責任了。

「沒錢」真的不是一個正當理由。「沒錢」你要自我檢討一下。過去的5~15年內你又做了那些努力的事？

如果你目前的環境、工作、朋友、職業、投資、、、不能讓你發達，你就應該考慮離開他們。如果你接觸的書報雜誌、電視電腦等資訊，不能讓你有正面一積極的想法，你就應該丟棄它們。

如果你想成功，你就應該向成功的人學習。如果你還在叫「沒錢買屋子」或「現在房價太貴」的話，你就是該換個生活態度或生活環境了。

富爸爸富媽媽說：「如果舊環境不能讓你發達，你就應該把舊環境換掉，用另一種新的生活去面對挑戰。試試看……改變你的舊思想、舊環境、舊習慣，你是可以有一個新局面，新機會、新希望的。」

「吸毒的人、吸煙的人、好賭的人」最難做到的事是「戒毒、戒煙、戒賭」。同樣地「沒錢的窮人」最難做到的事是「改變他的思想」。想想看，有的時候「只要你明白了、想通了、學會了、實踐了、完成了」賺錢的事就變的容易多了，你說對嗎？

房子的價值，取決於住在裡面的主人是誰？

有一個高級鑲金的瓷杯裡面裝著「污水」，雖然它外表看起來是一個高級瓷杯，但是它盛的是污水，它就是「一杯污水」。它的價值還不如一個普通紙杯中的「礦泉水」！同樣地，一幢房子的價值是取決於住在裡面的主人是誰？「主人愈會理家，房子價值就愈高。」換句話說「同一幢房子因為主人的不同，他所創造出來的價值就不同。」

富爸爸富媽媽說：「鑽石戒指或項鍊本身不代表什麼意義，鑽石戒指或項鍊是要借著你的高雅氣質才會發光發亮。」

富爸爸富媽媽說：「使你發光發亮的不是鑽石戒指或項鍊，能使你發光發亮的，只有是你自己的高雅氣質。」

富爸爸富媽媽說：「房子本身不能使人幸福，能使人幸福的只有你美麗的心態。」

能夠創造出一個「幸福家庭」的房子，就是一個完美的房子

「有錢住豪宅，沒錢住鐵皮屋。」「大房子也好，小房子也好。」一幢完美無缺的房子，在你的心中，不在你的眼中。

千萬不要「打腫臉充胖子」去買一幢超過你能力的豪宅，也不要因為買小房子「讓自己失去面子」而不敢去買。記住「完美無缺」的房子在你心中，只要你用心去欣賞，用心去感覺，用心去打理，那幢房子就會變得很美。所以說凡能夠「創造出一個幸福家庭的房子」就是一幢完美的房子。

富爸爸富媽媽說：「買不到房子的原因，是因為你的慾望太強，你的標準太高，你的要求太嚴，或者你的收入太低，凡事心存感恩的心，改變你生活態度，你就容易買到房子了。」

富爸爸富媽媽說「：只要一個微笑、一個擁抱、一個聰明、一個行動、一個愛心、一個打理，你就可以改變這世界。」

富爸爸富媽媽說：「一幢完美無缺的房子在你的心中，不在你的眼中，也不在他人的眼中。」

富爸爸富媽媽說：「完美無缺的房子在你心中，只要你用心去欣賞，用心去感覺，用心去打理，用心去經營，那幢房子就會變得很美。」

富爸爸富媽媽說：「降低你的慾望，降低你的標準，降低你的要求，凡事存著感恩的心，凡事就會變得完美無缺。」

全方位的投資實力是什麼？

What is the all-directions investment strength?

投資需要「錢」但比錢更重要的東西，你準備好了嗎？

Investment need ' money ' but the thing more important than the money , Are you ready ?

生意做失敗，美國發財夢破滅了

錢先生來美國 15 年 開過餐館，開過家俱店，開過加油站與修車場。由於「外行領導內行」經營不得要領，原本賺錢的生意也成了賠錢生意，最後搞到忍痛割愛，廉價地轉賣給他人了。前前後後計算起來，錢先生一共賠掉 45 萬美金，落到了「一貧如洗」的地步。原先他認為美國遍地是黃金的「美國夢」與「發財夢」也因此破滅了。

碰到貴人相助，創立地產公司

錢先生經過二年的沈潛，終於考上了地產 BROKER 執照，做起了房地產經紀人。由於錢先生沒錢大登廣告，打響知名度，也不善交際應酬，又加上他是一個新手，所以客源很少，做了 3 年經紀人只賣掉 5 幢房子。錢先生在房地產這個行業，

看樣子是混不下去了。就在這段時間裡，錢先生認識了，當時在某銀行上班的符小姐（符小姐是一個單親媽媽，有二個正在唸小學的孩子）由於錢先生每天幫符小姐負責接送兩個小孩子上下學，還為他們做飯，輔導功課，由於錢先生跟小孩相處的很融洽，有如父子關係。時間一久，錢先生自然成為符小姐的入幕之賓，正式娶到了當時很窮的符小姐。

過了三年，符小姐的爸爸因病去逝，留下了一筆遺產，按照遺產的分配，符小姐分得了 90 萬美金。符小姐利用了這 90 萬元做為頭款，買了一個 36 個單位 180 萬元的公寓。這幢公寓後來以 268 萬賣掉，讓她賺到了 88 萬元。在公寓賣掉以後，符小姐辭去了銀行的工作，回到學校去讀 MBA 課程（工商管理學碩士）。學業完成後，她加入到錢先生的地產公司工作，兩夫妻夫唱婦隨，同心協力，把地產公司經營的有聲有色，大賺其錢。

靠人脈與現金實力，專做拍賣屋，完成發財夢

錢先生夫婦兩人憑借專業知識、銀行人脈與現金實力，從 1999 年開始專心做「銀行拍賣屋」的投資，幾年內確確實實地賺到了一大筆錢。他們成立了工作團隊，擁有自己專屬的維修團隊，如：水電工、木工、油漆、裝璜、磁磚、地板、地毯、屋頂等工人。每當他們標到房子之後，立即去粉刷整修那幢房子，當他們把房子裝修完畢之後，再以高價售出。

他們從 100 萬做起不斷地「低價買進，高價賣出」在短短不到 12 年的時間，財富像滾雪球一樣越滾越大，迅速累積至 4000 萬元，他們發財的故事，真令人驚艷。

只靠「兩手的工作收入」不能讓你致富，致富一定要靠投資，這就是一般人所說的，要靠投資才能致富的道理。

富爸爸富媽媽說：「致富要靠投資，投資要靠實力，實力要靠積蓄，積蓄要靠賺錢，賺錢要靠腦袋，腦袋要靠學習，學習要靠努力，努力要靠自己的決心。」

富爸爸富媽媽說：「肯吃苦，肯學習，肯不恥下問，路再怎麼難走都不要放棄。有恆心、有毅力、有信心、有盼望，快快樂樂地接受挑戰，高高興興地迎接勝利。」

富爸爸富媽媽說：「如果你不幸失敗了也不要灰心。平心靜氣地接受失敗的教訓，摔倒了再爬起來，重拾機會，重新來過。重新出發，重新做人，不屈不撓，一步一個腳印走向成功的彼岸。」

富爸爸富媽媽說：「天下無難事只怕有心人。只要你不斷地努力學習，相信最後的勝利一定是屬於堅持到底的人。」

探討錢氏夫婦成功的原因：

錢先生夫婦開始做地產投資時，因為沒有經驗，沒有足夠資金，所以生意做得並不太好。後來藉由祖先留下的遺產，有效地動用了現金資金，投資房地產取得了成功。現在我們探究一下錢氏夫婦，有那些成功的因素呢？

1. 錢先生 在最落破的時候仍然奮力向上，考取了地產 **BROKER** 執照。
2. 錢先生捉住機會奉獻了愛心，在贏得小孩子信任之後，成功娶到一個能幹的太太。
3. 他們沒有把錢放在銀行裡，靠利息過日子。他們把現金投入房地產，利用房地產的增值去賺錢。
4. 他們沒有在股市最當紅的時候去炒股票，否則他們可能會「輸」的很慘。
5. 符小姐 利用在銀行工作的機會，成功地建立起與銀行界良好的關係，有助於她比別人更容易取得銀行拍賣屋資料，得到捷足先登的機會。
6. 符小姐 辭去銀行的工作，選擇回學校去讀書，提升自己知識水平為以後的事業打下堅實的基礎。
7. 當有「法院拍賣屋」或「銀行拍賣屋」出現時，他們有現金實力去把它買下來。
8. 他們不只買房子，也買土地、倉庫、辦公大樓、公寓旅館，所以後來才賺到大錢。
9. 錢氏夫婦各有專長，不但是找到了賺錢方法，而且同心協力互相幫助，所以事業才愈做愈大，愈做愈成功。
10. 他們擁有豐富資金，有專業團隊，所以當機會來到時才能有「實力」去實現他們的發財夢。
11. 他們有特定的「銀行、律師、會計師」來替他們處理貸款、法律與稅務等相關的問題。
12. 他們具有高人一等的人知識、經驗、人脈，且懂得正確的投資與理財。

富爸爸富媽媽說：「機會來到前我儲備我的能量。機會來到時我緊緊捉住它不放。我憑借自身的智慧與實力去創造成功。」

各位朋友你致富的實力 準備好了嗎？我們要積極儲備自己的能量，在機會到來前裝備好自己，這樣你才能有實力去迎接發財機會。

富爸爸富媽媽說：「投資致富不是談理論說故事，而是要有實際參與投資的行動，投資是實際運作的一個實戰的結果。無論你的投資是成功 或 失敗，賺錢 或 賠錢，它都是一種寶貴的投資經驗。」

「他山之石 可以登鑿。」世界上有許多東西，值得我們一輩子去學習。如果有「成功的故事」我們要學習它，如果有「失敗的故事」我們拿來引以為警惕，要求自己少犯錯。

富爸爸富媽媽說：「活到老學到老，在人生中的每一個階段，都要不恥下問，虛心地學習。」

富爸爸富媽媽說：「投資致富的大忌，就是你不曾用心學習投資 或者 你從未開始學習投資。」

另外一忌就是「自己不懂得投資，卻勸說親朋好友，千萬不要去做投資。」你這樣做不僅耽誤了自己致富機會，也阻攔了別人致富之路。

富爸爸富媽媽說：「成功的人永遠跟成功的人在一起，失敗的人永遠跟失敗的人在一起，這種現象叫做物以類聚。所以說，如果你想要成功，你就要選擇與成功的人在一起。」

富爸爸富媽媽說：「成功 與 失敗取決於人的思想，不同的思想會產生不同的結果。成功的思想讓人成功，失敗的思想讓人失敗。」

富爸爸富媽媽說「投資成功 與 投資失敗 的背后，都是一部真實的紀錄片，它值得我們去深思、了解、學習 與反省。」

有人說「賺錢很難」每一張鈔票都是辛苦賺來的，每一張大鈔的背後都有許多鮮為人知的事。」而這些故事可能是一個歡笑 勝利的事，也可能是一個痛苦沒面子的故事。也有人說「人賺錢累死人，錢賺錢 樂死人」你賺到的錢又是屬於那一種錢？

富爸爸富媽媽說：「想要成功，你要跟成功的人學習，這樣你才可以了避免浪費時間 與 浪費金錢。學習他人成功的經驗可以幫助你找到捷徑，補平你成功路上的「坑坑 疤疤」免得你「碰碰撞撞」走了許多冤枉路。」

富爸爸富媽媽說：「如果能向事業成功的人學習是最棒的，相信這樣的學習能幫助你「平穩」的走完這條艱難曲折的道路，並順利讓你達到成功致富的目標。」

富爸爸說：「財力厚實的人，一生可以失敗好幾次，但是沒有實力的人，他一生只能夠失敗一次，因為實力不足的人如果失敗，他們就沒有足夠的「金錢」與「時間」再讓他去翻身一次，所以他必須要向事業成功的人學習，以避免讓自己有失敗的可能。

富爸爸富媽媽說：「想要投資 先要培養實力 ，想要培養實力，要從小地方學習起，廣結人緣 ，建立起人脈 ，建立起錢脈最為重要 。」

「**個人的實力**」是指 個人的「權力、能力、智力 、腦力、財力、體力、精力、毅力、 人力 」的綜合表現 。

「**全方位的實力**」是指你擁有「智慧、學問、權勢、 地位、財富、 金錢、人脈、信用、名譽、名望、權威 、誠實、品德、勇氣、遠見、愛心、健康…… 」的總和 ，

「實力愈大，辦起事來就愈敢向前衝，他們辦起事來得天獨厚，輕鬆自如，好似搭順風車一樣 。只要他們想做的事， 沒有一件事是辦不到的。 他們所具備的「能力」有時候可以呼風喚雨威振四方，這就是個人堅強的實力。

富爸爸富媽媽說：「**只要把你的個人的實力與全方位的實力準備好 ，你一定會成功的。**」

準備好你的實力，實現你的美夢

富爸爸富媽媽說：「如果你沒有實力，再多再好的機會給你也沒有用 ，因為你拿不出實力去實踐它。如果你沒有實力，你會在機會面前束手無策，所以 那裡有發財的機會，就算告訴你也是等於白講，因為你沒能力去實現它。」

富爸爸富媽媽說：「 想要投資，想要發財，先要準備好自己的實力 。投資故然需要許多錢，但比錢更重要的是你的全方位實力 ，請問除了錢財以外 ，你的其它「實力」準備好了嗎？

投資的原則之一是「把握機會 ，創造機會 ，擁有機會，實踐機會。」

「**把握機會**」是指 機會來了，你不要讓它輕易地溜走. 。
「**創造機會**」是指 你有能力，去改變對你不利的環境 ，轉變成對你有利的環境 。
「**擁有機會**」是指 你有足夠大的實力 ，去掌管機會 。（你可以叫機會來，也可以叫機會不要來 。）你可以左右機會要走的方向，你是機會的主人 。

「**擁有機會**」是指 你有行動，你有能力，你能實踐夢想。

富爸爸富媽媽說：「 只要你每天用心觀察 ，用心思考 ，用心學習 ，用心研究，發財的機會 每天都會在你身上發生的。」

如果你沒有理想，沒有目標，每天只知道「混日子」你就虛度了光陰，那麼連老天爺都會看不起你。「人助天助」是要自己先努力求上進,先獲得足夠的「實力」之後老天爺才會幫助你達到成功。

窮爸爸常常會抱怨說：「老天不公平為什麼發財的機會，從不在我的身上發生？」其實老天爺給每個人「發財的機會」都是一樣的，就像太陽光普照大地溫暖人間，太陽它照好人，也一樣照壞人，只要你走出自己陰影，走向光明，你就能感受到太陽是溫暖的，好可愛的……

想想看，假設有一幢低於市價 20 萬元的房子在拍賣，只要買到手，你就立即可以賺到 20 萬元，像這樣一個發財的機會，你的實力準備好了嗎？你是否有這個能力與智慧，立即地去把它買下來？

曾有一位富爸爸說：「從前我也跟你一樣，也在苦苦等候發財機會，只是等著等著，等的我都老了，發財機會也不曾出現過。現在我懂得去培養與充實自己的實力，漸漸地，當我的實力壯大以後，我發現到處都有發財的機會，到處都是金山銀礦等著我去開採。現在只要我去採收，我隨時我就可以得到財富，現在我實實在在的感覺到，老天爺是公平的，太陽對每一個人永遠都是溫暖的」。

富爸爸富媽媽說：「平時我懂得去培養我的實力，廣泛地建立起人脈與建立起錢脈，漸漸地……我發覺發財的機會到處都有，而且就在不遠處。」

每天只會做「白日夢」的人是感覺不到「老天爺是公平的。」，每天躲在生命的陰影裡面是永遠看不到太陽的，只有走出你人生的洞穴迎向太陽，每天努力學習自求進步，裝備好自己的實力，這時你才能感覺到「老天爺是公平的」「賺錢是容易的」「世界是美麗的」「希望是存在的」當然人生是燦爛光明的。

富爸爸富媽媽說：「有實力的人是不會怨天尤人的，只有不肯上進的人，才會怨天尤人，一事無成。」

節省利息有妙招

房屋貸款與個人的財務負擔息息相關，每個月的月付款額的大小與日常生活開支也息息相關，為了調控每個月最大筆的支出，我們必須精打細算。況且房貸本金加利息累積起來是一筆很大的負擔，所以我們一定要把房屋貸款計算清楚。

想要省下房貸其實並不困難，只要善選適合的貸款方式，就能省下許多利息支出，只要在申借貸款時多加留心一些小細節，就能省下許多貸款費用，看清楚貸款（文件）合約內容，以免被銀行文件所騙。

節省利息也有妙招

提供您 12 個節省房貸利息的方法：

方法 1：本金借的越少，利息負擔的越小

借貸的本金越多，利息總支出也越多，若能提高自備款，降低房貸本金，便可有效省下利息。平時養成節儉儲蓄的習慣，就可向銀行少借錢。

方法 2：向政府申請購屋補助款或向親朋好友融通借款

向政府申請低收入（第一次購屋者）購屋補助，補助金上限為 5 萬元美金，只要能符合申低收入請條件者，便能向當地政府提出申請。或向親朋好友（融通）周轉，尋找低利或免息的短期借款。

方法 3：借款年數越短越好

借款年數越長，其所需付出的利息代價也越高。若能縮短借款年限，也能有效節省利息。但相對來說，在相同的借款本金與利率條件下，借款年期越短，還款的金額即月付款的金額也越大。

方法 4：用雙週繳款取代按月還款

雙週繳款比按月還款能提早還清房貸，其主要原因在於將固定繳款期限從一個月縮短為 14 天，使得還款頻率增高，可加快償還本金的速度，提早還清貸款。

方法 5：長期貸款應避免採用浮動利率

銀行常用較低的表面利率（起始利率）來吸引客戶，然後再逐年調漲利息，這種可調整式的浮動利率對長期貸款者來說，背負了將來高利率的風險。如果貸款期

限超過 4 年以上，最好避免採用浮動利率。

方法 6：隨時運用閒置的資金，提早償還本金，以節省利息

只要能加速償還本金，便能縮短房貸的還款年期，利用 No prepay penalty 的貸款產品，就能夠達到這樣的目的。只要能隨時利用手邊多餘又閒置的資金（如：周轉金、珠寶、債券、退休金等）透過提早償還本金，來節省利息支出。

方法 7：簽約前多比較，睜大眼睛，小心上當吃虧

為保障自我權益，在房貸簽約前別忘了多研究多打聽與自己有關的各項貸款條件。例如：違約金的計算方式、提前還款的本金限制，貸款手續費、估價費、Escrow 費、Point 費、銀行 Rebate、貸款經紀人佣金等。

方法 8：建立良好信用，提高 FICO 分數

信用分數好壞，除了影響利息高低以外，還影響貸款申請是否會被銀行拒絕。所以平時養成良好（準時）付款習慣，提高自己信用分數，也就是省息的方式之一。

方法 9：善於利用淨值貸款做為應急的「周轉金」 一般人會在銀行戶頭內存上個為數不小的「周轉金」以備不時之需，其實你不需要把現金存在銀行，你可以在申請房貸時，同時附帶申請一個淨值貸款做為你的「急救金 / 周轉金」，這筆錢你可以備而不用，不用時，你不需付利息。。

方法 10：用淨值貸款 Equity line 來取代你的現金

把你多餘的現金拿去還清銀行借款本金，以減少利息支出或提早還清貸款。一般家庭應急的「周轉金」則可用淨值貸款 Equity line 來取代。

方法 11：整合貸款，債務合併，利息重整

如果你有許多高利息卡債，你可以做一次房屋「重新貸款」用房貸的低利息，去把高利息卡債或車貸一併全部付清，這就叫做債務合併，利息重整。

方法 12：選擇誠實能幹的貸款經紀人

市場上有許多不誠實的貸款公司及貸款經紀人，會用不正當的手段去騙貸款人，讓他們的客戶拿到較高利息。（註：貸款人所拿到的利息愈高，貸款經紀人從銀行拿到的佣金或回扣則愈高。少許不肖的經紀人常常只顧自己的利益，而不顧客戶的利益）所以慎選貸款經紀人，就是另一種節省房貸利息的方法。

方法 13：限制貸款經紀人的佣金收入，可有效得到較低的貸款利息

許多不肖的貸款經紀人，常常只看自己可以從銀行得到多少利潤，而故意拖延時間，不去鎖住利息。所以你應該問貸款經紀人可以從你的貸款中賺到多少錢？而不是問你可以拿到多少利息是？一般來說，如果你能限制 / 壓低貸款經紀人的佣金收入，你就可以得到較低 / 較好的利息。

方法 14：不可相信零費用，零 Point，零估價費的貸款廣告

許多不肖的貸款經紀人，常常會亂登不實的廣告去吸引客戶上門。其實許多不用付出任何費用 或 手續費的貸款，它的利息一定比付費的貸款高出許多。所以吃虧上當的永遠是貸款人，而佔便宜的永遠是貸款經紀人。一般來說，如果貸款人想省下貸款費用，就會相對付出較高的利息。

銀行借錢給你是有條件的，銀行審核房屋貸款的時候是要件的。

銀行審核的要件有許多，列如：房產價值、貸款人的信用、工作收入、頭期款 / 首付款來源、火水險保險單、產權保險單、個人報稅單、個人信用卡卡債、產地產稅單、、、、

「你需要準備多少頭款，才能夠貸到款呢？」「你需要準備多少信用分數 / FICO 分數，才能夠貸到款呢？」「你需要準備多少工作收入(收入證明)，才能夠貸到款呢？」申請房屋貸款之前，你需要先裝備好自己，才可能順利借到錢。

只看利率就可以了嗎？

借款時一定要有正確的觀念——「本金、利率、付款年期 / 償還年限」是貸款三要素，絕對不能只看一項利率就貿然申貸！你到銀行去辦貸款「借款本金？借款利率？借款年期？貸款費用？信用分數？頭期款多少？收入證明文件？報稅證明？銀行貸款產品的種類？」這十種要素組合在一起就是你的房貸成本。但是，一般消費者選擇房貸卻以「利率高低」為優先考量，那一家貸款利息「報價最低」「收費最低」就向那一家銀行申請貸款，孰不知貸款種類，五花八門(暗藏玄機)，經紀人素質又良莠不齊，貸款人在申請貸款時一定要多方打聽，研究明白，弄個清楚，否則你容易會吃虧上當。貸款人一定要小心，慎選貸款經紀人。

申請貸款的各項文件不可做假，也不可偽造文書

只重視優惠利率雖然可以減輕利息負擔，但不能忽略了**誠實與償債能力**這兩個要素。「再差的信用，再差的收入，再差的個人條件」都可以借到錢，不過那不是借錢而是騙錢。

貸款經紀人與貸款人聯合起來，用「假的文件、假的證明」來騙銀行。用欺瞞的手段來獲得貸款，這種偽造文書詐欺的行為可是要吃上聯邦刑事罪的官司。經紀人常常利用貸款人不懂英文或不懂貸款文件，就胡亂要求貸款人在各式文件上簽字、、、孰不知貸款人在貸款文件上的任何簽字，都要負法律責任的。每每貸款人事後吃上了官司還不知道是發生了什麼事呢！

在簽署貸款文件中，最重要的就是看經紀人在你的「收入與職業」這兩欄上是怎麼填的。如果填的資料與事實不符，那就表示「做假」，而你在「做假」的文件上簽字，那就是偽造文書的詐欺行為。如果你被銀行行員事後審核發現「做假」，你很有可能被要求立即還清全部欠款，或有可能被送上法院吃上官司的。

你做假騙銀行，不要以為以後只要每個月準時付 Payment 就會沒有事，孰不知你的經紀人因為其它貸款案件「做假」被查到，連帶他 / 她以前做的貸款文件全部都會被重新拿出來審核一遍，一旦你被連累上，在審查時發現你也犯了不誠實或有做假文件的行為，你就會有大麻煩了。

富爸爸富媽媽說：「小心不肖的貸款經紀或代理公司用誇大的廣告詞來唬弄你，讓你在利息上或貸款文件上吃虧上當。」

看到報載「不查收入、不查工作、不查存款、不查身份。」「信用不好 沒問題。」「零頭款沒問題。」或「專治 貸款疑難雜症，一切 OK，統統沒問題。」的廣告時，你就要特別小心這些經紀人或代理公司，他們很可能用「做假文件」的方式去向銀行騙錢。在你順利借到錢之後，他們就害你上了賊船，一但東窗事發，事跡敗露，你就等著去見法官吧！

俗語說：「誠實是最好的防禦。」在申請銀行貸款上，在填表格簽字時「誠實」最重要，它可以讓你避開牢獄之災，貸款人不得不謹慎，你不要因為貪圖低利息而惹禍上身。

借錢不還叫騙錢，用不當手段去借錢也叫騙錢

富爸爸富媽媽說：「借錢不還叫騙錢，用不當的手段去借錢也叫騙錢，小心！你騙到的錢會讓你晚上睡不著覺的。」

要知道「貸款容易，還款難。」如果你償債能力不足或沒有償債能力，最好不要借款，以免以債養債把自己陷入在負債的漩渦中不可自拔。

有一種專門為信用不好的人而設計的貸款方案叫做 Sub-prime Mortgage，它可以幫助信用差的人順利取得貸款金額，但也同時陷借款人於高風險之中，這種貸款方式的房子有 25% 最後成了銀行沒收的拍賣屋，所以採用 Sub-prime Mortgage 方案的借款人要特別謹慎。事前要做好償債能力的評估，避免事後陷入（背債）破產的漩渦中無法自拔。

「天下沒有白吃的午餐。」任何的好處（收穫）都要付上代價的，騙來的錢也好，借來的錢也好，都是要作你一筆筆去償還的。

貸款人用假文件假資料騙銀行固然不對，但是貸款經紀人昧著良心幫助貸款人「作假」也不對。貸款經紀人在你幫助客戶取得借款的同時要有良心，不能「利慾薰心，搶生意做」胡作非為，製造出假的文件來，讓自己或貸款人受到牢獄之災，此種害人害己的行為千萬不可做。

貸得自在，還的輕鬆

對一般消費者而言，房屋貸款絕不是一筆小數目。因此在規劃房貸之前一定要多方研究，衡量一下自己的財務需求和償債能力，審慎評估各種貸款方案，誠實填寫貸款文件，這樣才能『借得自在，還的輕鬆！』

((附記)) 房屋貸款種類有：

淨值型房貸 Home Equity Line

淨值型房貸是依房屋的市值，由銀行提供給房貸客戶一個循環額度，透過存款與貸款戶頭合一的設計，在有資金需求時客戶可隨時提領，有多餘資金時又可以隨時存入還清，以增加客戶資金調度的靈活性。已經還清的額度可以循環動用，動用到的資金才計息，未動用到的資金則不計利息，一般利息是以日計算。

浮動利率 - 又稱指數型貸款

指數型房貸的利率參考標準是以 Prime Rate 利率為依據訂出平均指數，再往上加上銀行利潤（Margin，加碼）。Margin 的幅度則視客戶的信用狀況與房屋貸款

條件而定。它的優點是利率透明，且三～六個月調整一次，市場利率降低時，指數型房貸利率也隨著調低。反之，利率上揚時，房貸利率也會跟著上揚。

十五年，卅年，四十年固定利率房貸

在固定利率期間，不管當時市場利率繼續走跌或上升，利率都是原來（簽約）的固定利率。它的好處是利率固定不變，不受市場利率走勢所影響，缺點是不論你如何提早清還本金，你的每月月付款額是固定不變的。一般而言，固定利率的產品價格會較浮動利率產品的價格來得高些（一般高出 0.5% ~ 1.50%），因為銀行要吸收市場利率上升的風險。

最低月付款，又稱 **Balloon Payment**

銀行答應貸款人可以付最低的月付款。（例如：借款 30 萬元，你每個月只付 \$ 375 元，而不是付 \$ 1950 元。）而你少付的本金或利息則會累積到你的總本金中。如此一來，你借的本錢會愈累積愈多而不是愈還愈少。例如：**Interest Only**。採用最低的月付款方案的貸款人，其所承擔的風險要比固定利率高出許多，所以你要慎重考慮，小心從事才好。

T - 31 致富的夢想是從激發「理財潛能」開始的 Dream of amass a fortune, from stir up "the finance manage potential"

富爸爸富媽媽說：「會理財」比「會賺錢」更重要，如何激發出你的理財潛能，發掘出你潛在的富貴基因，那你的致富夢想就可以實現了。」

富爸爸富媽媽說：「犧牲現階段的小快樂，換取未來的大快樂，這就是理財。」

富爸爸富媽媽說：「夫妻雙方都要學會投資理財，避免讓財務陷入困境，這樣他們在生活上才會感到寬心、安心、放心。」

人們處處向錢看，「讀書為錢，上班為錢，連選科系也為錢。」

許多人「讀大學 / 唸書」的目的，就是為著將來有一份好工作，有好收入，至於那一份工作是不是自己的興趣已經不在乎了。大多數高中生，選擇大學科系時，先會打聽哪一個科系畢業後，賺錢較多，賺錢與否成了選擇科系的唯一考慮因素，這是向「現實生活」低頭。最後能堅持己見，選擇自己興趣去唸書的人是愈來愈少了。

窮人的父母送孩子上大學是希望孩子畢業後可以找到賺大錢的工作。有錢人的父母送孩子上大學是希望孩子畢業後可以找到自喜歡的工作。同樣是上大學其目標各有不同。如果你的祖先不是有錢人，你唸大學的目的可能就是想多賺錢吧！

「讀書為錢，上班為錢」這種重視「賺錢科系」的心態，已湮沒了自己「存在」的價值，好像人活著的目的就是為著「錢」。「錢」控制了我們的思想，思想又左右了我們的行為，而我們的行為又都是為「錢」而忙碌，成為「錢」的奴隸。

除了少數獲得成功的商人之外，通常來講，能賺到大錢的職業應該是醫師、律師、工程師、會計師、及具有各類專業證照的人務了。俗語說：「要把書讀好，就可賺大錢。」大概就是指這個意思。但是對一般「打工」的人來說，要賺錢 / 要發財是比較困難的。「靠雙手賺來的錢，永遠比不上靠腦力賺來的錢容易」。「靠腦力賺來的錢，永遠比不上靠錢賺錢來的輕省。」結論，如果你不會唸書又沒有高收入，你想發財的唯一方法就是要靠「自己學會投資理財了。」

富爸爸富媽媽說：「有一些人賺的工錢並不比別人多，但是如果他懂得正確的投資理財，他照樣可以憑著自己的投資理財賺到大錢。」

富爸爸富媽媽說：「會唸書的人 或 收入高的人 ，不一定會理財 . . . ，想成為富爸爸 ，你自己必須先學會儲蓄 、投資與理財。」

「用兩隻手賺錢的人， 永遠是辛苦的、勞碌的 。他們一心只想能多賺些錢，常常超時加班，日夜忙碌，失去生活上的樂趣，失去假日的休息，他們承受著極大的生活壓力，往往他們被錢牽著鼻子走，而不知覺醒呢！」

富爸爸富媽媽說：「不論是高收入 或 低收入者 ，想成為富爸爸必須要學會儲蓄 、投資 與 理財。」

會理財比會賺錢更重要

Will manage finance even more important than will make money

假如分給每一個人十萬美金，讓他們各自去經營，三年後驗收結果時，你就會發現不同個性的人 ，會有不同的投資方法 。

按照個人過去的學識 / 專長 / 經驗 / 經歷 . . . 他們會選擇不同的投資項目，不同的投資項目，當然會有不同的投資結果。然而究竟那一個「投資回報最大， 風險最低？」 這就是一門投資理財的大學問。

有的人有數十倍的投資回報，這叫做「理財高手」。 有的人只有極少數的投資回報， 這叫做「理財貧戶」。 有的人甚至還有賠錢倒貼的， 這叫做「理財零分」。

富爸爸富媽媽說：「不會理財的人，就是給他再多的錢，也會被他賠光光。」

The person who will not manage finance, he will lose all the money that you give him.

幾乎每個月、每個星期都會有人猜中樂透大獎，獲得百萬千萬的獎金。只是很少聽到這些中大獎的幸運兒 知道善用他們的獎金， 好好理財形成「錢滾錢、錢生錢、錢養錢」繼續發達的。 人們 有了第一個一百萬，而不能利用這第一個一百萬，再生出第二個一百萬的人， 叫做「理財貧戶」。理財貧戶是指不會理財的窮人。不

會理財的人，就是給他再多的錢也會被他敗光光（花光光）， 所以說會理財比會賺錢更重要。

富爸爸富媽媽說：「一個工作收入不多的人，如果他是一個懂得投資理財的人，照樣可以致富。」

舉例：有一位尼先生來美 12 年，在一家私人公司上班，每月薪水加獎金約 四千元，薪水雖不算多，但是他非常懂得投資理財。六年以前他在房地產上的投資非常成功，他已擁有三幢房子，十塊建地，一個店舖及一個建築公司，這就證明賺錢不多的人，只要會投資理財，一樣可以致富。相反地，一個高收入者，不知道儲蓄與理財，每月花錢沒有節制，他賺再多的錢也不夠他花，最後他照樣會成為一個「月光族」或「卡奴」。（月光族 - 是指每月把薪水花光光的那一個族群。）

到了月底手頭就很緊，每每需要靠「借貸、刷卡」才可以活命的月光族，這似乎是所有上班族（打工仔）共同的現象。

面對生活費逐漸上升，房租漲、汽油漲、菜價漲、學費漲、生活物品漲，想要一個上班族，每個月把錢存下來是很困難的。每個月入不敷出的人，想要真正把錢存下來，猶如緣木求魚，是一件很難做到的事。

你是不是「月光族」？你的理財觀念正確嗎？

有人問「什麼叫做理財？」經濟學家共同的標準答案是，犧牲現階段的小快樂，來換取未來的大快樂，這就叫做理財。在經濟學上的說法，理財就是打理『金錢的時間價值』（Time Value of Money）！」

富爸爸富媽媽說：「財經的知識，你要下功夫多多研究，特別是要學習「世界政治學與總體經濟學」，這樣你才會明瞭世界經濟走勢在哪裡，這樣你的投資方向才會正確，避免錯誤投資。」

富爸爸富媽媽說：「如果你的投資觀念有偏差，這是你投資是理財的致命傷。」

富爸爸認為錯誤的投資觀念，是造成投資失敗的致命傷害。現在的年輕人缺乏正確的理財觀念，大部份只知道股票投資，「炒短線，賺暴利。」這種妄想一夕致富，與想在短時間內獲得「暴利」的做法，恰恰導致許多人「賺少賠多，折兵損將，血本無歸」。投資是要看你是否能擁有長期穩定的回報，所以投資風險絕對要考慮到，凡只知搶短線，圖暴利而不顧風險的人，最終他會遭遇失敗的。

富爸爸富媽媽說：「致富是靠長期的努力，沒有一夕致富的捷徑，如果有那就是一個謊言。」

富爸爸富媽媽說：「財務智商非常重要，一個人的財務智商的高低，可以決定一個人投資的成與敗。」

財務智商（FQ）的公式是 $FQ = IQ + EQ$ 。一般人在一時情緒衝動下所做的投資決定，根本是讓財務智商 FQ 被情緒智商 EQ 牽著鼻子走。在熱情褪去之後，就悔不當初。相反地，財務智商高的人善於控制自己的情緒，他能冷靜、理智地

謀定而後動，較不容易做出錯誤的決定。因此個人的財務智商將是決定投資成敗的關鍵因素。。太衝動的人容易犯錯，成功的投資除了理財知識之外，最重要的是自我的情緒管理。

財務智商高的人，不會去碰觸高風險的投資（如：股票、期貨等。）因為他們知道「高風險的投資幾乎就等於接受失敗。」

富爸爸富媽媽說：「財務智商非常重要，成功的投資除了理財知識之外，最重要的是做好自我的情緒管理。」

富爸爸富媽媽說：「投資理財不是靠僥倖，而是靠聰明智慧，靠財務智商。」

富爸爸富媽媽說：「一個人若進行高風險的投資，那就等於接受死亡 / 失敗之旅。」

富爸爸富媽媽說：「儲蓄很重要，有儲蓄 / 有準備的人，才能渡過財務危機。」

平時要養成儲蓄習慣。儲蓄可使人們能夠安然地度過失業或經濟不景氣的難關。個人能抵抗財務困境主要的原因，就是因為有積蓄。若是人們沒有儲蓄「寅吃卯糧，過度消費」碰到災難或不景氣，必然周轉不靈，束手無策。在沒有積蓄的情況下，會給自己與家人帶來財務上的危機。

富爸爸富媽媽說：「只要你的蓄儲習慣與投資事業，能夠持之以恆，錢自然會跑進你的口袋裡。錢滾錢、錢生錢，錢累積起來的速度與金額將是非常驚人的。」

現在不養成存錢的習慣，以後更無法存到錢。同樣是每個月存下 1000 元，十年前開始存，跟十年後開始存，其價值相差很大。能在年輕的時早些起步儲蓄，錢滾錢的複利效果是非常驚人的，千萬別低估了時間的效益。千萬不要小看「小錢」，小錢一點一滴累積起來，也可有積沙成塔的效果。

富爸爸富媽媽說：「現在不存錢，將來便無法存到足夠的錢。千萬不要小看「小錢」，若你能把小錢一點一的累積起來、便可有積沙成塔的效果。」

富爸爸富媽媽說：「染上「浪費的習慣」很可怕，只要降低慾望，自我節制，就可以省下許多的錢。」

想要存錢，首先要克制自己消費的慾望。「我們擁有許多不必要的，不實用的東西，實在是一種浪費。」如：打開衣櫥，你會發現許多沒穿過的衣服、鞋子。自我節制一點，少買一點，確實可以省下許多金錢。

富爸爸富媽媽說：「毒癮式的浪費，真的很可怕。浪費的習慣，一定要自我改正。」

富爸爸富媽媽說：「如果我們不能體認到節約的重要性，那麼你就無法擺脫浪費的惡習。」

「節約實在是太重要了。」因為節約是正確理財的第一步，如果沒有存下足夠的錢，談什麼投資都是一句空話。

節約有兩個重點，第一是記帳，這樣才知道錢花在哪裡。檢討「那些錢該花？那些錢該省？」這樣才能管理收支。第二是編列預算，嚴格控制不必要的支出，擬定每個月的預算之後，就要確實遵守，有效地監督 / 執行。

例舉：「省錢，節約」的方法：

1. 詳細編列預算，絕不透支開銷。
2. 強制儲蓄，養成每天記帳習慣。
3. 「信用卡」除非必需，平時不隨身攜帶，避免做卡奴。
4. 克制自己的消費意願，改變浪費習性，少逛商場。
5. 不看媒體廣告，不收集減價券，這樣可阻止自己消費衝動。
6. 減少排場，少與朋友比闊氣。不炫耀，不攀比。
7. 裁掉不必要的開支及付清信用卡。
8. 消費以實用為主，不一定非要買名牌貨。
9. 減少旅遊，渡假，及娛樂消費。
10. 不追求流行時尚，不追求虛榮。
11. 不為追求顏面光彩，而失去節儉的美德。
12. 強迫自己定額儲蓄，把部份薪水直接存入帳戶中。

如何致富，如何變成富人？「記帳工作」和「儲蓄節約」是第一步。我們現在就可以開始做，前者可以檢視自己的收支狀況，後者則是一種自我約束的表現。

富爸爸富媽媽說：「養成記帳與儲蓄節約的習慣，從而可以檢視自己的收支狀況，這是成功致富的第一步行動。」

三大致富關鍵：專業知識、投資理財（規劃）和 節約儲蓄

富爸爸在工作時間、勤儉程度、理財規劃方面都超越普通人。調查報告指出：「富爸爸比較關心國際政治和財經情勢變化，妥善掌握市場先機。」且他們大多精打細算。

「專業知識、投資理財和節約儲蓄」，是富爸爸所認知的前三大致富關鍵。一般民眾把「賺錢」看成第一位，誤認「賺錢」比投資理財重要，其實「能賺到錢」只是正確投資理財的必然結果，而不是投資理財的唯一目的。投資理財的目的是改善自己的生活，保證往後生活更安全，進而實現理想，完成美夢，甚至可以造福社會。

富爸爸富媽媽說：「正確的投資理財比賺錢更重要。「能賺到錢」只是正確投資理財的必然結果，而不是投資理財的唯一目的。」

富爸爸富媽媽說：「投資理財的目的是改善自己的生活，保證自己往後生活更安全，進而實現自己的理想，完成自己的美夢，甚至可以創造更多財富，造福國家社會。」

富爸爸富媽媽說：「有錢人的理財思維與特質，的確跟窮人不太一樣。」

富爸爸的理財觀和理財 EQ 都優於普通民眾，所以富爸爸的投資理財，自然形成賺錢，富爸爸能賺到錢就成為必然之事了。

富爸爸富媽媽說：「賺錢」只是正確投資的必然結果，而不是投資的唯一目的，投資理財最終的目的是取之於社會、用之於社會。它的最高理想是善用地球各種資源，以求人類自由平等與均富。」

富貴基因不是遺傳來的，富貴是打拚來的

你相信「富貴也有遺傳基因」這種說法嗎？

經過調查結果，富人確實有他們之所以致富的特質，但這個富貴特質是後天學來的，**打拼來的**，不是遺傳基因造成的。

富爸爸強調「錢滾錢、錢生錢、錢養錢、錢賺錢」的重要性，任何想要致富的人都要擁有投資理財與儲蓄節約的習慣。相反地「窮人或卡奴」就是「債滾債、債生債、債養債」，結果窮人或卡奴的負債情況每況愈下，會變得越來越窮的。

我們不要過度依靠「祖先遺留下來的財富」坐享其成。年輕人要靠自己努力打拼去爭取專業知識與理財知識。」而且自己要「儲蓄錢脈」和「儲蓄人脈」，結交成功的人。以上這些「無形財富」再加上「勇於學習及冒險」這些就是年輕人邁向成功走向富貴的不二法則。

富爸爸富媽媽說：「理財的知識 與自己好的理財榜樣，是送給下一代最好的禮物 / 財富。」

富爸爸富媽媽說：「成功需要儲蓄錢脈，儲蓄人脈，並且多結交成功的人。」

每個人都有富貴基因只是你沒有去挖掘它而已。有些人本身並不貧困但卻故意裝窮，去詐騙政府福利救濟金。」這種詐騙福利的做法，恰恰是埋沒你的富貴基因，如果你刻意隱藏了你的財智能力，實在是可惜啊！。

富爸爸富媽媽說：「不要裝窮，更不可認命，要懂得去發掘自己的富貴基因。」

人人都要學會理財，這樣家人彼此之間，才會安心 放心 寬心 省心

一項最新調查 發現 75 %的已婚女性認為，找一個真正會賺錢、會理財的配偶是最重要的。調查顯示，貌美英俊和幽默感已不重要，女性最需要的是一個擅長會理財及肯負責任的伴侶。坦白說，男人要想獲得女人的芳心，必須先具備「有錢且會理財」的本事。同樣地，女人要想維繫男人的心，也必須具備顧家與理財的本事才好。

富爸爸富媽媽說：「夫妻雙方都要學會理財，這樣彼此才會安心、放心、寬心、省心。」

富爸爸富媽媽說：「僅有英俊美麗的外表遠遠還不夠，除了外表，你還需要有賺錢 / 理財的智慧。」

富爸爸富媽媽說：「一技之長只能用來糊口，不能用來致富。致富之前，先要學會投資理財和節約儲蓄。」

「會賺錢，但不會理財是件非常遺憾的事」。僅有「一技之長」並不保證你一定富有，也不保證你一定是一個成功的人。

一技之長只能用來糊口，不能用來致富。致富要依靠「投資理財和節約儲蓄」，「投資理財和節約儲蓄」比「會賺錢」更重要。

學習激發出你的「理財潛能」，是非常重要的了。「犧牲現階段的享受，來換取未來的成就，這就是理財。」儘管所謂「富貴基因」不見的真的存在，（雖然富人致富的方法也各不相同，但那並不重要。）但只要能夠學習前人成功致富的經驗，努力激發你的「理財潛能 / 富貴基因」，相信你致富的夢想很快地實現。

富爸爸富媽媽說：「每個人都有追求財富的權利，如何培養富貴基因，激發理財潛能是人人都要學習的功課了。」

富爸爸富媽媽說：「有錢人的理財思維與特質，的確跟普通人不一樣。學習理財就是學習有錢人的思維與特質。」

T- 32. 只要找對方法 「賺錢」就變得很容易 **Making money will become quite easy if you find the right ways.**

It is very easy to make money so long as someone got the method correctly.

富爸爸富媽媽說：「許多人認為賺錢很困難，其實賺錢很容易。

…… 只要你找對方法、找對人、做對事，賺錢真的會變得很容易。」

富爸爸富媽媽說：「踏出你的第一步，想盡辦法去突破困境，來贏得您的第一桶黃金。」

((例 一)) 呂氏夫婦來美 16 年，家境小康。呂先生從事雜工，幫人修理水電門窗。呂太太在車衣廠工作，多年他們來省吃儉用，存下了三萬元美金。2002 年他們向銀行借了 20 萬，買下了第一幢房子。6 個月之後 房價開始上升。他們把房子整修先畢之後再轉手售出，不到一年讓他們賺到了七萬元，這時他們發覺買賣房子賺錢好容易，在吃到了輕鬆賺錢的「甜頭」之後，他們於是就向國內親友集資 4 萬元，買下了一幢四個單位公寓。之後 房價快速上升。他們再把公寓賣掉賺到了 8 萬元。

碰到美國經濟的好景，那時房價不斷上升，讓呂氏夫婦他們真的是賺到了。他們利用 1031 稅務優惠辦法，繼續不斷地買進賣出。買一幢換二幢，買二幢換四幢 等等，不斷地買賣，迅速累積他們的財富與產業。現在他們的產業約值二千萬餘，扣除銀行貸款餘額之後，淨值尚存 500 萬。

((例 二)) 林先生從 2001 年起，在洛城方圓 100 英哩之內的地區，做短炒全新屋的生意。他向開發商或建築商訂購預售屋，僅付少許訂金（三，五千元）取得房子購買權，等上八個月至一年房子建好之時，房價已經上漲了三至五 萬元不等。有些房子是守了一年之後才轉手賣掉（這樣利潤更高）。有些是在建築商交屋之前就轉手賣掉。林先生每年這樣炒個十幾幢房子，一年平均可以賺近七、八十萬美金。

((例 三)) 孫小姐花了 53 萬元在城中心買了一塊 R3 的建地，經過土地分割，一塊地分割成可以蓋三幢獨立屋的建地，最後土地以 84 萬售出，扣除費用後淨賺 25 萬元。

((例 四)) 土木工程師大學教授王先生，教書廿餘年，小康生活。他從 2000 年起開始買地做土地開發，蓋房子賣房子，賺到了大學教授幾十倍的薪水，現在他辭去教職工作，專心於土地開發，年收入都在百萬以上。

((例 五)) 陳先生從事進口貿易工作十年，由於業務不斷擴大，倉庫呎寸也不斷地擴大。起先他是租倉庫，後來就變成買倉庫。買了小倉庫後，不到二年就嫌倉庫不夠大，他就買了更大的倉庫來使用。（而原先的小倉庫就拿來出租給他人。）隨著生意不斷地擴大，陳先生不斷地買進更多的大倉庫。現在陳先生就擁有七座大大小小的倉庫，市值約一千八百萬。等到有一天陳先生退休了，僅他倉庫租金的收入，就可供他的子子孫孫 吃上個幾輩子。

((例 六)) 秦先生與友人在美國賭城附近集資買下一個擁有 480 個單位的公寓，花了三年的時間把公寓改建成 318 個不同格局的康斗（有一房、二房 或三房的小套房）每單位分別以 15 ~ 23 萬元出售，扣除成本後，他們在三年內淨賺了二千四百萬。

((例 七)) 趙先生專精收購經營不善 (歇業) 的大商場,他以低價承租下來 或買下來,經過重新裝修粉刷,隔間之後,再招租引進大的連鎖超市、餐館、商舖等。把原先冷清的商場炒熱起來,這樣他賺進了大筆租金,地產也跟著增值成了億萬富翁。

((例 八)) 朱小姐未婚在證券公司上班,有 40 萬元房子一幢。2001 年她把房子重新貸款借出 28 萬元,投資買了一幢 38 萬的房子。2004 年她把兩幢房子賣掉,得款 110 萬。之後又轉投資 260 萬於一幢 22 單位的公寓,現在公寓增值至 430 萬,每月房租的毛收入約為 \$31,600。

((例 九)) 陸先生經營旅館 24 年,用了 15 萬頭期款買下 38 單位的 Motel。經營了八年在 1990 年售出賺了 64 萬。在 1994 ~ 1999 年,他趁著房地產處於低價時 與九位朋友合資,陸續買進了三幢中型旅館,目前他的地產價值約 7800 萬。

((例 十)) 金先生從 1995 年起,陸續買了幾塊空地,當時土地很便宜。到了 2003 年土地開始暴漲,他的土地迅速升值,一下子變成了幾百萬。這幾年金先生就靠土地買賣就成了千萬富翁,現在他擁有的空地與農場就有 1040 英畝。

上述例子告訴我們,地產投資各有各的門路。如:住宅、土地、倉庫、商場、公寓、旅館、辦公大樓、土地開發、建築業等,都是不錯的投資。有些投資需要大筆資金,有些則只要三、五萬元。「善用投資去賺錢」「讓錢賺錢」便是致富的捷徑之一,只要找對了方法,賺大錢就變得容易多了。

富爸爸富媽媽說:「想賺大錢要靠智慧,要靠方法,要靠投資,不要僅靠打工收入。只要方法找對了,賺大錢就變得容易多了。」

任何地區或國家,約有 85 % 的富商是白手起家的。而白手起家的富豪中有 80 % 是輕輕鬆鬆致富的,為什麼說他們是輕鬆致富的?因為他們找到了各自的賺錢的方法,所以才能輕鬆致富。只有極少數的富豪是辛苦致富的。如果找不對方法,憑他們怎樣努力也是不容易成功的。所以說找對致富的方法是很重要的。

富爸爸富媽媽說:「找到致富的方法是很重要的。找對投資方法,找對合作對相,找到創業資金,這些對你來說都是很重要的。」

栽培一棵果樹,從小樹長成大樹,需要花上十幾年的時間。如果這棵樹結的果子不是你要的那一種,任憑你如何努力施肥、灑水、除虫等,也徒勞無功。你總不能種了蘋果樹要求它長出西瓜吧!,同理,如果你找不到「賺大錢」的方法而

幻想僅用二隻手就能賺大錢，也是一件不可思議的事。找不對正確的種子 / 果樹，找不到正確栽培的方法，當然這棵樹就結不出你想要的果子了。

富爸爸富媽媽說：「僅憑自己個人的工作收入與努力還不夠，想致富，一定要找對正確的致富方法。」

富爸爸富媽媽說：「找對致富方法是很重要的，因為它可節省你致富的時間。」

如何知道你找對了致富方法？首先你要檢視你賺到的第一筆大錢是如何賺來的？是辛苦來的？還是輕鬆來的？

富爸爸富媽媽說：「如果你賺到的錢是辛苦來的，那是勞力收入。如果你賺到的錢是輕鬆來的，那一定是投資收入。」

一般形容人生中賺到的第一筆大錢，稱之為「第一桶金子」，簡稱「第一桶金」。

第一桶金是最難取得的，如果是「靠雙手」取得的，那就註定你勞碌終生。如果是「靠運氣」取得的，那就註定你擁有財富不會長久。如果是「靠智慧、靠投資」取得的，那就註定你是有發財命。

富爸爸富媽媽說：「擁有第一桶金是非常重要的，因為它決定了我們今後一生的財勢與命運。」

第一桶金好似一隻會下蛋的金母雞，會生出更多的金蛋，這些蛋又可孵出許多小雞，雞生蛋，蛋生雞，如此循環下去，就可以累積成巨富。

在「淘金樂」的時代，人人都只知道淘金沙、採金礦，誰挖到了一桶金子，誰就成為了富翁。現在時代不同了，財富多元化起來，各行各業都可致富，只要你能運用巧思「創出新點子、新產品、新服務」你就可以點石成金富貴一生了。

富爸爸富媽媽說：「財富不是天生的，財富是靠智慧與雙手打拚出來的。」

富家子弟的第一桶黃金可能來自祖先，雖然他們得天獨厚比別人幸運，但是如果他們不知道如何妥善運用這第一桶黃金，他們一樣會敗光家產一無所有。

第一桶金是用做「再投資用的。」就像母雞生蛋，蛋生母雞一樣，因此母雞絕不可殺牠。一些不肖子就是不懂這個道理殺了母雞，最後反倒成為一無所有的浪蕩子。

富爸爸富媽媽說：「第一桶金是你創業的資金，不論它金額的多寡，你都不可以把它任意花費掉。」

如果你賺到第一桶金，一定要守的住它，不要把它吃喝玩樂掉，一定要拿它去做投資把餅做大，讓它產生倍數（擴展）效果。讓第一桶金變成第二桶金，第二桶金變成第三桶金一直循環下去。

「貧窮與缺錢」可以憑自身的努力去解決的。平時做人要「勤奮、努力、誠實、講信用。」建立起良好的人際關係。當你有了發財的新點子與發財機會時，你的友人就會（在資金上）對你伸出援手。

「沒錢投資」不是問題的重點，重點在於你平時的為人是否能贏得朋友的信任。如果朋友相信你，你創業資金的來源就不會是問題了。

創業需要「資金、人才、技術與市場。」平時注重學習，充實自己，不恥下問，多請教專家，建立起人脈，這樣可幫助你發現致富的機會與合作伙伴。創業時若能「萬事俱備」找到真心得力的事業伙伴，你的成功就可「順理成章」指日可待了。

富爸爸富媽媽說：「只要找對人、走對路、做對事，再加上自身的努力，就能夠成就大事業。」

富爸爸富媽媽說：「借力使力，站在巨人的肩膀上，你會比巨人更偉大、更成功。」

如果你能與成功的人結交做成朋友以他們的「知識」做後盾，做靠山，做背書。你的成功就輕鬆多了。如果你能邀請成功的人加入你的投資行列，你的成功就多了一層保障。如果你能請成功的人士來主導投資與事業經營你的成功就水到渠成。

富爸爸富媽媽說：「成功要向成功的人學，成功要與成功的人合作（創業），那就是你成功的前提。」

富爸爸富媽媽說：「單打獨鬥只能做出小事業，但若能擁有一群同心協力的伙伴，才能創出大事業。」

窮爸爸最常說的話，就是「沒錢，命不好，運不好，早知道。」這些都是窮人推卸責任的借口。不肯努力，不肯吃苦，不肯學習才是窮人還在貧窮最大的根節所在。

富爸爸富媽媽說：「去做機會的主人，不要去做機會的僕人。去創造機會而不是去等待機會。」

握住第一桶金不要讓機會溜走。「遇到困難不要輕言放棄，要執著而不要執迷，有錯就立即更正。在我們追逐理想的過程中，絕不誤入歧途，否則會功虧一簣。」

富爸爸富媽媽說：「投資靠聰明智慧而不是單靠金錢。在投資的時候，不要懼怕風險，憑藉理財的智慧才是成功的關鍵。」

富爸爸富媽媽說：「成功的因素很多，最重要的因素就是智慧、行動、信心與誠實。」

在競爭的社會中要想打敗同行業是很困難的事，與其殺價競爭，拼個你死我活，結怨結仇，同歸於盡，成為血淋淋的紅海一片，還不如同業聯盟合作，或另闢新市場。要不就要創新、發明、改良，去攻佔一個沒人競爭的處女地，這就是所謂的「藍海政策」。跳脫出舊思想的巢穴狹籠，用「藍海」去想問題，用富爸爸的思想去想問題，用富爸爸的行動去解決問題。

富爸爸富媽媽說：「要先有致富的慾望，致富的企圖心，然後才会有追求致富的行動。」

設定致富的目標很重要，沒有慾望就沒目標，沒有目標就沒有方向，沒有方向就沒有動力，沒有動力就不會有行動，沒有行動就一事無成，那人生就沒有意義了。

致富的目標一定要設計的高，設計的遠。充分運用銀行的借款以成大事。

找成功的人與他合作，當你找對的方法，找對了時機，這時萬事俱備，只欠一個積極的行動。只要你認真的準備，積極地行動起來，你就一定能成功了。

富爸爸富媽媽說：「事業成功的起點是智慧與人才，獲得第一桶金與後繼不斷的投資行動就是事業成功的金鑰匙。」

許多人不敢投資，不敢冒險，說穿了就是自己對自己沒有信心

蘋果公司執行長喬布斯喬布斯曾經談過他對冒險 / 風險的看法；

「歡笑，必須冒失態的危險。啜泣，必須冒傷感的危險。

活著，必須冒死去的危險。希望，必須冒失望的危險。

嘗試，必須冒失敗的危險。但是我們必須去冒險，因為人生最大的危險就是不冒任何風險；不冒險的人不會做任何事情，那麼他也什麼事情都做不成。」

追求知識就是建立自信心。「**自信我行，我必行。**」知識是自信的前提，擁有了知識，你的自信心就堅定了，這樣你的行動才會有衝力，有活力，有正面的結果。

找到各種的賺錢的方法之後，你就需要有立即的實際行動，以建立起自己的財富王國。「**有行動就有好結果。**」「**有正確的投資行動，就會有財富。**」有信心，敢冒險，就能創造出大事業。

富爸爸富媽媽說：「**自信心 與 致富的企圖心，是成功動力的來源。**」

富爸爸富媽媽說：「**有信心，敢冒險，就能創造出大事業。**」

富爸爸富媽媽說：「**機會就是人家看不到的 我看到了，人家丟掉的我撿到了，人家不敢做的我做了，人家不要的 我要了。**」

富爸爸富媽媽說：「**找到致富的方法，不僅是找到了自己的財富。同時也是在增加人類的福祉。創造財富，創造就業機會，並且與民共享，利人利己，這是一件功德無量,的事。**」

富爸爸富媽媽說：「**各行各業都會有成功的人士，你的成功就依附在這些人的身上，你的財富也依附在這些人的身上。能夠「不恥下問、努力學習」，「借力使力」相信你很快就能找到屬於你自己的致富方法了。**」

T – 33 善用智慧 創造成功

Make the best of intelligence to create successfully.

「知己知彼，百戰百勝」。「能有自知之明，才能決勝於千里之外。」

善用智慧創造成功，這個智慧不僅包括「認識自己的優點，認清自己的缺點。」也包括「勤奮努力，誠實，講信用。不恥下問，廣結人脈，儲蓄錢脈。」

過去短短的幾十年，人類從農業時代，工業時代，進步到資訊時代，這期間社會的演變，極其快速，幾乎每隔十年社會就變個樣子，讓你適應不了。新產品不斷地被創造出來，不僅取代了舊產品，而且也改變了我們日常的生活習慣。就拿寫信來說，以前寫信給朋友，你要用筆寫字，貼上郵票再寄出去。朋友要等好幾天才能收到，而你要知道你的朋友是否收到信，還要再等他回信給你才知道。這樣來來去去要花上個幾十天才能完成的一件事，現在通過 E-Mail 幾秒中就可以完成，真是方便又省時。

富爸爸富媽媽說：「時代的進步實在得太快了，稍微不留意，放輕鬆一下，你就可能落伍了。」

人類進入資訊時代，還不到廿年，又要進入下一個「微米時代」。在人們還搞不懂什麼叫做微米時代，又要進入一個未知的「奈米時代」世界變化之快真是難以想像。由於新產品不斷地被創造出來，日新月異進步神速，可我們的思想遠遠落後於新產品，跟不上時代變化。就拿手機的功能來說，就有幾十種，其使用說明書就有 100 頁之厚。

除了 e 時代的年輕人之外，能搞懂手機功能及操作的還真的沒幾個人，更別說複雜的電腦操作了。（註：奈米是指十億分之一公尺，而奈米是微米 1/1000，奈米科技即是未來生醫技術、前瞻材料、能源技術、資訊技術及微機電技術進一步發展的共同基礎。）

想知道你離這個時代有多遠嗎？請聽聽下面這些名詞你就知道了。「半導體、集成電路、硅晶圓、封裝、FPD、平板顯示、納米、光刻、低 K 料、CVD、PVD、PECVD、ALD、刻蝕、離子注入、CMP、掩膜版、光刻膠, EMI, TiO₂、DRAM、CMOS、DDR2、TD 芯片、硅藻土、微墨、光罩、ELSA 幻雷、LCD、LED、稀土、...」對上述名稱、如果你覺得很陌生、那就表示你離現代化已經很遠了。

富爸爸富媽媽說：「想知道你離現代化有多遠，看一看，你會不會使用新一代的手機就明白了。」

你想在這個快速發展，進步神速的時代中，做「白手起家的富爸爸」是一個高難度挑戰，不過還好，你還有四條路可以選擇，

1. 進入高科技領域，創造出與資訊或奈米有關的東西來。其成功率只有千萬分之一。
2. 從現有的行業中，脫引而出，打拚出一條活路或血路來。其成功率只有十萬分之一。
3. 從事股票或投機生意。其成功率只有一萬分之一。
4. 從事房地產買賣與地產投資。其成功率為百分之九十以上。

在上述方法中，按成功率的大小來看，只有第四項，房地產買賣與土地投資最可行，不僅人人可以做，而且簡單易懂易學，風險又低，是一個很不錯的致富捷徑。

富爸爸富媽媽說：「成功致富的方法有很多種，為什麼你偏偏就要挑選成功率極低的行業 / 職業呢！」

靠雙手，靠勞力去賺錢，不但不能累積財富，有時候還會折損自己的身體，「如果賺到錢，賠到命，這對你有啥益處呢？」

我常常很羨慕在 Golf 球場上打球的人，他們真的是「有錢、有閒、有好身體，而且還不怕太場晒」。他們之所以可以有錢、有閒的打球，就是因為他們是「靠頭腦賺錢，靠事業賺錢，靠投資賺錢」而不是靠雙手賺錢之故。

富爸爸富媽媽說：「生命只有一個，錢則有很多很多。如果賺到了錢，卻賠上了生命，那又有啥益處呢？」

如果你不是絕頂聰明（像天才、像科學家），你很難在科技的奈米時代中，有出類拔萃的一天，充其量你不過也是給人打打工，領一份高級薪水罷了。如果你是喜歡「競爭、耍狠，勾心鬥角」則你適合做商人、做政治家，否則你很難在同業 / 同行的競爭中脫穎而出且賺到大錢。如果你沒有金山銀山做後盾，你就不可能在股票市場中做一個「不倒翁」。（有多少人在股市中，失足跌倒，就是因為資金不夠雄厚，沒有賭最後一把的本錢）。如果你資金雄厚，你就犯不著去冒高風險，去玩股票，把你的錢輸光光。

通常來講「想混口飯吃很容易，想賺到大錢很難。」想變成「白手起家的富爸爸更難。」如何成為富爸爸，而且能夠輕輕鬆鬆賺大錢的方法，只有一個，那就是房地產投資與房地產買賣了。

富爸爸富媽媽說：「投資房地產不需要特別高級的智慧，只需要有實際的投資行動就可以了。」

老實說「人有兩隻手，鈔票有四隻腳。」你想用兩隻腳去追上四隻腳就已經很難了，更別說你用兩隻手，去追四隻腳了。雖然「兩隻手追不上鈔票。」但是你別忘了，鈔票是人造的。「是人製造鈔票，而不是鈔使喚人。」所以說你要用聰明的腦袋瓜去製造鈔票，要不然你就永遠追不到巨額的財富。

富爸爸富媽媽說：「用兩隻手是追不上鈔票的，所以你要用你的腦袋去追鈔票才行。」

富爸爸富媽媽說：「人製造了財富(鈔票)，不是財富製造了人，所以你要用聰明的腦袋去製造財富才對。」

「不要結交壞朋友，不要追求虛榮，不要吃喝玩樂，不要讓自己刷爆信用卡負債累累，如果你這樣做了，你會被債務壓到透不過氣來，這時錢會把你壓死了，你就會成為錢的奴隸。（錢叫你往東走你就不敢往西走，錢叫你往西走你就不敢往東走。）錢控制著你的思想與你的行為，結果你成為錢造的人而不是製造錢的人。

富爸爸富媽媽說：「不到萬不得已，絕不借錢舉債，否則你會被債務壓倒，變成錢造的人，而不是製造錢的人。」

富爸爸富媽媽說：「為投資而舉債尚屬可行，若為提高奢侈生活而舉債則不可行。」

俗語說的好「知己知彼，百戰百勝。」能了解自己的能力和專長，且認清社會大環境，找出一條適合自己的發財路最重要。看看那條路「最穩、最安全」最容易致富，你就堅持走下去，你就成功了。人最怕的是認不清自己，認不清敵人，認不清盲點，連自己的缺點也看不出來。

富爸爸富媽媽說：「人最怕的是認不清自己，認不清敵人，也認不清自己的缺點。」

雖然說「房地產投資 與土地開發」是一條容易發財的捷徑。但是還是有 95 % 以上的人看不懂它。全世界只有 5 % 的人看得懂它，你說奇怪不奇怪？

孩子小不懂事，看不清楚人生方向，看不清楚發財的捷徑，還情有可原。為什麼大人也看不清楚人生方向，看不清楚發財的捷徑呢？你自己是不是天才？是不是科學家？是不是藝術家？你自己最清楚自己。大家都知道做一個「科學家、藝術家、政治家、商人」需要很高的智慧。如果你有超人的智慧，你就應該運用您的智慧，好好為社會謀福利，也為自己累積財富。如果你沒有超人的智慧，但你知道自己的缺點，能揚長避短，這就是你聰明的地方。「能認清自己的缺點」發揮自己的專長，選擇在自己了解熟悉的行業上力求發展這就是你的優點。

富爸爸富媽媽說：「能認清自己的缺點，這就是你最大的優點，這一點也就是你成功的秘密武器。」

憑著自己正確的投資，照樣可以致富。只要你改變你投資理財的思想，你照樣可以成功。許多平庸的人（唸書不多的人），照樣可以成功致富，他們可以得到，你一定也做得到。

致富的方法很多，為什麼你非要選擇「高智慧的行業」不可呢？如果你不是「醫生、律師、會計師、工程師、科學家、藝術家、政治家、商人等」你就與財富無緣嗎？今天我要告訴你，一個傻瓜也能致富的方法，那就是「有土斯有財。」

擁有一片土地並不是很難，販夫走卒也辦得到，擁有一幢房子也並不是很難，凡夫俗子一樣也辦得到，你為什麼辦不到？

俗語說「不要打腫臉充胖子。」我說「不要打腫臉充智慧。做出超過自己能力的事業來。」 假裝自己很聰明很了不起、很有學問，可以從事「高智慧的行業」，這叫自命不凡，不自量力，硬闖蠻幹，不知盲點。 這正是許多人還在貧窮的原因。

你認為你現在從事的行業 / 工作可以讓你致富嗎？（如果是，那麼為什麼還有 95 % 的人在貧窮呢？）如果你從事一個工作過了五年也還沒發達，你就該自我檢討了，看看你是該繼續堅持做原來的工作呢？還是該換個工作呢？

富爸爸富媽媽說：「不要打腫臉充智慧，那不是智慧，那是欺騙自己。」

富爸爸富媽媽說：「如果你不是天才，你不要勉強去從事高風險、高技術的行業。」

過去五年你換過工作嗎？如果你不喜歡你現在的工作，你就不可能從你現在的工作中賺到錢，你勉強自己做一份不喜歡的工作，這就表示你很需要這一份收入以維持生計。「你怕換工作」是因為你怕收入減少，你更怕沒薪水的日子讓自己陷入生活的困境中，所以你勉強自己天天做一個你不喜歡的工作。這樣你怎麼會把事情做好呢？這就是「為錢工作，成為錢的奴隸了。」

富爸爸富媽媽說：「勉強自己，天天去做自己不喜歡做的工作，如果是這樣，你的生活將是灰暗無趣的。」

想從灰暗無趣的工作中逃脫出來，首先我們要從現在工作的收入中存下一筆錢，存上足夠二年的生活費用，然後再騎驢找馬，準備轉換工作 或 創業。如果你不能存下足夠的生活費用，你就不可能會有勇氣去辭職，那就不可能找到合乎興趣的新工作。如果你是「月光族、卡債族、房貸族」你就很難有膽識去轉換工作。不敢提出辭職或不敢獨立創業，這些事對你的一生影響太大了。

能找到你的興趣與專長的工作最重要，因為這份新工作將是你餘生工作的重心，它不僅是你財富的來源，也是奠定你成功的基石。能為興趣工作很棒，就算你賺不到錢，至少你得到快樂與成就感。如果你只因「缺生活費而工作」那你這輩子活的將是既辛苦又沒有意義，算是白活一生了。

富爸爸富媽媽說：「為了理想或為了興趣而去工作，就算你賺不到錢，至少你會得到快樂與成就感。」

富爸爸富媽媽說：「如果你只是為了「缺少生活費而去工作」那你這輩子就太辛苦了。」

「做生意怕賠錢，拚聰明又拚不過人家，玩股票又擔心風險高，玩樂透彩又怕沒好運氣。」到底要做那一行才能夠發達致富？你心中有了答案沒有？

俗語說「條條道路通羅馬。」又說「遍地是黃金。」真是那樣子的嗎？如果真是那樣子，為什麼還有 30%以上 的人生活在貧窮線以下呢？

現在請你思考一件事，你對你現在的工作收入滿意嗎？你對你現在的工作抱有很大的希望嗎？你現在的工作是你的興趣嗎？你喜歡你老板的嘴臉嗎？如果你上述的答案都是否定的，你就該轉換工作了。

現在請你思考另一件事，你是不是天才？你是不是喜歡唸書做研究？你是不是適合經商做生意？你是不是適合做領導人？如果你上述的答案都是否定的，你就該退而求其次，選擇另一條財路了。

認清你自己的能力（實力）認清自己適合做什麼最重要。自己不能做到的事不要逞強，不是天才就不要去冒充天才，不適合做生意就不要去做生意，打腫臉充智慧是不智的。

明知道現在的工作不適合你，你還在繼續做。明知道現在走的財路不會成功，你還在繼續走，這就叫「明知故犯。」明知道你的腦袋不夠聰明，你還要跟天才比聰明，跟壞蛋比惡毒，「拿雞蛋碰石頭」不自量力。明知道此路走不通，你還是硬要走，這就叫做「自尋死路。」

富爸爸富媽媽說：「善用智慧去賺錢，去做一個製造鈔票的人，不要去做一個被鈔票奴役使喚的人。」

一個唸書不多的人，可以白手起家成為富爸爸，就是靠擁有大塊的土地，或是靠房地產投資。一個大學畢業生，還在為缺錢煩惱，原因就是「自不量力，沒走上正確的路。」

富爸爸富媽媽說：「認清自己的缺點，就是你的優勢。人們的失敗往往不是因為沒有優點，而是忘記了自己的缺點。」

富爸爸富媽媽說：「人人都知道石頭比雞蛋堅硬，為什麼你非要拿雞蛋去碰石頭，這又是何苦來哉呢？」

富爸爸富媽媽說：「正確估算自己的專長、興趣、能力，選擇一條最適合自己要走的路，那才是最重要的。」

富爸爸富媽媽說：「僅憑工作收入不能保證你一定致富，致富還是要靠正確的投資。」

富爸爸富媽媽說：「成功不是靠硬拚，成功是靠鬥智。成功不是靠逞強，成功是靠認清自己的實力。成功不是靠比聰明，成功要靠善用你的智慧。」

富爸爸富媽媽說：「不論你是聰明或愚笨，找不對成功的方法，才是你失敗的最大原因。」

人們說「認真的女人最美麗。」「認真的女人最快樂。」我說「認真的人最有前途」「認真的人最有機會得到成功。」

有人說「沒有醜女人，只有懶女人。」我說「沒有不成功的人，只有耍小聰明的人。」

「知己知彼，百戰百勝。」「能有自知之明，才能決勝於千里之外。」

富爸爸富媽媽說：「往往人們只知道運用自己的優點去成功，其實讓你成功的，正是你認清了自己的缺點。如果你能夠避開你的缺點，善用你的優點，你才會順利成功。」

富爸爸富媽媽說：「就是因為有缺點你才會成功。你能夠成功就是因為你克服了自己的缺點。」

善用智慧創造成功，這個智慧包括「認識自己的優點，認清自己的缺點。」也包括「勤奮努力，誠實、講信用。不恥下問，廣結人脈，累積錢脈。」

富爸爸富媽媽說：「知行要合一。知道太多、懂得太多是沒有用的，滿肚子學問也是沒有用的，最重要的是你要有實際的行動，行動是一切成功的最基本要求。」

富爸爸富媽媽說：「善用智慧，規劃願景，知行合一，力求實踐，這樣你就能成功 / 致富。」

T - 34 「主動積極地去製造貴人」這就是你成功的保證

Be energetic and active to create your patrons. That is the warranty for your success.

“To create a helper to help you to success” this is your successful assurance.

富爸爸富媽媽說：「沒有益友則不會有貴人。想要有貴人相助，你必先要有足以讓人信服的美德。」

富爸爸富媽媽說：「唯有靠自己的美德才是你成功的保證，美德也是你成功的重要基石。」

富爸爸富媽媽說：「如果你只要求別人是你的貴人，而不想你自己也成為別人的貴人，那你就太自私了。」

富爸爸富媽媽說：「從廣義的說，任何值得你感恩的人就是你的貴人。不要吝嗇向你的貴人說聲謝謝！」

漫漫人生路坎坷何其多，在漫長艱難的人生旅途中是快樂少痛苦多。為什麼人生會有那麼多的不如意？為什麼我會那麼不順利？那麼倒霉，那麼不成功？為什麼別人能夠發財，輕鬆過日子而我不能？

不成功的人總愛喋喋不休地抱怨自己的命運不好，為什麼自己沒有生在權貴之家？為什麼自己沒有個富爸爸？為什麼自己沒有貴人相助，平步青雲當上鳳凰呢？為什麼自己在最艱難的時候沒有碰到「雪中送炭」的人呢？

其實在困難中希望有「雪中送炭」的人是太消極、太被了動。平時不努力耕種，而異想在困難的時候有上天幫助，這是不切實際的，這就是「人助天助」的道理了。

如果你平心靜氣來想一想就會驚奇的發現「貴人」就在你身邊，只是你不知道如何去經營，如何去運作罷了！換句話說，你就是不知道如何去經營「人脈」了。

在一個激烈競爭的社會中，一個人要是沒有貴人相助是很難單獨成功的。想要成功，除了靠自己努力之外，還要靠眾人合作，貴人的加持（扶持）才行。平時你就要加強「經營人脈」與「製造貴人」這對你的成功就有加分效果了。

富爸爸富媽媽說：「有貴人相助，能縮短你的奮鬥時間，加大你成功的力量。有了貴人相助，能使你的事業經營順利，錢途光明，生活幸福。」

在求學的過程中，學校是人生中最好的機會去建立人脈的地方。同學、老師、校長、教授等都是你的貴人與人脈。

在讀書、進修、求知識的過程中，書本中的各種知識就是你人生中最好的貴人。書本中的各個作者、專家等都是你潛在的貴人與人脈。許多人只知念書，而不知道與書中的作者、編輯，寫序的人連絡，其實那些人才是最棒最能幫助你的貴人與人脈。

在人生的道路上能遇到幾個提攜你幫助你的人可算為幸運。這種提攜你幫助你的人就是你的貴人。貴人能夠在你成功路上推你一把，給你指點迷津，資助你、幫助你成功，能找到幾個「誠心誠意」幫助你成功的人，將是你一生中最大的幸福。

富爸爸富媽媽說：「專業知識與個人努力只佔你成功的 11%，其餘的 89% 則取決於你周圍的貴人對你的影響與幫助。」

富爸爸富媽媽說：「人脈是刻意經營得來的。貴人是製造出來的。讓自己成為自己的貴人，讓自己成為別人的貴人，讓他人成為你的貴人，貴人與貴人之間的因緣際會取決於你對生活的態度，取決於你對生命的意義及你的個性與你對人的熱情度。」

富爸爸富媽媽說：「用愛心、關心與真誠去感動人，用幫助人的心態去幫助人，人與人之間的良好關係，是在於你對他人的付出，而不是在於你要從他人那裡得到一些什麼好處。」

個人自身的努力非常重要，但在緊要關頭時，能得到貴人指點迷津或財力資助就更為重要了，能找到幫助你成功的貴人，你成功的就省力多了。俗語說「臨門一腳」「眾人拾柴火焰高」「眾志成城」就是這些道理了。

貴人有三種 1.「別人是你的貴人」 2.「你是別人的貴人」 3.「你是你自己的貴人」。

「別人是你的貴人」 這個別人是指你周圍的任何人，不管這個人是你以前認識的人，現在認識的人或者將來可能認識的人 都有可能成為你潛在的貴人。所以你不要放棄認識你周圍任何人的機會，去建立起你自己獨有 / 獨特的人脈 。

富爸爸富媽媽說：「不要錯失任何潛在的貴人，甚至是你還不認識的人。」

貴人可分二類：一類是直接貴人，另一類是間接貴人。

直接的貴人又稱顯性貴人，包括能提拔你、資助你、幫助你成功的人。間接的貴人又稱隱性貴人，包括能教育你、鼓勵你、訓練你、引導你、糾正你、勸戒你，以及在精神上支持你的人。不管他們是屬於那一種貴人，對你來說他們都是很重要的。所以你不要輕視這些貴人對你的影響，在你「還有貴人的時候」要好好地珍惜他們。

「父母」就是子女的第一位貴人，你的出生，你的成長，你的受教育，父母長輩都是你最捧最好的貴人。

「家人、親人、親戚」「同學、朋友、老師、同事、同仁、同儕、長官、領導、同僚、鄰居、同鄉人」「合夥人、職員、雇工、協力廠商、供應商、往來客戶、往來銀行」「郵差、醫生、店員、司機、牧師、律師、會計師、美容師、房客、房東、球友、歌友、牌友、同伴、舞伴、網友、、、」「房屋、股票、保險、、等行業的經紀人」「你的電腦、書本、研究室、公司、廣告內容、、」或「你尚未認識的陌生人」都有可能成為你的貴人。另外就是你想不到的貴人，即信仰中的各種「神明」。

富爸爸富媽媽說：「人的一生之中，只有一個貴人是不夠的，最好在各行各業之中都有你的貴人(朋友)，這樣才最為理想。」

在充滿競爭多變的經濟社會中，僅只有一個朋友是不夠的，為了適應現代生活你必須向各行各業的人學習許多新事務，為了避免落後，避免吃虧上當，你必須要多與各個領域的人士交往相處，這些對你來說就是你「大大小小，方方面面」的貴人。

富爸爸富媽媽說：「益友就等於好友，好友就等於人脈，人脈就等於錢脈，錢脈就等於貴人，貴人就等於財富，所以益友就是你個人最大的財富。」

建立人脈的方法：

主動積極的跟你周圍的人去打招呼，去引發話題，去關心他們，讓他們對你留下好的印象，並且相互交換連絡方法，這是建立人脈的有效方法之一。

表現熱情，參與社團活動、公益活動、學術活動、文藝活動、政治活動，做義工、做善事，奉獻時間，奉獻金錢，這是建立起人脈的有效方法之二。

時常跟老朋友連絡互通電話、寄賀片、E-Mail、開Party。舉辦各種球友會、牌友會、歌友會、同學會、同鄉會、互助會、旅行團、參訪團、舞會、交友會、、、這是建立起人脈的有效方法之三。

把你認識的人介紹給大家認識，形成一個大網絡，互通有無，如：臉書、個人網站這是建立人脈的有效方法之四。

過年、過節送些小禮物，表示感恩與關心，婚喪喜慶、開幕典禮、破土典禮、醫院探訪，送禮、送花、送水果、送補品等禮上往來，這是建立人脈的有效方法之五。

「與人為善，常帶笑容。」「感恩與謝謝兩個字常不離口。」說一些貼心悅耳的話，用心傾聽別人的「需要、痛苦、隱言、訴苦、怨言、心聲、抱負、理想、、、」，真心去關懷他們、幫助他們、尊重他們、、、這是建立起人脈的有效方法之六。

不與人交惡、也不與惡人交往，要選擇好人、義人、善人做為朋友。

要遠離壞朋友與損友，不要組織黑幫，不要加入黑道，不沾上惡習。

不要與品行不好的人交往，不要誤把壞朋友當做好朋友，壞朋友只會害了你，他們不會幫助你成功向上的。

富爸爸富媽媽說：「好的人脈是刻意經營得來的，你經營的越多越久，你的收獲就越大。」

「平時不努力學習，書到用時方恨少」同樣地「平時不經營人脈，友情到用時方恨少。」不要怨天尤人，不要怪罪親人朋友「你付出多少，你就收獲多少。」天下沒有白吃的午餐，你盼望「得到好處」，你就要付出代價。「想要得到「雪中送炭」得到貴人相助，平時你就要多燒香建立人脈，否則當你深陷在困難中，你是得不到朋友 / 貴人幫助的。

俗語說「平時不燒香，臨時抱佛腳。」「平時不努力，書到用時方恨少。」「時光一去不復返。」等等，就是要勸戒我們平時要「真心誠意」「多多付出」「培養起好的人脈」「勤奮努力」「表現愛心與熱情」「隨時把握交朋友機會」這樣你才能建立起好的人脈，讓你遇到貴人相助。

與人正面交往，建立好的人脈 / 益友

富爸爸富媽媽說：「微笑可以化解一切對立與冷漠，常常與朋友分享你的快樂 與微笑，你的人際關係一定會變得很好。」

富爸爸富媽媽說：「把歡樂與友情送給你的朋友，把感恩與讚美送給你的貴人，這樣你就可以成為一個受歡迎的人。」

富爸爸富媽媽說：「不要與人交惡、結仇、興訟，多一個朋友勝過多一個仇敵。」

「多個朋友多條路，朋友多了好走路。」不數落別人的缺點，不在背後批評人，不傳是非的話，不搞小動作，不佔人便宜，不說謊，不粗魯，不中傷人，不結黨營私，不過河拆橋，不忘恩負義，不落井下石，不自掃門前雪，不隨便興訟，這些都是可以幫助你「多個朋友，少個敵人」「多個貴人，少個仇人。」

富爸爸富媽媽說：「常常去肯定一個人、讚美一個人，你的回報一定是大的。」

「讚美人」是一個最好的交際手段，也是一個永不改變的交際技巧。選擇他人的長處與優點給予於讚賞、表揚，這樣做永遠是受人歡迎的。沒有人會拒絕別人的讚美，只要是言辭恰當，就算有些逢迎拍馬屁，都是受人歡迎的。

「讚美人」就是肯定一個人。「被人尊重、被人肯定、被人讚美，是一件愉快的事。」所以多去了解一個人的個性與背景，找出他的長處與優點，再加上美麗的言詞去恭維他讚美他，這樣你就會得到一位永遠的好朋友。

「關心一個人，時時去了解他的需要。」在他無助的時候適時伸出你的援手，給予他溫情，幫助他脫離困境重新站起來，這樣你與朋友之間的友誼將是地久天長，永遠存在。

富爸爸富媽媽說：「人脈是慢慢建立起來的，益友也是慢慢培養起來的，非經過長時間的經營，你是得不到真心朋友的。」

「感情的事」是非常微妙的，非經過時間的考驗，你是分不清楚是「真感情，還是假感情。」與朋友交往也是這樣，非經時間的考驗，你是分不清楚誰才是真朋友，誰才是假朋友。

不管是「真朋友還是假朋友」只要你對人一本誠懇熱心，純真善良，付出你的真心，你永遠是你朋友的真朋友，既然是這樣，誰是你的真朋友或假朋友，你就不必計較了。

富爸爸富媽媽說：「第一個貴人可能是上天賜予的，十個以上的貴人則是你自己努力創造出來的。」

「父母、老師、益友、家人」都可能是上天恩賜給你的貴人，但是這還不夠。如果你想取得成功，事業發達，你就要有更多的朋友跟貴人，這些朋友與貴人都不是從天上白白掉下來的禮物，而是你自己努力經營人脈創造出來的。

智者說：「要主動地創造機會，而不是被動地等待機會。」同樣地，我們「要主動地創造人脈而不是被動地等待人脈。」我們「要主動地創造貴人 而不是被動地等待貴人。」所以說「十個以上的貴人是你自己努力創造出來的，絕對不是等來的。」

有道是「知識的增長你可以從書本上學的到，但是貴人對你的幫助，你一定要見面才得的到。」人與人交往要從面對面認識起，「聊天交心、直接對話。」是建立人脈有效的方法之一。

富爸爸富媽媽說：「縱有曠世奇才還遠遠不夠，如果你想要有一個成功的事業，你還是要能找到賞識你、提拔你的人。」

俗語說：「千里馬常在，伯樂難尋。」如果你自認才學八斗，技藝超群，你就要主動地把你的才華表現 / 展示出來讓大家知道，能找到貴人相助，能找伯樂賞識你，還是要靠自己努力啊！

富爸爸富媽媽說：「成功是一群人努力的結果，絕對不是一個人單打獨鬥可以辦得到的。」

有道是「一個籬笆三個樁，一個好漢三個幫。」一個人單槍匹馬，單打獨鬥是不易成大事，也不能成大事的。

成大事一定是一群人的努力而不是個人的功勞。個人只不過是一個大事業中的一個小螺絲釘。如果你有幸成功，你也只不過是一顆較為重要的螺絲釘而已，所以說想要成功還是要靠群體（益友、朋友）團結的力量才較易成功。

富爸爸富媽媽說：「結交朋友 要重質不重量，好的人脈是你成功的助力，壞的朋友則是成為阻擋你成功的絆腳石。」

不能說人脈很重要，你就可以沒有原則地亂交朋友。要知道「益友」才是好朋友，「損友」是壞朋友。只有「益友」才可能是你未來的「貴人」而「損友」則是你未來的成功的「絆腳石」。有道是「要多交益友，不要去交到損友。」

富爸爸富媽媽說：「只要是益友，不管他是小人物或大人物，都是幫助你成功的貴人。」

富爸爸富媽媽說：「只要是損友，不管他是小人物或大人物，都是害你失敗的惡人。」

富爸爸富媽媽說：「結交朋友 要小心，認識好人就是認識益友/貴人。認識壞人就是認識損友/惡人。」

俗語說：「小兵立大功」常常在最緊急的狀況下，小人物的表現最英勇，貢獻最大。不要輕視小人物，也不要看不起小人物。要知道每個人都有他的優點，只要是「益友」就算他今天還未成名，他也值得你真心地去與他交往。

「要知道大人物的成功是小人物堆砌而成的。只要是「益友」大人物、小人物都是可以與他交往。

「損友是災難的化身」不要與壞朋友交往，以免他們害了你，阻礙了你的成功 或者他們會毀滅你已經成功的事業。

俗語說：「樹大好成蔭。人多好辦事。」雖然說「朋友多，貴人多是件好事，但是你也要在待人處事上 處處小心，步步為營，小心你被「有心人利用」而不自知，還以為遇到了「天賜良機」有「貴人相助」事後才發現吃虧上當已來不及了。所以你要慎思明辨不要被「財色 名利、權位、美言」給沖昏了頭，中了惡人的計謀。

富爸爸富媽媽說：「你要謹慎地分辨善惡、明辨是非，小心「假貴人、假好人」身後所隱藏的惡毒 與 陰謀。」

「依附或結交名流、大官、專家、學者、權貴、大亨」是成功的捷徑之一，但是你還是要小心，在你利用貴人的時候，小心你同時也在被壞人利用。你在製造貴人的時候，你的朋友也在製造你。俗語說「明是一盆火，暗是一把刀」各位要謹慎小心那些「假貴人、假好人」身後隱藏的惡毒 與 陰謀。「口蜜腹劍的人通常都是心圖不軌 不安好心的人。」

富爸爸富媽媽說：「團結創造雙贏，利益要共享，這樣才能創造出共榮共富。」

「成功靠一個人努力是不夠的」在你成功的過程中一定有許多貴人相助，記住你要把你成功的果實與朋友分享、與貴人分享，並且要厚待與你一起打拼的人，千萬不要一個人獨吞利益，否則你的事業很快就會垮掉。

富爸爸富媽媽說：「成功的果實要與貴人分享，並且要厚待與你一起創業打拼的人。」

富爸爸富媽媽說：「感情再好，朋友再親，也不宜過度透支人情。」

即使「稱兄道弟穿一條褲子，也不宜把錢放在一個口袋不分你我。」有的人不論事情大小，都喜歡借用人情。為了一點小事就去求朋友幫忙，而且「只借不還」這種做法就不太恰當，這種只知麻煩朋友，佔盡朋友便宜而沒有付出相同代價的人，就是「透支人情」。如果他的人情透支過度，總有一天他將會失去朋友的。

富爸爸富媽媽說：「人們常常會忽略掉自己就是別人的貴人的這一個角色。」

普通一提到「貴人」這個辭句，就想到能從「貴人」身上得到些什麼好處。或者說，實際上能給我有幫助的人才是我的貴人。很少人想到自己也就是別人的貴人這一個角色。俗語說「施比受更為有福」你要知道「任何人都是他人的貴人」所以不要小看自己的角色，不管大人物、小人物都是他人的貴人，不要吝嗇對他人伸出援手 / 幫助，要知道你的任何一點關心與一點幫助，都可改變一個人的命運與財運。所以說「勿以善小而不為」就是這個道理。

富爸爸富媽媽說：「如果你只求別人是你的貴人，而不想你自己也成為別人的貴人，那你就太自私、太貪婪了。」

富爸爸富媽媽說：「美德與健康，就是你自己的貴人。」

人們常常會忽略掉自己就是自己的貴人這一個角色。成功或失敗全在於自己的正直廉潔、誠實守信、努力勤奮、積極向上、友好合作、幽默坦率、禮貌有自信、忠誠有膽識，敢拼有鬥志，熱情又有愛心，能捨且肯給、節儉又樸實、守時又守法、真善美聖，……等等。這些美德就是你自己的貴人，要想成功要從自己的做起。「沒有美德則交不到益友。」交不到益友則都是損友，損友絕對不會是你的貴人所以說「沒有益友則不會有貴人。」「想要有貴人你必先要有美德。」有了美德就會有朋友。有了朋友就會有成功的希望。俗語說「得人心者得天下。」就是這個道理了。

富爸爸富媽媽說：「你想征服全世界，你就要先征服你自己。你想征服你自己，你就要先建立起你自己的美德與健康，這樣你才能找到自己的貴人。」

想要成功僅憑「貴人相助」是不夠的。想要成功還要靠你自己的「美德與健康」。靠貴人不如靠自己，靠自己不如靠美德，唯有靠自己的美德與健康，才是你成功的基石，才是你成功的保證。

富爸爸富媽媽說：「唯有美德與健康，才是你成功的基石，才是你成功的保證。」

擁有健康的身體，就是你一生最重要的本錢。身強又體壯，年輕又有活力，長壽又不生病（不帶有病痛），胖瘦適中的體型，一個帶有微笑的臉孔，一個炯炯有神的眼睛，一個正確的思想（信仰），這些都是你最好的貴人。

如果你失去健康，你就是失去最重要的貴人。要想得到貴人相助，還是要靠自己的健康體魄。要想擁有健康的身體，你就要注意生活中的各個環境，除了生活有規律、飲食有規律、運動有規律、休閒有規律、靈修有規律外，你還要注意衛生環境、居家環境、工作環境、治安環境、經濟環境、政治環境、教育環境、宗教環境對你的影響及衝擊。

身體健康是可以製造出來的，三角肌是可以鍛練出來的，要小心經營你的身體健康，這樣你最重要的貴人就不會離開你。

富爸爸富媽媽說：「唯有身、心、靈、財富都健康的人，才算是你真正成功的人。」

富爸爸富媽媽說：「主動積極地去「製造貴人」「經營貴人」這就是你成功的保證。」

每一個人都希望自己的爸爸是個有錢人，如果我爸爸是個有錢人，這樣我就可以少奮鬥幾年，所以有錢的爸爸 / 媽媽就是我的貴人。如果我爸爸是個窮人，那麼窮爸爸 / 媽媽就不是我的貴人，如果你有如此想法，那是很不正確的。貴人不是用金錢 或 財富來衡量的，貴人是用益友來衡量的，貴人是用道德標準來衡量的。凡是能提升你道德標準的人，就是你的貴人。

富爸爸富媽媽說：「貴人不是用金錢 或 財富來衡量的，貴人是用道德標準來衡量的。」

如果窮朋友能提升你的道德標準，那麼這位窮朋友就是你的貴人。如果有錢有勢的朋友只會降低你的道德標準，那麼這位有錢有勢的朋友就是你的假貴人 / 惡人。

要努力做一個有道德標準的人，要努力做一個有環保意識的人，要努力做一個有錢的人，要努力做個對社會有愛心的人，要努力做一個對社會有貢獻的人，這樣你就是這個社會上的好人 / 貴人。

有人說：「絕對的權力，讓人絕對的腐化。絕對的權力，讓人絕對的邪惡。」

富爸爸富媽媽說：「過多的財富，會讓人心靈漸漸的腐化。貪圖過多金錢的人，就會是邪惡。」

如果你的錢來自於不公不義，來自於不合法、不道德，那麼這些髒錢就不會是你的貴人，也不會是你子孫的貴人。幫助你取得髒錢的那些人，不是你的貴人 / 益友，反而是你的惡人 / 損友。

富爸爸富媽媽說：「邪惡的錢就不會是你的貴人，也不會是你子孫的貴人。」

富爸爸富媽媽說：「不要把壞人當貴人，也 不要把幫助你賺到惡錢的人當貴人。」

富爸爸富媽媽說：「你要遠離惡人，你要遠離惡錢，並且要遠離那些讓你道德敗壞的人。」

富爸爸富媽媽說：「只想利用他人，夢想他人能成為你的貴人，這樣的人就是自私自利。只想獲得他人好處/利益，而不想付出代價的人，就是貪婪的人。」

不管是好人或壞人，不管是成功的人或失敗的人，都可能你潛在的貴人，把好人 或成功的人當做貴人是正常的做法。把壞人 或 失敗的人當警惕 / 警告 / 警覺，如果能避免令你犯下同樣的錯，那麼這些令你討厭 / 厭惡的人，就是你的另一種貴人。

富爸爸富媽媽說：「任何令你討厭 / 厭惡的人，也是你的另外一種貴人。他山之石可以攻錯，如果你能不犯他人犯過的錯，不存在他人的缺點，不染上他人的惡習，那麼那些惡人，也可以成為你的另外一種貴人。」

富爸爸富媽媽說：「把壞人當貴人是一種錯誤。把壞人的行為當做警惕 / 警告 / 警覺，那麼這些令你厭惡的壞人，就會是你的另一種貴人。」

富爸爸富媽媽說：「敵人或仇人，他們可以是你的另一種貴人，用來激發你的潛能，要知道如果沒有壓力或競爭對手存在，你是不會進步的。」

不要去藐視那些比你窮的人，也不要去歧視那些環境比你差的人。你要拿出金錢與愛心去幫助他們，協助他們走出貧困，讓你成為他們的貴人才對。

富爸爸富媽媽說：「讓你自已成為他人的貴人，這才是主動積極地去製造貴人的真諦。」

富爸爸富媽媽說：「任何值得你感恩的人，都是你的貴人。知恩要圖報，千萬不要吝嗇你的感恩，千萬不要忘記向你的貴人表示感激，說聲謝謝才好。」

富爸爸富媽媽說：「遇到人生中的貴人一定感激，說聲謝謝才好，因為他為你燦爛的人生打開了一扇大門。」

富爸爸富媽媽說：「貴人為你的人生打開了一扇大門，你也要有恩必報，為他人也留一扇成功的大門。」

T – 35 借力使力，利用「槓桿原理」

--- 加大你成功的力量，縮短你成功的時間

Take advantages of “Principle of Leverage” to enhance your strength of success and shorten the time you need for your success

Rely on the "leverage" power, to make your success.

富爸爸富媽媽說：「只要你善用工具，善用「財務」槓桿原理 - 借力使力」的原則來賺錢，它不僅能加大你成功的力量，還更能縮短你成功的時間。」

富爸爸富媽媽說：「不要以卵擊石」「要以石擊卵」。善用你的長處，慎選工具，再加上「財務槓桿原理」這樣你就是「借力使力」你的成功就容易多了。」

“Use a rock to attack the egg” is better than “use an egg to attack the rock.”

僅憑自己雙手，流汗出力，辛勤耕種，單打獨鬥的時代已經過去了，想要把事情做好，你一定要善用工具，而這些幫助你成功的工具，就是幫助你成功的「大功臣」。

俗語說：「工欲善其事，必先利其器。」 An artisan must sharpen his tools first, if he want to do his work well. Another word, you must prepare well, before you do anything. 」善用工具的人，他的成功一定比其他不會善用工具的人來得大來得快。

例：上下班的交通工具可以是滑板、腳踏車、摩托車、電動車、汽車、飛機、、、，「不是說汽車、飛機比腳踏車快，你就非要使用汽車、飛機」而是要看上下班的距離有多遠，使用的方便性及費用的高低，經過這樣分析比較之後，才能說搭乘那個交通工具最合適。換句話說「不同的工具，對不同的人所產生的效果是不同的。」。譬如說，在我手中「很好用的工具」可能在你手中就變得不太好用，所以說，善選適當的工具就很重要，「沒有工具不行，沒有好的工具不行，沒有適合你的工具也不行，當然好的工具碰到不會使用工具的人也不行。」

例：新一代的手機進步實在太快了，幾乎每年更新一次。但新一代的手機對老人來說可能是多餘的，五花八門的手機功用，老人都不會用，也不想學，真正會用手機的老人實在太少了，所以說新一代的手機是不適合年紀大的人。

富爸爸富媽媽說：「想把事情做好，沒有工具不行，沒有好的工具不行，沒有適合你的工具也不行。」

富爸爸富媽媽說：「成功 或 失敗，取決於你是否能夠借力使力，選擇對你最有效的發財工具，這樣你的成功才能做到事半功倍。」

人人都知道在股票投資中，最重要的是「選對經紀人、選對股、選對（進場出場的）時間。」這些簡單的道理是「人人都知道，但是人人做不到。」在激烈的社會競爭中，在各行各業中都需要「選對合作伙伴、選對工具、選對行業，選對（進場出場的）時間」。

富爸爸富媽媽說：「如果你選錯了工具，選錯了時間 與 選錯了貴人，都是非常地嚴重，非常地不智，非常地糟糕的事。」

富爸爸富媽媽說：「不要怕失敗，不要怕找不到發財方法，天無絕人之路，只要你善用工具，不停地努力，你就能達到成功。」

俗語說「工欲善其事，必先利其器。」你想要輕鬆「完美地」完成一項工作，你必須先要有一個目標與計劃，再擬好一個詳盡可行的計劃，去「選對人、選對工具、選對行業、選對投資時間」。而這個「選對人、選對工具、選對行業、選對投資時間」就是你成功的秘密 / 密訣。

投資時 善用智慧，只要你能「選對人、選對工具、選對行業、選對投資時間。」它們就能產生「一兩撥千金」的神奇效果，它不僅能幫助你成功，而且能幫助你快速成功。

「我們只要利用一根長棍子加上一顆小石頭，你就可以移動千斤大石頭」為什麼？這是因為一兩撥千金的「槓桿原理。」在「槓桿原理」中，在一端「出力氣的人」就好比是「投資的本金」，「長棍子」就好比是「投資的工具」，「小石頭」就好比是「投資進出場的時間點」。而你懂得如何去操作這個「槓桿原理」這就是智慧。

上述例子，在上下班的交通工具中，「所花的交通費用」就好比是「出力氣的人」，「交通工具」就好比是「長棍子」，「上下班的時間點的選擇 與 所走的路線」就好比是「小石頭」。只要你好好運用上述原則，你就可以節省你上下班時間與費用了。

任何投資都需要「智慧、本金、時間 與 工具」，並且這四個要素缺一不可，它們之間互相都有牽連，互相都有加成效果，如果你投資的要素中缺了其中一項或二項的要素，則你的投資效果就會大打折扣，吃力不討好了。如果你選用「不當的投資工具」不僅會事倍功半，造成「反效果」甚至會讓你投資失敗。

富爸爸富媽媽說：「在投資時能懂得操作「槓桿原理」能把 本金、時間 與 工具 這三個要素用的恰當好處，這就是理財的智慧。」

俗語說「水可以載舟，水也可以覆舟。」一個好工具使用「得當」可以產生千倍百倍的正面效果，但是同樣是一個好工具在使用「不得當」的情況下，反而可以產生千倍百倍的負面效果。

譬如說你向銀行借了一百萬元，如果資金使用「得當」投資順利，可以讓你成功地賺到許多錢。如果資金使用「不得當」投資失敗，則可以讓你傾家蕩產，萬劫不復。所以同樣的投資工具在不同的人手上，就會產生不同的效果。

怎樣的工具能產生「一兩撥千金的神奇效果」？

What tools can produce the magical effect?

如果木棍的長短一樣，在「槓桿原理」中的小石頭，依其所擺設的位置（前後位置）的不同就會產生各種不同的倍數效果。如果要想「省力」或「費力」就要取決於小石頭擺設的位置，小石頭的位置越靠近大石頭則越省力，反之則越費力。要想用小石頭去抬起大石頭你要運用智慧，「不可硬碰硬，要善用巧妙方法」，這個方法就是「善用工具」與「選對投資時間。」

「善用工具」去創造財富這就是理財，投資理財的工具可分有形工具與無形工具二種。「有形工具」包括：現金、銀行存款、放高利貸、買有價證券、股票、期貨、期權、銀行貸款、房地產投資、開設賺錢的公司、土地、機器、製造技術、好朋友、貴人、、、。「無形工具」包括智慧、美德、智慧財產權、專利權、專賣權、版權、健康、誠信、堅忍、勤奮、行動、節制、儲蓄、不貪、理想、夢想、學問、聰明、思想、時間、、、。

「投資者」與「交易者」不同。

「工廠、製造商」與「攤販、零售商」不同。

往往人們自認為自己是一個「投資者」，其實不過是個「交易者」。

投資者與交易者有什麼不同？投資者是為了持有而購買，交易者是為了出售而購買。譬如：投資者買雞是為了生雞蛋與生小雞而買。交易者買雞只是為了想把雞殺了出售賺錢。投資者投資為細水長流的「現金流，Cash flow」而交易者只是為了快速出售賺取差價。「投資者」有些像似「工廠或製造商」而「交易者」有些像似「攤販或零售商」。「製造商」是為長期的產品生產製造而存在，而「零售商」只是為出售商品獲利而存在。

富爸爸富媽媽說：「如果你想在各種投資領域中獲得成功，你就必須同時是投資者與交易者」。最理想的房地產投資，即是同時擁有長期的被動收入與短期的交易收入。」

土地開發商有蓋房子也有賣房子的，有長期擁有的房地產，也有可出售的房子，就是這就是「即是有長期的被動收入，也有短期的交易收入」的例子。

富爸爸富媽媽說：「在各個投資中有優良投資，也有不良投資。債務有優良債務，也有不良債務。」

譬如說：你向銀行借了一百萬元投資在一個穩定有「現金流、有淨值收入」的產業中是一個優良投資。如果投資在一個有高風險，有「負現金流、賠錢倒貼」的產業中就是一個不良投資。

如果借來的錢用在有收益的產業（如：收益率高過借款利率二倍者）就是一個優良債務。如果借來的錢用在有沒有收益的產業上或用在個人消費享受上，那就是一個不良債務。一個不良債務最後會拖垮你，害死你的。

富爸爸富媽媽說：「富人和窮人之間最大的不同，就在於思想上的不同，行為上的不同與使用工具的不同。」

富人借錢為投資，窮人借錢為還債。

富人投資為賺錢，窮人投資為抵稅 / 減稅。

富人賺錢為做公益（製造工作機會）窮人賺錢為自己。

富人為現金流做了優良投資，窮人為面子享受做了不良投資。

富人的投資賺很多錢，所以貸款變成優良債務。窮人的投資賺很少錢，所以貸款變成不良債務。

富爸爸富媽媽說：「你的大腦（思想、言行）是你最大的資產，也可能是你最大的負債。成功的大腦與失敗的大腦是不同的。讓你成功的大腦是你的資產，讓你失敗的大腦是你的負債。」

富爸爸富媽媽說：「你是否可以砍掉讓你失敗的大腦，答案是可以的，只要你向成功的人學習，改掉你的舊環境、舊思想、舊行為、舊習慣。」

富爸爸富媽媽說：「思想與言行都在一念之間，成功的思想讓你成功，失敗的思想讓你失敗。」

如果你向銀行借來的錢，只用在消費上或用在錯誤投資上，那麼你的債務就會越來越重，最後會形成償還不了的「不良債務」，這就是你最不明智的錯誤貸款。

富爸爸富媽媽說：「驕傲、貪心、貪婪、懶惰、說慌、不肯認錯、不肯學習等，這些「壞的缺點 / 盲點」就好像是一個「不良負債」，它最後終將會拖垮你的一生。」

富爸爸富媽媽說：「每個人都無法改變自己過去的歷史，但是你還來得及去改變未來，去創造出一個新的人生。」

俗語說「你不可能改變歷史的記錄，但你可以創造嶄新的歷史」過去的一切你不可去追回，但未來你仍然會是機會無窮，光明無限的。

如果你還沒有成功你就要檢討過去的你，看看自己有什麼地方做錯了。看看自己有什麼地方值得改進，也想想將來要做什麼樣的人？

首先你要確定你人生目標及生活方式，然後你才會有「動能」去完成你的夢想。沒有目標，沒有理想，沒有人生方向的人是不會有任何「作為」的。你要想「有作為」你必需要有目標、有理想、有人生方向才行。

人的「體力有限，時間有限，財力有限，壽命有限」如何在這麼多「有限條件」下，去完成你的「作為、夢想」呢？那就是要利用各種有效的工具來完成你的作事業 / 夢想，以「一兩撥千金」的態勢，來突顯「槓桿原理」的神奇效果。

富爸爸富媽媽說：「上學求知識，知識越高你的收入也會越高，而這個增加你個人收入的學問就是知識槓桿。」

據美國 2005 年職業收入統計，「學歷越高，收入越高。」高中未畢業者平均年收入是 \$ 21,000.，高中畢業者是 \$ 30,000，大學畢業者是 \$ 54,000.，碩士畢業者是 \$ 82,000.，博士畢業者是 \$ 125,000.。從上述資料可看出一個博士生比一個初中生一輩子多賺 364 萬元 ($104,000 \times 35 \text{ 年} = 3,640,000$)，由此可看出知識槓桿的威力了。

富爸爸富媽媽說：「學術上的成功不保證你財務上一定成功」「學術上的高智商，並不同於財務上的高智商。」

不能說學問高，收入高的人就會理財。「會理財」與「學問高」沒有一定的關係。學問高並不保證你一定會理財，如果你想有一個好的理財結果，你還是要多學習財經知識與管理知識才好。

多讀些有益的書籍增長你的財經管理與投資理財的知識，有了豐富的「財經管理與投資理財」的知識，再加上「健康的身體與健康的心智」，你就擁有了致富發財的工具與本錢。

富爸爸富媽媽說：「財經管理知識越豐富，就越讓你投資得心應手，而這個讓你得心應手的財經知識，就是財經槓桿。」

富爸爸富媽媽說：「有了健康的身體 與 健康的心智你才有本錢去發財，而這個健康的本錢就是健康槓桿。」

富爸爸富媽媽說：「 你的理想有多大，你的成功就有多大 ，而這個促使你成功的夢想 就是夢想槓桿。」

富爸爸富媽媽說：「配合你配偶的成功變成你的成功，這就是愛情 / 家庭槓桿。」

「只要你計劃周全，你想得到多少，你就能得到多少。」有了目標，有了可行的計劃，然後再加上你努力不懈，你一定會成功。這個促使你成功的計劃，就是「計劃槓桿」或是「努力槓桿」。

富爸爸富媽媽說：「利用借來的錢去做良性且報酬率高的投資，如果能讓你獲大利，這個向銀行借來的錢，就是財務槓桿。」

只要你的信用好，收入夠高，並且可以輕鬆還錢（支付 Monthly Payment）你就該向銀行多借錢，去投資在優良的產業上，坐等「現金淨收入 與 地產增值」，這種用借來的錢去賺錢的方法，就是「財務槓桿。」

富爸爸富媽媽說：「當你投資的項目很成功，而且帶給你很多現金流的時候，這樣好的投資，就是投資槓桿。」

你想要「上班的時間越來越短」或 想「賺的錢越來越多」最好的辦法就是創辦大企業 或 投資房地產。創辦大企業開公司，就是「利用員工的勞力與時間」來賺錢。投資房地產是「利用投資的錢賺錢」這些都是「善用工具」，善用「槓桿原理」來賺錢的例子。唯有利用「槓桿原理」才能有「一兩撥千金的神奇效果」來縮短你致富的時間，加大你獲利的倍數。這些就是「開公司的槓桿」，「投資房地產的槓桿」，「員工的槓桿」，「錢賺錢的槓桿」等等。

富爸爸富媽媽說：「當你得到人生自由，財務自由，再也沒有缺錢的煩惱，這時候你就真的自由了。」

其它可利用的槓桿還有許多，如：資金的槓桿、銀行存款的槓桿、放高利貸的槓桿、有價證券的槓桿、股票的槓桿、期權期貨的槓桿、保險的槓桿、工作的槓桿、好朋友的槓桿、貴人的槓桿、家人的槓桿、低利息的槓桿、智慧的槓桿、專利權的槓桿、美德的槓桿、健康的槓桿、誠信的槓桿、勤奮的槓桿、節制的槓桿、儲

蓄的槓桿、聰明的槓桿、思想的槓桿、時間的槓桿、行動的槓桿、競爭的槓桿、民主的槓桿、公平的槓桿、法律的槓桿、求生存的槓桿、、、、等等。

富爸爸富媽媽說：「只說不做 或 只說不練都是沒有用的。成功必須要有行動，這個行動，就是行動槓桿。」

富爸爸富媽媽說：「不要怕競爭，有競爭才能激起我們求進步的動能，這個競爭，就是競爭槓桿。」

富爸爸富媽媽說：「槓桿原理」中的「棍子」要越大越粗越好，越有韌性越好，越有彈性越好，這樣才能發揮出槓桿最大的力量來。」

因「棍子」粗細不同，質料不同，所承受的抗壓力也就不同。你選用不同的發財工具，就好像選用不同的棍子。如果你選的棍子「太細太脆」，你稍一用力棍子就會斷掉，不僅你賺不到錢，還會因為棍子斷掉，讓你一敗塗地「血本無歸」。譬如說；你選擇「股票」做為發財工具，因為（個股）股價的波動極大，很可能讓你賠到錢，這種賠錢的高風險，就像是「又細又脆」的棍子是很容易折斷的。

富爸爸富媽媽說：「為什麼有 89 % 以上的人在股市上賠得「血本無歸」？這就是因為他們選擇了「又細 又脆」的槓桿 / 發財工具，稍一用力棍子就斷掉了。」

富爸爸富媽媽說：「為什麼有 96 % 以上的人，在房市上賺到「樂翻天」？」這就是因為他們選擇了「又粗又硬，又有彈性」的發財工具，任憑你再怎麼用大力氣，棍子就是斷不了。」

「又粗又硬」的棍子代表 投資風險低，可經得起市場的考驗。「又細又脆」的棍子代表 投資風險極高，經不起市場的考驗。所以說，選擇經得起市場考驗的發財工具就是很聰明了。

再硬再強的棍子不管它是什麼材質做的，也總有材質老化的一天，也總有斷掉的一天，這就是「游離基、自由基，**free radicals**」對木棍產生的破壞作用（氧化作用）。所以說，世界上不會有任何一棍子是永遠不斷的，這也是說沒有任何一個棍子是可以逃避「游離基」的破壞，如果你要想減少「游離基」的破壞，你就要注重工具（材質）的保養，而這個保養就是要你「謙卑學習」多接受新知識，新觀念，新方法，新技術，新風潮，新事務，隨時彌補自己的不足跟上時代。唯有利用「謙卑學習」來抵抗「游離基」的破壞，這樣才能使你的發財工具不至落伍，繼續發揮功效 / 效果。

富爸爸富媽媽說：「唯有謙卑學習，多接受新知識、新觀念、新方法、新技術、新風潮、新事務，隨時彌補自己的不足，這樣你才能跟上這個時代，抵抗「游離基」對你思想的破壞。」

不會利用「槓桿原理」與「借力使力」的人，就像是「以卵擊石」是不明智的。成功一定要善用工具，善用「槓桿原理」利用你有形與無形的工具，有形與無形的槓桿「借力使力」去完成你設定的目標。

富爸爸富媽媽說：「不要以卵擊石，要以石擊卵」。善用你的長處，慎選工具，再加上「槓桿原理」這樣你就是以石擊卵，這樣你的成功就容易多了。」

T – 36 誰能征服時間，創造時間，誰就是王

Whoever can conquer time and create time is the “King”.

Who can conquer time, Create time, who is the king.

富爸爸富媽媽說：「會善用自己時間的人，就是征服時間的人。會利用別人時間的人，就是在創造自己時間的人。」

富爸爸富媽媽說：「誰能計劃時間、利用時間、管理時間、征服時間、創造時間，誰就是永遠的勝利者 / 王者。」

富爸爸富媽媽說：「征服時間的秘訣就是努力學習、勤儉儲蓄、把握投資機會、盡早開公司、開工廠或投資房地產。」

「成功與失敗」的理由有千百種，但對一般來說，成功的秘訣只有二個字「勤儉」。失敗的原因也只有二個字「偷懶」。

我們知道，「小偷」偷東西的行為是不正當的，不管你是大偷、小偷都是偷，都是不正當行為。

今天「窮人」偷的東西不是「食米糧油、衣服鞋子、金銀財寶」而是懶惰，窮人把懶惰偷回家，放在他日常生活的習慣中，這種「偷懶」的壞習慣累積成性，會

越變越懶，結果變成了「偷懶」的慣犯，這位「偷懶」的慣犯最終就會成為名符其實的窮人。

富爸爸富媽媽說：「世界上沒有真正的窮人，世界上只有懶惰的人，世界上只有不肯吃苦的人，世界上只有自甘墮落的人，世界上只有心理上或精神上的窮人。」

俗語說：「人窮志不窮。」

富爸爸富媽媽說：「凡意志堅強，有骨氣、有努力、有目標、有上進的人最終絕對不會貧窮。會貧窮的人都是自甘墮落又自暴自棄的人。」

儘管不是每一個四肢健全，頭腦清楚的窮人都是懶人，但是「懶惰與貧窮」之間，有著密不可分必然關係，這已是不可爭辯的事實。

「不會理財與貧窮」之間，也有著密不可分的必然關係。

不理財你會變成窮人。
不懂理財你會變成窮人。
不學習理財你會變成窮人。

「壞習慣與貧窮」之間，也有著密不可分的必然關係。

不唸書、不學習、不勤奮你會變成窮人。
不節制、不儲蓄、不存錢你會變成窮人。
貪婪、縱慾、花天酒地、吃喝嫖賭你會變成窮人。
借錢過度、刷爆信用卡、投資不當你會變成窮人。
交友不慎、遇人不淑、碰到壞人騙子你會變成窮人。
意外傷亡、意外災難、意外官司、意外橫福你會變成窮人。

為什麼懶惰、壞習慣、不會理財等，會與貧窮掛勾？因為「天下沒有白吃的午餐。」你要有收穫，你就得耕耘。「種瓜得瓜，種豆得豆」這是世界上人人皆知的真理。「如果你不勤奮，你就創造不了你 dạng 得到的財富。如果你不節制且縱慾，你就會失去你現有的財富」這話你說對嗎？

富爸爸富媽媽說：「想要改變貧窮，先要改正壞習慣，想要改正壞習慣，先要改變懶惰，想要改變懶惰，先要從勞動做起。」

富爸爸富媽媽說：「坐在沙發上等著鈔票 / 食物從天上掉下來的人，還不如拿著鋤頭到田裡挖地瓜、挖樹根或種菜來的實在呢！」

富爸爸富媽媽說：「懶惰的人要自動自發地透過各種勞動，來培養自己吃苦耐勞的習慣。窮人要更加勤奮，努力打工，賺取雙倍的工資，來讓自己脫離貧窮。」

整天懶散，無精打采，不事勞動，只會做白日夢的懶人（不知勤勞為何物）是得不到財富的。「懶惰是一種身體上，精神上的慢性病」一但沾染上身，是很難治癒的。除非借助於生活上的壓力，環境上的壓力來改變自己，否則你很難痊癒的。

「生活壓力，環境壓力」是治療懶惰的一支強心針，但是這支強心針並不是全然有效，它的效果因人而異。對一個有進取心、有責任感的人來說，它是非常有效果的，但對於一個沒有進取心，沒有責任感的人來說，則是毫無效果可言。

「懶人」的特徵有，做事沒有目標、沒有計劃，凡事不負責任「推、拖、拉」找借口，不事勞動，只會做白日夢，混混日子而已。遇到困難時，往往只是等待和拖延，不會積極地去解決問題，只會等待，人生沒有大志，沒有理想，沒有未來。

「勤勞苦幹，不怕吃苦」「勤奮努力，奮發向上」「努力學習，勤儉儲蓄」「提高自信心」「有完美的人生規劃」這些是治療「懶人」的特效藥，但是「懶人」不把它當做良藥，反而視它為苦藥，這就是「懶人」自甘墮落，貧窮一生的原因了。

有道是「世界上沒有醜女人，只有懶女人」。同理，「世界上沒有窮人，只有自暴自棄的懶人。」

物質上的貧窮並不可怕，你可以用「勤奮努力，勤儉，儲蓄」來補救 / 化解，所以物質上的貧窮並不可怕，可怕的是「精神上和思想上的貧窮」，那才是真可怕！自認自己是一個失敗、貧窮且自暴自棄的人，那才是人生最大的悲劇！

具有積極，充滿「陽光性」「運動性」「理想性」的人生觀，才是正確的人生觀。反之，則屬於消極「被動」「懶惰」沒有目標的人生觀。

有人說「貪心就是貪圖不勞而獲」如果你想不出力氣就能取巧、豪奪，這就是「貪心」。其實「不勞而獲」是「懶惰」的同義詞。

成功的道路崎嶇慢長的，非經過長期努力是不能達到的。要想成功，「堅持」、「自信」與「勤儉」是不可少的。相反，「放棄」、「恢心」與「懶惰」則是注定失敗。

富爸爸富媽媽說：「懶惰雖然沒有牙齒，但可以吞噬人的理想」，「懶惰雖然沒有巨棒，但可以擊倒人的成功。」

如果說「貪婪是罪惡的根源。」那麼「懶惰就是貧窮的根源。」 如果要消除貧窮就要先消除懶惰。如果要消除懶惰就要先讓你的四肢勞動起來。

讓四肢動起來就是在「珍惜時間，愛惜光陰，努力讀書，強健身體。」

一個懶惰的人，就是一個浪費光陰的人。一個浪費光陰的人，他一定是一個失敗的人。

許多人會忽略 或 忘記「時間」這個因素，以為稍稍偷個懶沒什麼關係，其實偷懶就是在浪費光陰，就是不珍惜時間，不珍惜生命。

要知道「時間就是生命，時間就是金錢，時間就是機會。」但是「生命、金錢、機會」是買不回時間的。如果你浪費了你的「青春」你的人生價值就被打了折扣。有道是「少年不努力，老大徒傷悲。」決定你老年生活的品質，就是取決於你年輕時的勤奮、儲蓄與投資。

富爸爸富媽媽說：「要讓你的人生有價值、有意義，你就要好好地去把握住你的青春、你的時間、你的機會。」

富爸爸富媽媽說：「一個人生存的價值在於他對社會的貢獻有多大。一個人生命的價值在於他有沒有珍惜自己的時間。」

富爸爸富媽媽說：「一個人的成功，在於他有沒有好好地把握住青春的大好時光。」

「時間一去不復返」。無端空耗自己的青春就等於殘害自己的生命。學習的時候不好好學習，勞動的時候不好好勞動，種田的時候不好好種田，收割的時候不好好收割，這就是浪費青春，浪費時間，浪費機會，浪費生命。

「青春」只有一次，「生命」也只有一次，所以勸君要好好把握時間該做的事就趕快做，不要再拖延，不要再偷懶，要不然你的成功就毀在你的偷懶與猶疑不決之中。

富爸爸富媽媽說：「光陰流逝極快，就在瞬間，就在你的偷懶之間。」

我們對許多不願去做的事，都會找一個借口，說「我很忙，我沒有時間。」其實只要善於利用時間，善於安排時間，時間總是擠得出來的。用「我很忙」來當借口，其實就是懶散的表現。如果你真的二隻手很忙，你就要借用別人的手來幫忙

做事，借用別人的手來幫忙做事，就是借用別人的時間。「借用別人的時間」這一招非常有效，這也就是富人（大老闆）成功的秘密。

如果二隻手代表你一生的時間，那麼借來的手就可增加 / 增倍你的時間，等於增加你的生命。當你的時間增加了，你的成功機會就相對增加了，這就是富人（大老闆）成功的秘密。

富爸爸富媽媽說：「借用別人的時間」這一招非常有效，這一招可以增加你可用的時間，換句話說，也就是等於延長了你的生命。」

富爸爸富媽媽說：「我的時間有限，我的生命有限，但我可以利用別人的雙手去延長我的時間、延長我的生命，這就是我成功的秘訣。」

富爸爸年輕時 吃苦耐勞，勤奮努力，不恥下問，積極學習，目的就是要開公司開工廠。為什麼要開公司開工廠呢？因為開公司開工廠就是利用別人的雙手去延長富爸爸的時間，延長富爸爸的生命，這也就讓富爸爸獲取了巨額的財富。

富爸爸富媽媽說：「時間就是生命，時間就是金錢，時間就是財富。」

現在你學到了致富的秘密，就是時間。自己的時間不夠，就要借用別人的時間。

如何借用別人的時間？就是你自己要先勤奮儲蓄，不浪費時間，然後你才有足夠資金去開公司開工廠，一但你的公司工廠成立了，這樣你就可以借用別人的時間去賺錢了。

投資大公司的股票，也等於自己開了公司、開了工廠。你是間接的借用他人的智慧與時間去經營公司，這同樣也是借用別人的時間了去賺錢了。

投資房地產出租給房客，也等於自己開了公司、開了工廠。你是間接的借用房客的智慧與時間去賺房租，這同樣也是借用別人的時間了去賺錢了。

富爸爸富媽媽說：「如果自己的時間不夠，你就要借用別人的雙手，別人的時間，去創造你的時間。」

「成功」僅憑一個人的努力是不夠的，成功必需要借助眾人的手，協力合作才行，這種借用多人的手，就是借用眾人的智慧，眾人的雙手，眾人的時間，也是因為這樣子，你才能輕易的成功。

「投資房地產」就是在借用別人的時間來發財的。譬如說：買房子做為投資的目的，你就是借用了房客的時間。如果你有二個房客，你就是借了二個房客的時間。如果你有十個房客，你就是借了十個房客的時間。這種「借用它人時間

所產生的力量是非常大的」 你不僅可以利用它創造出財富，你更可以借著這些財富去創造出更多的時間，更多的雙手，如果能產生良性循環，你的財富就會像雪球般地，愈滾愈大。

為什麼富爸爸「有錢、有閒、有時間」可以常常打高爾夫球？就是因為他們懂得利用別人的時間，來創造財富的道理。只要你立即從「不懶惰，珍惜時間」開始做起，養成勤奮的好習慣，學會訂定目標，學會努力工作，學會把書唸好，學會節約儲蓄，學會結交人脈，學會投資理財，學會企業管理，學會開公司開工廠，1 這樣你一定會成功致富的！

富爸爸富媽媽說：「去做時間的主人，不要去做時間的僕人。好好的去利用別人的雙手去創造財富，而不是讓別人利用你的雙手去創造他的財富。」

靠二隻手賺錢，你只能賺到一份辛苦的生活費，只能賺到一個生命。只有借用別人的雙手，靠著多隻手賺錢，你才能賺到多個時間 / 生命，積累到更多的財富。

富爸爸富媽媽說：「我不為錢工作，我要錢為我工作。利用別人的時間來創造自己的財富，這就叫做錢為你工作。」

富爸爸富媽媽說：「書不一定要唸得多，但你要懂得雇傭 有學問的人來替你做 事。知識不一定學到太深奧，但你要懂得利用有能力、有才華的人來替你工作 / 效勞。」

富爸爸富媽媽說：「成功的要訣，就是要與成功的人合作，要雇用絕頂聰明能幹的人為你工作。」

上帝給我們每一個人的時間最多只有 70 ~ 110 年。如果你能借用別人的時間來創造、增加、延長你的時間，你就是一個利用時間的勝利者，就是因為你是一個創造時間的勝利者，所以上帝才用「財富」當做獎品賞賜給你。相反地，上帝給失敗者的懲罰就是拿「貧窮」給他，誰叫他浪費時間，您說這有道理嗎？

富爸爸富媽媽說：「上帝拿平安與財富來獎賞一個勝利者，上帝拿恐懼與貧窮來懲罰一個失敗者。」

「時間」不會給偷懶的人任何寬恕，也不會給浪費時間的人任何同情，不管你是如何哀求「時間」是不會回頭的。要想追回時間，你就只有做一個時間的勝利者才行。

「天下無難事，只要你肯幹」只要你立定志向，持之以恆，什麼事都辦得到。
「勤能補拙」「勤則不匱」只要你勤快，你就是時間的征服者。只要堅持到底，你就是最後的勝利者。

富爸爸富媽媽說：「會善用自己時間的人，就是征服時間的人。會利用別人時間的人，就是創造時間的人。」

富爸爸富媽媽說：「能征服時間的就是小富。能創造時間的就是大富。」

富爸爸富媽媽說：「誰能計劃時間、利用時間、管理時間、創造時間、征服時間，誰就是永遠的勝利者 / 王者。」

富爸爸富媽媽說：「誰能借用別人的雙手，利用別人的雙手，管理別人的雙手，創造別人的雙手，征服別人的雙手，誰就是王者。」

爸爸富媽媽說：「征服時間的秘訣就是努力學習、勤儉節約儲蓄、極積創業或投資。」

T -37 「不去思想，拒絕學習，不求進步的人」 是不可能成功的

People who are unwilling to think, to study, and to make progress will never be successful.

The one who "No idea, refusing to learn and no seeking progress" will not be successful.

富爸爸富媽媽說：「要跳脫自己思想的舊槽穴，放眼去觀看另一個世界，你就會發現另一個新天地，另一個致富的方法。」

富爸爸富媽媽說：「格局要大，思想一更新，不要侷限於自己的舊思想中，這樣你才會有思想自由的一天。」

去餐廳用餐，服務生端來咖啡，順便禮貌的問了一句話「請問，您需要加糖呢？還是需要加奶精呢？」一般來說，客人只要回答的清楚，就會得到服務生滿意的服務。

有一天我與朋友去餐廳用餐，我點了一杯咖啡以後，服務生照樣習慣性的問我「請問先生，您要不要加糖？」「請問，您要不要加奶精？」我回答說「你給我的問題，都是二選一的選擇題，請問我 可不可以有多種選擇呢？或以上皆非的選擇呢？」站在旁邊的服務生突然發呆了，不知道如何應對我。最後，還是朋友打了圓場說：「他的意思是說，你可以多加一點熱開水，因為我的這一位朋友不喝濃咖啡。」

生活在一個你已習慣的環境中，你就已經認同了這個環境中的人事物、生活習慣、道德規範與法律要求等。一旦你習慣了，你接受了，你認同了，久而久之你就不再去思考問題，以為一切既有現象都是合理的、常態的。一旦你不再去思想問題，你的思維變得遲鈍了，對於合理或不合理的事也就「習以為常，不再去思考了。」這樣你很容易「人云亦云」「積非成是」，再沒道理的事也就變成有道理了。

有人說：「不需要用腦筋去想，誰都知道「8」就是代表發財。」

有人說：「只要碰到「8」這個數字，你就能發財，果真是這個樣子的嗎？」

中國人特別討厭「No. 4」，而最喜歡「No. 8」或「No. 9」，不知道誰是「始作俑者」，第一個想出「4、8、9」這樣的點子來，硬是把「4與死，8與發，9與久」相連在一起，他們愚弄無知的老百姓。說什麼「4代表不吉利」「8代表吉利」「9代表長長久久」然後積非成是，代代口耳相傳，來唬弄麻痺不明事理的下一代小孩。

富爸爸富媽媽說：「常常不去想問題，等到腦筋遲鈍以後，你就會失去判斷是非的能力，許多不合理的事，也就人云亦云，一些不合邏輯的事，也就糊裡糊塗變得合理了。」

根據統計，在中獎的彩券，一組六個數字中出現「4號與8號」的機率是一樣多。不論你選了4號或8號，都是一樣是難中獎的。不會因為你在一組號碼中多選了8號，例如：8號、18號、28號、38號、48號、58號、它就保證你一定中獎。如果只要選了這個8號，就保證你一定中獎，那麼大家不是早就都中獎了？

2010年3月台灣彰化市一名新生女娃，配發的身分證號碼，最後四碼是「5438」，因諧音「我是三八（5438）」，她的父親因此氣炸了，要求內政部改號。彰化市戶政事務所說考量這組號碼確實會對小女孩未來造成不良影響，向內政部「戶政傾聽民意系統」，同意以個案改號。

台灣內政部即已主動在配賦身分證字號時，只會讓九個號碼中最多只有出現一個「4」字；如果您的身分證字號，第三碼至第八碼出現有三個「4」以上，若不滿意的民眾可向內政部申請改號。內政部帶頭誤導民眾不喜歡「4」字，可謂荒誕。

5438的諧音在台灣是「我是三八（5438）、罵人用語」，而同樣5438的諧音在廣東是「我是大發（5438）、發財用語」。同樣的5438在各地有不同的意義(解讀)，這都是信口開河，胡說八道，自欺欺人的話。

富爸爸富媽媽說：「No.4」在中國代表壞事，代表不吉利，代表霉運、死亡。「No.8」代表好事，代表吉利、代表發財，這些都是信口開河，胡說八道，自欺欺人的說法。」

關於「風水解運」，有此一個傳說，不管你家裡的「風水有多麼不好」有多麼糟，有多麼爛，只要「掛上八卦鏡、照妖鏡、葫蘆、寶劍、風鈴、貼上符字、擺上屏風、放上水晶球、點上光明燈、放個神桌、貢上神像或養蟾蜍、擺上招財貓、養小狗、養烏龜或種上幾棵發財樹、金桔樹、梅花、竹子等等。」如果想去除邪氣，帶來財氣，你可以適當的財位上，養上一缸金魚。

註：金魚的養法是：剛開始養魚，要放入四條普通黑魚（不可多放，也不可少放，一定要養四條黑魚，而且魚的顏色要愈黑愈好。）等到死了一條黑魚，就換上二條金魚。（如果死了一條金魚，就換上一條金魚）直等到金魚的數量勝過黑魚的數量時，那就代表你家的邪氣已經改善了，你家的風水已經調整好了。不過你還不會發財。你要直等到魚缸裡的魚自然地變成八隻金魚時你才會發財。

附註：如果你養的四條黑魚，養了一年以上還不死的話，那你就需要搬家了，因為你家的邪氣太重了，你還是搬家的好，以免碰上倒楣的惡運。）上述方法靈不靈驗？迷不迷信？作者在此無法驗證。上述是真是假，還得由讀者或風水大師自己去判斷。

富爸爸富媽媽說：「很多風俗習慣是被人刻意炒做起來的，而且愈炒愈大，它的背後，一定與某人或某個群體有著某種商業利益的關係。」

很多人會在牆上掛上「招財進寶」、「大吉大利」、「金玉滿堂」、「財神到」、「福字」、「壽字」、「喜字」、葫蘆、風鈴、寶劍、咒語、、、等。以為掛上這些東西，就能招財避邪，保平安，保健康。躺在床上什麼事也不做，只夢想

自己可以發大財，有這種動作 或 有這種想法的人，真是自欺欺人，多麼愚昧無知啊！

富爸爸富媽媽說：「不可怪力亂神，妖言惑眾，假借神明來騙人、騙財、騙色、騙選票。」

1950 至 1978 年之間，在中國大陸的人是不講求風水的，大部份的人是「無神論者」當時沒有人會去「信神或信鬼」。但經過 30 年來的改革開放之後，奇怪的是「命理、八掛、算命、風水論、神鬼論」又重新成為中國大陸民間風俗了。

人們在選擇「住家、辦公室、公司、工廠、大廈、商店」設置地點時，都會考慮到命理風水。中國經由文化革命後，從一個「無神論者」轉變成「命理、風水」的信徒。現在的中國人被「神棍、命理師、算命師、風水師」給迷惑太深了，現在就連替孩子取名子都要去找「姓名學大師」呢！

有道是「人為財死，鳥為食亡。」錢、錢、錢，錢會害死一個人。人為了多賺錢，或者為了保護自己財產不至於減少，就被「神棍、命理師、算命師、風水師等」這一群敗類所威脅，好像不聽從他們的善言，就會遭遇大災難，就會賠錢、破產、生病、死亡、離婚、官非、車禍、火災、兇殺、搶劫、、、等。或者說，不聽從他們的指示，你就永遠不會發達等等。有些人因為沒有「頭腦、知識、思考、主見、判斷力」才會被人牽著鼻子走，被人騙、被人耍、被人操縱、被人威脅、被人恐嚇。

「神棍，命理師，算命師，風水師」就是利用人的「沒自信」「迷惘」來騙財、騙錢、騙人。。。。。。。

富爸爸富媽媽說：「沒有自信心的人，容易被人欺侮。沒有主見的人，容易被人左右。沒有知識的人，容易被人唬弄。沒有判斷力的人，容易拿不定主意。」

富爸爸富媽媽說：「只有喪失自信心的人，才會被神棍、命理師、算命師、風水師、玄學師、巫師，牽著鼻子走來走去。」

富爸爸富媽媽說：「有知識、有主見、有自信心的人，是不易被人操弄，被人戲耍的。」

富爸爸富媽媽說：「命運與機會操縱在自己手裡，不是操縱在算命師、風水師的手裡。」

當有人在指點你前途的時候，不要輕易去相信他，你一定要用腦袋自己多想想看。成功的路不止只有一、二條路，適合你的路也不止一、二條路，事前多用腦

袋去想想看，最重要的是去向成功的人，不恥下問虛心求教，或向前輩請益，這樣才是上策。

我相信當你向成功的人士請教時，成功的人絕不會回答你說：「你不用請教我，你可以請教你的算命師、風水師等。」

我相信當你要選擇唸那個大學時，你的父母不會要求你先去請教算命師、風水師。

我相信只要你不用功讀書，不管理上那個大學，你都畢不了業的。

我相信只要你常常醉酒駕車，你一定會出車禍的，那怕你有平安符，也無濟於事。

想想看，如果成功的人都是靠算命師、靠風水師等才能成功的話，那麼每個人都可以成功了。所以說，必須先要請教算命師、風水師等才能成功的說法是不可靠的。

富爸爸富媽媽說：「成功是靠自己的努力與智慧，成功不能靠命、靠運、靠算命師。」

富爸爸富媽媽說：「只問真假，不問迷信。只問事實，不問命理。只問勤奮，不問命運。只問安全，不問風水。」

富爸爸富媽媽說：「一個人的好運氣一定多過他的壞運氣，否則他不能活到現在。所以現在還活著的人一定要心存感激 / 感恩，不要去抱怨命運不好。」

((例 一)) 劉先生從事電子修理服務業多年，由於事業擴張，工廠不斷擴大，員工也不斷增加。他的營運周轉金 90% 都是向親朋好友及銀行借來的，由於負債愈來愈高，已達 250 萬以上，所以他的利潤都被高利息 / 高利貸給吃光了。

劉先生篤信命理風水，所以住家、工廠、公司、辦公室，每年都要請高人（命理風水師）指點迷津，以調整風水、財運、財位、個人命勢。多年下來他的負債並沒減少，反而累積愈來愈多，最後欠了一屁股債，周轉失靈，不得不宣佈破產，結束了營業。檢視劉先生不是不勤奮努力，也不是沒生意做，而是這個行業投資報酬率太低，再加上自有資金比率過小，借錢太多，負債過高，最後利潤全都被房租與利息給吃光了（總支出大於總收入），所以倒閉了。

劉先生每年都要請高人來化解個人惡運，且修正今後命運走勢。不管劉先生再請什麼樣的命理風水高手，也不可能解決他自有資金比率過小的問題。劉先生因為本錢不夠多，周轉失靈，所以才倒閉的。劉先生的倒閉與風水好不好無關。除非這

位命理風水師能拿出 2000 萬來，投資到劉先生的公司（ 250 萬用來還債， 1000 萬用來買下 10 萬呎的廠房， 750 萬用來改進設備及用做周轉金，並建議 劉先生應該調整營業項目 / 方向，把營業重點轉到毛利潤高的項目，或 淨利潤有 12 % 以上的行業中，否則這位命理風水師的話，你可以不要去聽他的。

富爸爸富媽媽說：「每一個人都有盲點，不過你不能只是靠命理師或 風水師 去解決這些盲點的問題。」

富爸爸富媽媽說：「 企業經營上的問題，應該去找企業管理師，而不是去找風水師命理。」

僅憑單純的風水，是不能解決一個企業「賺錢 或 賠錢」的問題。解決企業「賺錢 或 賠錢」的問題，是要去找各行各業的專家及企業管理師。只單純迷信地去找命理或風水師是自尋死路，自己欺騙自己而已。

富爸爸富媽媽說：「進步就是要突破現狀，改造 或 創新，如果你不能跳出自己舊思想的束縛，去接受新知識，那麼你是不會進步的。」

投資創業開公司開工廠 是可行的，但是你要有足夠的「市場、人才、技術、管理、資金、廠房、土地」及「智慧、時機、專利、 投資人、政府關係、銀行關係、地利人和、」 如果你缺少上述企業成功要素其中的任何三樣以上，你工廠公司的營運就不會很順利。如果你缺少上述企業成功的十個要素，而不求改進，那企業經營是不可能成功的。

富爸爸富媽媽說：「經營企業不講求管理效率，不講求市場、人才、技術、資金、廠房、土地、時機、專利權、毅力.....等，而去迷信風水命理，真是愚蠢，真是無藥可救。」

富爸爸富媽媽說：「唯有破除迷信、去除盲點、更新思想、擴大視野、努力學習，建立自信，這樣你才能成功、進步。」

富爸爸富媽媽說：「盲目的相信風水命理，這是一件壞事。盲目的依賴風水命理師，它只會是你走向成功的絆腳石，所以你必須更正它。」

富爸爸富媽媽說：「如果一個人養成了不思考的習慣，隨便相信人云亦云的說法，就容易被有心人輕易擺布，往往讓自己受騙上當而不自知呢！」

富爸爸富媽媽說：「不努力、不上進的人是不會成功的。風水命理師要替不努力、不上進的人改風水、命運 / 財運是束手無策的。」

愈是專家，愈是權威，愈是長者的話，愈不能全信。他們往往利用我們對他們的信任與尊敬，來誤導或欺騙我們。所以對他們講的話，一定是要反覆思考，不要人云亦云，照單全收。就像市面上瘦身、減肥、去縐的廣告詞一樣，它們的藥效與例証，難道你全部都相信嗎？

富爸爸富媽媽說：「凡事要反覆思考，小心驗證，這樣你才不會輕易被蒙騙。」

((例 二)) 沈小姐花了好長時間才找到一幢適合自己住的房子，她住了六年，結果因為相信風水先生「這幢房子門牌號碼不好」的這一句話， she 就把房子給賣掉了。如果她當時不相信風水先生的話，不把房子賣掉，她現在至少可多賺一倍的房價。

開公司也好，投資房地產也好，一定要有智慧，如果僅憑風水先生的一句話，你就決定「買或不買，做或不做」那是不明智的。凡事要有主見，要有自信心。

富爸爸富媽媽說：「不要把財運與風水掛勾，賺錢靠自己本領，而不是去靠風水命理師。」

富爸爸富媽媽說：「越是怕賠錢、越是怕命苦的人，愈是對自己沒信心。愈是對自己沒信心的人，愈是信風水師與命理師的所說所言。」

俗話說「錢財乃是身外之物」如果我們不把錢財看的那麼重，我們就可以活的自在一點、自由一點。沒有人強逼著你去算命是你自己要去的。是「心虛、恐懼、貪婪」叫你去算命的。不是錢擊倒了你，而是心虛、恐懼、貪婪擊倒了你。

富爸爸富媽媽說：「錢不會擊倒人，而是你的心虛、恐懼、貪婪或負債擊倒了你自己。」

人在遇到困難無助的情況下，很可能會去找算命先生或找生命線的張老師。為什麼會去找算命先生或張老師？因為是習慣所使然。（人人都這麼做，所以我也這麼做。至於為什麼這樣做，我想都沒有想過，這就是習慣成自然之故。）

活在習慣成自然的反應下，你的思想就慢慢生鏽了，腦子也開始不去想事情，「思想忘了思想」，一切動作行為就會按著習慣性的習慣去自然反應，不學習不進步不思考的心態，一天混一天，這樣你就失去了創新與改革的企圖心。不學習不進步的心態，對窮人或富人都是一件遺憾，是一件不好的事。

富爸爸富媽媽說：「長久不去思想、不去學習，你的思想就生鏽。一但思想就忘了思想，漸漸地你就變成了一個在思想上有障礙的智障者。」

富爸爸富媽媽說：「一個人的思想控制著一個人的行為，控制著一個人的財運，同時也控制著一個人的成敗、榮辱與生死。」

「練習思想」 練習對每件事情都思想 。譬如：喝咖啡時，除了加糖加奶精以外，難道就不能加其它東西嗎？ 這只是一個例子 ，總之「不思想、不學習、不進步」的人是不可能成功的。

富爸爸富媽媽說：「不去思想、不肯學習、不求進步的人是不可能成功的。」

從不同的角度去看問題，去解決問題，以不同的思想去思考另一個思想，你會創出許多新的思想 / 新的創意。這些新的思想 / 新的創意，能帶給你財富，也能帶給你一個思想的新境界 ， 讓你充分享受思想的自由和快樂。許多發明家、思想家、 哲學家、富人、富爸爸等就是這樣做的。

富爸爸富媽媽說：「窮人用窮人的思想去解決窮人的問題 ，所以他的問題無法解決。你一定要跳脫自己貧窮的思想，去用另一種富爸爸的思想去想問題，這樣才可以解決貧窮的問題。」

富爸爸富媽媽說：「跳脫自己思想的舊槽穴，去看另一個世界，你就會發現另一個新天地，另一個致富的方法 。」

T – 38 你要避免做「投錢的投資」

You must avoid making “Losing investments”.

富爸爸富媽媽說：「投資與投錢是不相同的，你搞得懂嗎？」

富爸爸富媽媽說：「投資絕不等於投錢，投錢就等於是做了一個壞的投資，所以你絕對不要去做投錢的投資。」

富爸爸富媽媽說：「不懂投資的人，他們所做的投資常常是錯誤的 ，他們只是在做投錢的投資 或 輸錢的投資。」

富爸爸富媽媽說：「想發財，投資是要有正確的方法 。投資是靠智慧，如果只是憑藉自己的錢多，就胡亂作投資，那是一件愚蠢的事。」

王小姐 因為太理智，失去了賺錢的機會

2004年，王小姐對我談到她去 Las Vegas，在賭城買房子的事情，那時有一個多單位的公寓正在重新翻修中。經過翻新之後的公寓，再以康斗 CONDO 的形式公開出售。一房一浴 700 呎，售十萬六千元。二房一浴 900 呎，售十三萬四千，二房二浴 1100 呎，售十五萬六千（當時那裡的房價，大概只有 LA 的 1/3）。如果拿來出租，房租在 \$600~\$800，（但此區空屋率是 40% 以上。）

當時銷售方法是採分批預售的，每批大約推出個十幾間。當時房價看漲，每當一批房子推出，幾乎在一天之內就全部售完，甚至有購屋採購團開著小巴士，從加州過來搶房子，一部小巴士大約坐上七、八個人。

購屋採購團的車子一開到售屋現場，大夥一下車就直衝辦公室，連樣品屋都不事先看，就拼命抓著售屋小姐急著簽約書買房子，他們甚至也不管房子位置與格局如何，就先搶到一幢房子再來說，他們就是深怕買不到房子，那時候流行一句話「買到就是賺到，買房子就像搶錢一樣。下手要快、要狠，絕不拖泥帶水，猶疑不決。」那時候房價漲的很快，誰還管房子長什麼樣子，當然也不考慮房子位置、格局及風水了。只要買到就好，就深怕你買不到。」

王小姐說：「那次我沒搶到房子，要怪我當時太理智，先跑去看樣品屋，等我回到辦公室時，好的房子已被他們一搶而空了，所以那時我連一幢房子也沒搶到，空著雙手敗興地回到了洛杉磯。」事後，王小姐還對我說：「瘋子才會去搶房子，傻瓜才會矇著眼去買房子。」僅僅過了一年，那裡二房二浴，1100 呎的康斗，就上漲了八萬餘元。

富爸爸富媽媽說：「在房價上漲的趨勢中，你要好好地把握住機會。如果你能買在房價上漲的起漲點，你的投資報酬率就會很大的。」

不同的投資策略，產生不同的投資報酬率

我有四位朋友張先生、何小姐、李先生、朱先生分別在 2004 年底，買了康斗與獨立屋做為投資。

朱先生買了一幢位洛市的康斗三房二浴，1100 呎，卅二萬元，當時他付了頭款十五萬，向銀行借了十七萬，收房租 1650 元（銀行月付款 \$1020，社區管理費 \$185，地價稅 \$400）每個月費用與收支剛好打平，2005 年他的房屋市價值卅六萬元。

李先生比較聰明，他說卅幾萬康斗太貴了，他不會買來投資，結果他跑到郊區某市，買了一幢二房一浴，960 呎，十四萬五的康斗，付頭款四萬五，向銀行借

十萬，收房租 \$980，每個月費用與收支剛好打平，2005 年他的房屋市價值十七萬元。

何小姐認為又舊又小的康斗是窮人住的房子，不太可能漲價，2004 年她用了四十九萬現金，買了一幢位於可樂娜市，四房三浴，2800 呎的新屋，後來又花了四萬元整修後院及花園，一共投資了五十三萬元，2005 年她的房屋市價值五十六萬元。

檢討上述五位投資者，你認為那一位比較聰明？

何小姐投資五十三萬，買了一幢全新屋，賺了三萬，投資報酬率 5.7%。

朱先生投資十五萬，買了一幢康斗，賺了四萬元，投資報酬率 26.6%

李先生投資四萬五，買了一幢康斗，賺了二萬伍千元，投資報酬率 55.6%

王小姐呢？則是抱著現金一幢也沒買到，她把錢放在銀行裡等著收利息，當時定存利息為 2.5%，如果扣除通貨膨脹率 2.6%，淨投資報酬是負 0.1%。

聰明的你，猜猜看這四個人誰最會理財？誰最不會理財？

何為投資？ 何謂投錢？

從上述的例子中，我們學會了什麼叫做「好投資」？什麼叫做「投錢」？什麼叫做「壞的投資」。凡投資報酬率低於 10% 的叫做「投錢」。投資報酬率高於 50% 以上的叫做「好的投資」。投資報酬率為負數者，叫做「壞的投資 或失敗的投資。」

許多人盲目的投資股市，輸錢又傷精神。你冒著極大的風險去投資股市，你就是在做投錢的投資 或 輸錢的投資。

富爸爸富媽媽說：「不會投資的人，他們常常做出不是最好的投資（指其報酬率太低），這就叫做投錢。若是把錢存在銀行，以收利息為目的，那就不算是真正的投資。」

有人說：「投資很簡單，只要你選對了項目，動手去做，就對了。」這句話有些對，又有些不對。...

投資發財，只有靠聰明智慧是不夠的

富爸爸甲說：「只有聰明智慧是不夠的，如果你想發財，必須得再加上你的努力才行。」

富爸爸乙說：「只有努力是不夠的，如果你想發財，你必須得要有發財的企圖心。」

富爸爸丙說：「只有發財的企圖心是不夠的，如果你想發財，你必須得再加上懂得理財。」

富爸爸丁說：「只有懂得理財是不夠的，如果你想發財，你必須得碰上天時地利人和。」

富爸爸戊說：「只有天時地利人和是不夠的，如果你想發財，你得立即做出「投資的行動。」

富爸爸己說：「只有行動是不夠的，如果你想發財，你必須得有「膽識」去衝一衝，對自己要有自信心，充分利用財務槓桿原理，審慎投資，並且充分做好風險管理。」

富爸爸富媽媽說：「窮人之所以窮，是因為窮人只有夢想沒有理想。窮人只想發意外之財，卻沒有具體的投資計劃與行動。換句話說，沒有資金，沒有膽識，沒有計劃，沒有前瞻性，沒有立即的投資行動，才是窮人還在窮的原因。」

富爸爸庚說：「投資與賭博不同。只要是可以立即(短期間內) 獲取暴利的投資就是賭博。愈是暴利的投資愈是要承擔高風險，凡從事高風險投資就可以歸類是賭博。」

富爸爸辛說：「只要沒有十足把握的投資就是賭博。你對沒有十足把握的投資投下巨資就是賭博。」

富爸爸壬說：「沒有規劃的投資，沒有計劃的投資，沒有把握的投資就是賭博。」

富爸爸癸說：「想用賭博的方式去發財，這是窮人常做的事。想用違法的方式去發財，這是壞人常做的事。想用投資的方式去發財，這是富人常做的事。」

富爸爸子說：「賭博就是異想天開，坐收暴利。賭博是想讓別人賠錢，你賺錢。賭博最終的結果是兩敗俱傷，害人害己。」

富爸爸丑說：「投資是創造生機，賭博是消耗資本。」

富爸爸寅說：「投資就是創造合理利潤，賭博就是夢想暴利。」

富爸爸卯說：「投資是經營管理金錢，賭博是拿金錢開玩笑。」

富爸爸辰說：「投資的目的是改善生活，賭博的結果是讓生活更糟糕。」

富爸爸巳說：「投資帶來無窮的希望，賭博帶來無窮的失望。」

富爸爸午說：「投資是一件快樂的事，賭博是一件痛苦的事。」

富爸爸未說：「投資是靠智慧靠實力，賭博是靠運氣靠手氣。」

富爸爸申說：「投資讓人揚眉吐氣，賭博讓人垂頭喪氣。」

富爸爸酉說：「投資獲利應該，賭博獲利夭壽。」

富爸爸戌說：「投資讓人頭腦清晰，賭博讓人失去理智。」

富爸爸亥說：「借錢投資可以，借錢賭博則是自尋死路。」

富爸爸富媽媽說：「成功的人就是正確地進行投資的人。失敗的人就是錯誤地進行賭博的人。」

如何賺得不用本金的房子

2010年有一位張先生對我說：「你想不想要一幢免費的房子，如果你想要，你就跟我學，拿出三萬元到 Las Vegas 賭城買一幢九萬元左右的房子，放頭款三萬再向銀行借六萬。等到2014年，賭城高速鐵路通車之後，我有信心你可以賺到十萬元。等到房價上漲到廿萬之後，然後你再做一個十萬元的淨值貸款、先 把三萬本錢拿回來 或你可以再利用這十萬元再去做其它投資。（註：在賭城，1800呎，四房的房子 2006年為23萬。2010年11月跌至10萬，此時正是你投資的好機會。）

張先生說：這四年下來，房價跌掉一半，現在你去買它，就等於賺到一幢房子了。

2011年，歐巴馬總統將進行一項為期六年、投資530億元在高速鐵路計畫上，包括耗資23億元在加州修建一條800哩長的高鐵，把沙加緬度、舊金山、洛杉磯和聖地牙哥連接起來。

張先生說：如果投資人能將投資項目集中在高鐵車站附近，其投資報酬率一定會是很高的。

聽完張先生的投資方法，勝讀百卷書，希望各位立即拿出投資行動，為著理想，為著夢想，勇敢拿出投資行動吧！

富爸爸富媽媽說：「在這個天時地利人和的好機會中，你要好好地把握住機會。在房價下跌的趨勢中，如果你能買到廉價的銀行屋，你的投資報酬率就會很大的。」

別再說：「早知道·早知道·……」

張先生又說：「你想老天爺，送你幾幢房子，你就買幾幢房子。（你想要兩幢你就買兩幢，你想要十幢你就買十幢，相信老天爺對你是不會吝嗇的。）不要等到十年後，等到房價上漲時，你才後悔地叫……早知道……早知道……」。

富爸爸富媽媽說：「只要你肯努力打拼，你想要的東西，你就能得到的。」

富爸爸富媽媽說：「智慧、努力、企圖心、理財、膽識、行動、自信心、管理，再加上天時地利人和，你一定會成功的。」

富爸爸富媽媽說：「做人要謹守本份，不要太貪心，但只要是用正當方法賺來的錢，和老天爺願意送給你的錢，不要是白不要的。」

富爸爸富媽媽說：「當人們都在貪婪，瘋狂搶購之時，你的投資一定要謹慎小心。當人們害怕，恐懼失去錢財時，你就要進場撿拾投資的機會，這就是賺錢與賠錢不同之處。」

許多投資的靈感與投資的機會是在與朋友閒聊中發生的。多接觸外界的資訊，對你投資很有幫助。多知道一些朋友的成功或失敗，對你來說都是很有幫助的。

富爸爸富媽媽說：「我們要學成功的投資。不要學投錢的投資 或 輸錢的投資。」

富爸爸富媽媽說：「交友不如訪友，訪友不如閒談。凡是聰明的人可以從閒談中得到許多啟發、許多靈感 與 許多商機。這些靈感或商機，就是你賺錢機會，這些賺錢的機會你要好好把握住。」

((註)) 任何投資都風險，不要盲目急燥跟進。在房屋漲價的趨勢中不要貪婪。在房屋跌價的趨勢中 不要恐懼。

富爸爸富媽媽說：「各位在投資前，先要判斷市場的走勢，順勢操作則可為，逆勢操作則很危險。」

很多投資人在 2007 年至 2009 年的次貸風暴與金融風暴中倒下，就是因為貪心過度，沒看準房價走勢，做出不當的投資，結果了賠大錢。奉勸各位，在投資前先想清楚自己的財力，好好地深思熟慮，再做出投資的決定吧！

相信 2011 年在美國投資房地產的人，會在 2014 年至 2016 年賺到許多錢的。只要你把握住這次機會，勇敢地去買房子，相信這一次你就可以賺到許多錢的。

富爸爸富媽媽說：「投資是需要有實際的具體行動，但這個行動必須是謹慎、有計劃的。往往投資的失敗，就是起因於自己的貪心，無知、急燥、盲目與看走眼。」

T-39 努力的人會「圓夢」，不努力的人會「夢圓」

One who effort "realize their dreams," one who do not work hard "Dream like Circle"

成功的人努力實現夢想，失敗的人沈醉在美夢中，還沒睡醒呢！

Successful people realize their dreams, the failure of people indulged in the dream, not yet awake.

The successful person is own through realizing the dream, the failed person still drunk with illusion.

積極的人勤奮打拼，用盡一切方法，努力去實現自己的夢想。消極的人沒有投資的計劃，也沒有投資的行動，前途一片灰暗，也不知道如何去增加自己的收入，卻只會幻想自己能夠僥倖中個樂透彩大獎，卻沒有具體的投資行動。

富爸爸富媽媽說：「萬丈高樓平地起，謙虛與學習就是成功的第一步。」

富爸爸富媽媽說：「我們要不斷地去尋夢、追夢、造夢與圓夢，真正實現我們的美夢。」

富爸爸富媽媽說：「今天的成功是昨天努力「圓夢」造成的，今天的失敗是昨天「夢圓」造成的，所以說我們要「圓夢」不要「夢圓」。

富爸爸富媽媽說：「工字不出頭，要想實現你的夢，僅靠兩隻手做工賺錢是不夠的，賺錢還是要靠腦袋、靠投資。」

張先生領悟出「錢賺錢」的方法

張先生有十多年水電修理經驗，來美以後靠著朋友介紹到某工廠打工，經過三年打工以後，才發現薪水還是那麼少，不能滿足他愈來愈多的家庭開支，經過深思熟慮後，他決定離開現職自行創業，運用他的專長幫朋友修修水電，舖舖地磚，賺些生活費。

由於張先生他老實可靠，做工精細，收費合理，深受客戶讚賞，老客戶爭相介紹工程給他做，使他工程一個接一個，做到快要累死。張先生雖然賺到一些辛苦的工錢，但也累到腰酸背痛，幾乎賠上半條命。

有一天張先生經過高人指點，開始明瞭「人賺錢累死人，錢賺錢樂死人。」的道理，之後他開始轉行到房地產的投資。

張先生說：「一樣是修房子，替別人修房子只能賺到工錢，不如修自己的房子，在買進賣出之間，可以賺到更多的錢。」

張先生以買進價廉但需要整修的房子做為投資目標。他買到破舊的房子後，就大事整理，如：油漆、粉刷、裝修或加蓋。（他碰到建築上不懂的地方，就請教專家或買書自己研究，經過兩年學習，最後他連整幢房子也能蓋了。）

張先生把買來的房子整修完畢之後，再把房子出租給房客，讓房客去養房子，用房租去繳銀行的月付款。他就這樣一幢接一幢的投資，現在他已經成為百萬富翁了。

張先生從 1998 年開始從事房地產投資，（他專門買那些低價且破爛的房子）。他當時買到的房子，最高預算不超過七萬元。我問他說：「那麼便宜的房子那裡可以找得到？」他跟我說「我從地產網站上找來的。」我問他說：「你在買到便宜的房子之前，有實際見過房子裡面的情況嗎？」他回答說：「不一定，假如房子座落在我熟悉的地區，我只看看地圖、看看照片、再看看市政府或法院登錄的資料後就

買了。」我又問他說：「那你連房屋內部的情況都不知道，看也沒看就買下來，萬一事後，你發現這幢房屋內部狀況很糟，你怎麼辦？」他回答說：「碰到最壞的狀況，也不過是刷刷油漆，換換地毯、磁磚，或再把廚房跟浴室，全部翻新一遍，如此而已。」他強調說：「去買那些低價位（破爛）房子，你不要投入個人感情（感情用事），投資是要看投資報酬率，而不是要去斤斤計較那些小細節。」

富爸爸富媽媽說：「做為投資用的房地產與購買自住用的房子是絕對不相同的，在購買做為投資用的房地產時，是不問個人感情，只問這幢房子、這個買賣將來是否可以賺到錢。」

富爸爸富媽媽說：「在購買投資用的房地產時（不是打算用來自住的房子），不要把自己的「感情」與「偏好」放在第一優先地位去考量，投資房地產時，你的考慮重點是在投資成本，投資回報率與投資風險上。」

富爸爸富媽媽說：「在購買房地產時，地段、地區、地型、學區、治安、交通、風水、價格、貸款利息、個人能力、方便性、實用性、堅固性、升值潛力、、、都要考慮到，但你也不能太過固執，面面俱到，要求到十全十美。」

我問張先生說：「你有那麼多的買賣經驗，那一莊買賣你覺得最得意？」

他回答說：「我有一幢 CONDO 康斗，在 26 個月以前是以 \$ 60,100. 買到的，你猜猜看，我是多少錢把它給賣掉的？」我回答說「可能是 8 萬、9 萬，最多不超過 10 萬。」他得意的回答說「是賣 \$ 205,000. . . . 你想不到吧！」我又問：「那裡有那麼好的事？你倒也教教我，也讓我也學習學習賺錢的方法吧。」

富爸爸富媽媽說：「賺錢的方法很多，賺錢的機會也很多。如果你找不到賺錢的方法，也找不到賺錢的機會，最快、最有效的解決方法，就是不恥下問，去問問看那些發財的人是如何發財成功的。」

富爸爸富媽媽說：「想成功就跟成功的人學，想失敗就去跟失敗的人學。」

富爸爸富媽媽說：「想賺錢，就要去多讀財經書籍，以充實自己財經知識。多讀財經書籍與名人傳記，可以避免你走彎路，可以避免你浪費成功的時間。」

富爸爸富媽媽說：「一個成功的背後，一定有許多失敗，如何吸取他人失敗的教訓，變成為是你自己成功的經驗，如果你可以這樣行，你就可以少走許多冤枉路，這樣你的成功就可以實現了。」

張先生成功中的一個案例

張先生在「地產網站上」看到座落於某城市，三房 2.5 浴的一幢康斗，1221 呎正在半價出售中，他覺得這個康斗很有升值的潛力，是有利可圖的，所以他決定加入競標的行列。

後來張先生發現這幢康斗有許多人在搶購，在一路加價之下，在幾輪的競價後，他最終以 \$ 60,100 搶到手。我就問張先生說「為什麼你要加價？而且加的太離譜，難道你不怕吃虧？」他回答說：「俗語說，吃虧就是佔便宜。因為如果我捨不得讓現在的賣主，先賺到我的錢，我以後就不可能有機會賺到後面買主的錢。」「我出價高一點，那是一個魚餌，就是要放長線釣大魚的啊！」「天下沒有白吃的午餐，如果我不肯加價，就有可能買不到那幢房子，以後我就不會有大餅可以吃，許多人常常是揀了芝麻丟掉了大餅，你說對嗎？」

富爸爸富媽媽說：「富爸爸買房子，常常會加價買。他們敢於加價買的原因是因為他們買到的是一個致富的機會，一個會發財的工具，而不是買到一幢單單純純的房子而已。」

富爸爸富媽媽說：「錢與機會，二者選一，我還是選擇機會。」因為「金錢失去了，可以再賺回來，機會失掉了，可能就永遠再也回不來了。」

壞事與倒楣的事還在後頭，因為張先生買到的康斗，是一個幫派與毒犯聚集的地方，治安非常的不好，是一個沒人趕搬進來住的地區。附近空屋與被搗毀的房子有好幾間，牆壁上全是塗鴉（小偷與妓女特多）一般善良的房客是不敢搬進來住的。

買下房子之後，張先生才發現上述治安不好情形，但後悔已來不及了。他只有硬著頭皮把房子給全面粉刷，又換上新地毯，新爐頭，新洗碗機與新馬桶，並在窗戶上貼上出租廣告牌子，怎奈房子還是租不出去。更壞的事接連發生，不到三天，爐頭、洗碗機與馬桶，已經被小偷偷走了。此時張先生非常惱，氣這些小偷什麼不好偷，連廁所馬桶也偷。張先生心裡暗想「這次可是踢到了鐵板，賠是賠大了！」正在苦思如何善後……是把康斗賠錢 / 賤價賣掉呢？還是繼續把康斗整修好再出租呢！他陷入兩難局面，他真的很後悔他買下這個爛房子，也恨自己當初沒有實地調查房屋外圍環境，就「糊裡糊塗」的把房子買了下來，現在是「燙手洋芋」「騎虎難下」就算是賠錢賤賣，也都是沒人敢買的。

正當張先生正陷入迷罔之中，不知該何去何從之時，他有幸碰到「高人」指點，告訴他解決之道……

「他去拜訪了州眾議員及當地市議員，請求他們協助」要求議員們幫忙整頓當地治安問題。經由當地議員、法院與警局二年多的努力，幫派份子終於全部被趕出了這個小社區。再經由社區管理委員會、銀行、屋主與裝修公司的合作（註：每戶需繳交二萬元整修費用。）整修項目包括：外牆油漆粉刷，換屋頂，換木邊

條、換新車庫門，換新圍牆，整修破舊的公共設施，整理花園、種上新草坪，重新鋪柏油路面，安裝新的照明設備，信箱等。另外特別加裝了遙控大鐵門及防盜監視器（24小時監控社區車輛與人員的進出）經過整頓以後的這個小社區，完全改觀，耳目一新，成為當地最漂亮、最安全的鐵門社區，不僅讓每戶房屋價值暴漲，同時，也大大地改善了當地治安環境，去掉以前不好的「壞名聲」。

上述的例子，說明了一個道理，就是「事在人為」。

張先生說，你可以點石成金，你也可以變朽木為棟樑，關鍵在於你是如何想？如何做？你可以「圓滿自己的夢」，當然，你也可以什麼事也不做，一直讓你的房子繼續賠錢下去……

圓夢 與 夢圓 ，大大的不同

什麼叫做「圓夢」，英文叫做「THE DREAM COME TRUTH.」，**realize the dream** 就是一個經過努力實現的夢，一個圓滿成功的夢，它與「未成功的白日夢」是完全不同地。

什麼叫做「夢圓」，英文叫做「DREAMING.」就是在腦子裡空想「一張美麗的畫面」「一個不能實現的幻影」，這個夢從來不曾實現過，自己也沒想要認真努力去讓它實現，猶如一個空轉的白日夢，轉來轉去還在原地踏步的夢，一圈一圈、一圓一圓的空轉，所以稱「沒有決心的夢，沒有要認真去實現的夢」叫做夢圓。

什麼叫做「高手」高手就是指有能力的人，他可以「呼風喚雨、扭轉乾坤」，他可以「從無變有，點石成金。」他可讓「不可能變為可能」他可以使「原本對自己不利的環境，變為對自己有利的環境。」他可以令許多替他辦事的人，對他產生敬意、佩服、心甘情願。

什麼叫做「低手」低手就是指只有理想，而沒有行動的人，也就是「眼高手低」的人，只會「做夢、吹牛」的人，只會紙上談兵，動動嘴皮的人，他們意志消沉，沒有勇氣，不敢冒險，自己做不到的事，反而勸別人也不要去做的人。

「高手」生性樂觀進取，自信又有行動，敢於挑戰環境，突破現狀，處處創造機會的人。

「低手」生性悲觀退縮，保守又沒有自信，缺乏積極行動，常常怨天尤人，讓機會溜走的人。

有道是「天無絕人之路」端看你是「高手」還是「低手」？如果你是「高手」老天爺將向你招手，給你希望。如果你是「低手」老天爺將向你揮手，向你說「拜拜」這就是叫做「天助自助者。」

富爸爸富媽媽說：「高手向天求希望，低手向地挖墳墓。」常常高舉雙手仰望天空的高手「圓夢」了。常常怨天尤人，自暴自棄的人，老天將會懲罰你，讓你不成功，所以你就只有「夢圓」了。

上述的張先生，有膽識、有魄力離開了他原先在工廠的工作，自行創業。雖然工作比較辛苦，但卻比較彈性自由，與外界接觸的機會比較多，有助他取得較新較快的資訊，幫助他了解市場變化，迅速做出投資決策。

「人非聖賢，孰能無過」當然我們也會犯錯，偶而踢到鐵板，弄到頭破血流。問題是當你碰到困難與挫折時，你該採取怎樣態度？是「自哀自嘆，怨天尤人！」還是「奮發圖強，力求改善，扭轉乾坤」？

張先生在後悔買到賠錢的房子之後，並沒有讓「賠錢」的事更惡化，反而他想出解圍的絕招，與政府合作，利用公權力，解決治安問題。又成功地說服了每一個屋主，拿出一筆錢來重整家園（註：想要讓每一個低收入的窮人，拿出一筆錢來修房子，是一件非常困難的事，這事竟然讓張先生辦到了，實在令人佩服佩服。）

整理後的小社區，讓整個住戶注入新希望，讓整體居住環境變得是又新又美又安全，簡直像似一個高級新社區，不僅每一家住戶，住的舒舒服服高高興興，並且有安全感、成就感與榮譽感。現在每一個住戶都「愛死了」他們的新社區。

後來這個小社區，房價逐漸上漲至 18~22 萬元。屋主們不僅收回了投資，反而賺的比「想像中」更多，現在當地的住戶碰到張先生，都會伸出大拇指，稱贊張先生說：「您真行！你是我們的救星、財神爺。」

這一句「張先生，你真行」的話，充份地顯示出，張先生確實是一個圓夢高手，他不僅圓了自己的夢，也圓了許多其它住戶的「發財夢」。

富爸爸富媽媽說：「去做一件不可能的事，其實是一種樂趣，那種自我挑戰，獲得滿意的成果，就是圓夢。」

富爸爸富媽媽說：「真正的快樂是從圓夢中得來的。不斷地挑戰自我，不斷地圓夢，不斷享受成就感，就有不斷地快樂在其中。」

這個社區重整的個案不是張先生一個人的功勞，而是群體大家的功勞。若不是當地居民與公權力的相互配合，這個社區重整案是完成不了的。所以我們要感謝所有出錢出力的朋友、銀行、議員與政府單位，張先生如此說。

富爸爸富媽媽說：「每一個人都是他人生戲場上的主角，成功與否，除了主角自身的努力之外，你還需要有許多配角共同合作演出，如果有一天你能夠成功圓夢，別忘了向周遭的配角表達感謝之意。」

富爸爸富媽媽說：「沒有配角的戲是不完整的。沒有主角的戲是不夠精彩的。只有主角與配角全力合作，同心演出的戲，這樣的戲才會好看，才能劃上一個圓滿成功。」

「賺錢真不容易」每一張鈔票的後面，都有一個辛酸史 / 奮鬥史，你不要僅看有錢人的前面（正面）你也要看看他們賺錢的背面，看看他們的錢是如何奮鬥來的，如何辛苦賺來的。」

俗語說「萬丈高樓平地起。」這就是要勸戒我們，做事要認認真真，腳踏實地，按步就班，打好基礎，努力向上，不要「眼高手低，只說不練」不要只做白日夢，幻想錢會從天上掉下來，結果必將一事無成，一點進步都沒有，只會空轉來，空轉去，轉來轉去，又轉回到原點，所以說「不成功的夢」叫做「夢圓」。

富爸爸富媽媽說：「世界上沒有醜女人，世界上只有懶惰的女人。」同樣的道理，「世界上沒有窮人，世界上只有失去鬥志，自甘墮落，且自願與窮為伍的懶人。」

富爸爸富媽媽說：「只要你肯改變現狀，去除你的壞習慣，不斷地動動腦、動動手，讓你變得更勤快，相信你一定會是一個有希望的人。」

富爸爸富媽媽說：「高手圓夢，低手夢圓。」「高手動手，低手鬆手。」世界上沒有做不到的事，世界上只有不肯去動手做事的人。世界上沒有解決不了的事，世界上只有喪失信心放棄努力的人（鬆手的人）。

富爸爸富媽媽說：「高手」加上「動手」可以啟開一扇成功的大門，讓你「圓夢、圓滿」。

富爸爸富媽媽說：「低手」加上「鬆手」必定可以毀掉你一生的前途，讓你「夢碎、夢圓」。

富爸爸富媽媽說：「未經得你的同意，沒有人可以讓你失敗。未經你的首肯，沒有人可以讓你夢碎。」只要抱持無限的希望與夢想，天下沒有辦不成功的事。」

富爸爸富媽媽說：「成功不是靠激情、靠運氣，而是靠一辈子的努力，一辈子的圓夢。」

富爸爸富媽媽說：「人沒有選擇出生環境的權利，卻有創造生活環境的義務。」為著你好，為著你家人好，為著你朋友好，為著全世界的人好，你要更努力「圓夢」讓你每一個美夢都能確確實實的實現。」

富爸爸富媽媽說：「祝你美夢成真」只是一句沒有作用吉祥的話，唯有真正去實踐去打拼的人才會圓夢，最後他才會得到成功的果實，享受到幸福與成就感。」

T - 40 我站不起來，不是因為缺少鈣，而是缺少「肯定與鼓勵」

I cannot stand up. It is not because I am lacking of “calcium“, it is because I am lacking of “affirmations and encouragement”.

富爸爸富媽媽說：「對孩子的教導，要多鼓勵，少責罵。多獎勵，少懲罰。」

「挫折」，會影響到你的人格特質

有一個小男孩，今年16歲，身高6呎，重195磅。他的外型看起來很壯碩、能跑、能跳是學校橄欖球隊的球員，聰明、靈活、功課好，但是他患有「懼高症」究其原因，原來是他害怕他自己會從高處摔下來。小男孩的體格已壯碩無比，但是小男孩就是不敢爬梯子，不管你怎麼鼓勵他，獎勵他，他就是不敢站在高處或爬梯子。

話說十二年以前，這位小男孩在2歲的時候，有一天跟他跟哥哥在後院玩耍，親眼看到他哥哥從牆上摔下來，因為他哥哥在跨越一座小矮牆時，不小心摔了下來，當時他哥哥的小腿被牆角嚴重刮傷，血流如注，最後經由救護車送到醫院急救。

小男孩看到哥哥血流如注時已經嚇呆了，加上他看到後趕過來「大哭大叫、驚慌失措」的媽媽，更是被嚇得大哭。

他哥哥從醫院回來以後就變得很文靜，原來活潑的小孩變得規矩多了。以後只要兄弟倆在後院玩，他媽媽就會在旁邊不斷叮嚀「不要跑、不要跳，小心摔跤。」

他媽媽不時地提到哥哥摔跤流血的事，讓「摔跤流血」的畫面一再重複出現，這個摔倒流血的畫面對小男孩影響很大，它改變了小男孩日後的人格特質。

富爸爸富媽媽說：「孩童時期，曾經遭遇到驚嚇、性侵、虐待或被毒打過的孩子，這些不幸的事件會對這些孩子以後的人格發展，有著極大的負面影響。若是父母、老師能給這些孩子多一些關心、鼓勵，幫助，輔導、與讚美，這對孩子自信心的建立，是會有很大幫助的。」

因為常常被罵成「笨蛋」所以我喪失了自信心

孩子不敢冒險就是因為對自己沒信心，孩子一輩子持有警慎小心的心態是父母的錯。父母親有時候會過度保護孩子們的身體，擔心孩子萬一摔跤受傷怎麼辦？過度保護孩子反而使孩子養成不敢冒險，膽子變小，這種「膽小」的性格對孩子的影響將是終身的。皮肉上的傷害是會很快痊癒的，但心靈上的傷害則是久久不會痊癒的。孩子性格上的軟弱，不是一朝一夕能改變的。沒有自信心的孩子會很容易自暴自棄，放棄努力，表現出自己無用的一面，甚至還會躲避人群不敢見人。

富爸爸富媽媽說：「孩子軟弱的性格上，不是一朝一夕能改變的。皮肉上的傷害是會很快痊癒的，但受到心靈傷害的孩子，則是久久不會痊癒的。」

富爸爸富媽媽說：「自信心對一個人的一生影響很大，所以從小多給予孩子一些鼓勵與讚美的話，這對孩子自信心的培養至關重要。」

富爸爸富媽媽說：「對孩子的教導，要多鼓勵，少責罵。多獎勵，少懲罰。多愛心，少動怒。」

富爸爸富媽媽說：「一個父母若過度地保護孩子，不讓他獨立自主負起責任，其結果會讓孩子失去獨立自主的能力，這對建立孩子的自信心來說，愛之，適足以害之！」

有研究報告指出「窮人與失去自信心的人關係密切。」「從小被自己父母罵做是「笨蛋、驢蛋、蠢蛋，傻瓜」次數愈多的人，其長大之後的表現就愈顯貧窮。」

富爸爸富媽媽說：「沒有自信心的人，很可能就是失敗的人。」

富爸爸富媽媽說：「父母不應該站在一個大人的立場，以大人的行為標準來約束子女或隨意斥責，打罵孩子，如果你這樣子做，是最容易刺傷孩子的自尊心和自信心的。」

其次，我們也不可以過份地要求孩子做到「十全十美，完美無缺。」你對孩子的要求太高，當孩子達不到你要求的標準時，一樣地會傷害到孩子的自尊心與自信心。

「虎媽」、「虎父」的教育方式，對孩子是否過於嚴厲？是否剝奪了孩子的選擇權與自主權，這種望子成龍教育方法是否對各個孩子都適合？這個議題值得我們去研究探討。一般來說，我們主張因材施教，既不剝奪孩子的自由選擇權，也不讓孩子浪費了寶貴學習時間。

父母過多的期望，就會給孩子過多學習的壓力。一般來說，中國的孩子很會唸書、考試，成績都不差，符合了父母願望。但中國的孩子大多缺少領袖魅力，只會唸死書而不知活用人際關係，缺少創新與組織人群的能力。

填鴨式的教育，只會造就出會考試的孩子，而造不出創新的孩子。打罵式的教育只會造就出會聽話的孩子，而造不出自信的孩子。說一不二，不准反抗的教育，只會造就出會循規蹈矩的孩子，而造不出活潑開朗的孩子。

能夠面面俱到的教育方式才是最好的。能夠包含：不偏不倚、循循善誘，因材施教，恩威並重，彈性靈活，關懷與鼓勵、愛心與耐心、自由與責任、獨立與負責、道德與紀律、創新與發明、法治與守法、人權與民主、權利與義務、儲蓄與理財、投資與創業、社會責任與付稅、健康與飲食、運動與強身、社交與性愛、家庭與婚姻、感恩與惜福、行善與報恩的教育方式才是最好最完美的。

富爸爸富媽媽說：「父母對孩子過高的期望會帶給孩子很大的壓力。過高的期望，反而會使孩子失去了自信心，失去了把事情做好的熱情。」

富爸爸富媽媽說：「受到挫折的孩子，更需要父母的鼓勵與支持，這樣孩子才會有膽識去做下一次的嘗試。」

俗語說：「一朝被蛇咬，終身怕錦繩。」凡是被蛇咬過的人，一輩子會怕蛇。有時候當他看到一條粗繩子在地上，都會有怕怕的感覺。同樣的，凡是被狗咬過的人一輩子會怕狗。

凡是曾有過「投資失敗」經驗的人，一輩子都會害怕再去投資，這就是對自己「沒有信心」的表現，這就是窮人到現在還在貧窮的原因之一。

富爸爸富媽媽說：「只要你「不敢站起來或不願意站起來或沒有能力站起來」你就永遠站不起來。」這就是為什麼還有這麼多失敗的人，到現在還在失敗的原因之一。

因害怕失敗而「不敢提到失敗這二個字」的人，是喪失自信心的人。

因害怕失敗而「不敢嘗試失敗」的人是一個懦夫。

「承認犯錯，不等同於承認失敗，只有失去自信心的人，才是真失敗。」
「勇於冒險、敢於創新的人，就是勇於接受挑戰的人。」
「從挫折中學習，從實務中成長」不要因為怕失敗，而不敢嚐試失敗。」
「把眼淚擦乾，接受失敗的事實，重新站起來，這就是你成功的第一步。」
「適當的肯定與鼓勵可以激發一個人的自信心。」
「自信心來自他人的肯定與鼓勵，認同與讚美。」

富爸爸富媽媽說：「失敗並不可恥，只要你肯勇敢的重新站起來，你就會讓人刮目相看，重新贏得掌聲。」

富爸爸富媽媽說：「自信心也來自於自己的本領，學問愈高，知識愈豐富，自信心也就愈強。」

「想吃山珍海味，你要到海鮮餐館那裡去找。想要找回自信心，你要到腦袋瓜那裡找。」所以說「不斷地學習，充實自己的腦袋，可增加自己的自信心，也可培養自己的冒險精神。」

富爸爸富媽媽說：「賺錢不是靠運氣。賺錢是靠智慧，智慧靠腦袋，腦袋靠學習，學習是靠自己不斷地追求進步。」

「失敗愈多，自信心就會愈少。而成功愈多，則自信心就會愈強。」
「自哀、自怨等待別人同情憐憫的人，是不會成功的。」

富爸爸富媽媽說：「我的成功，就是因為我從失敗的經驗中，吸取到教訓，吸取到知識。」

一個溜冰選手要經過千百次的跌倒之後才能成功的，一個拳擊手是要忍受千百次的重擊之後才能成功的，他們能做得到，你也一定也做得到。

富爸爸富媽媽說：「失敗是成功之母。」「自信心、學習、忍耐、冒險、毅力、決心、創新、反省，……這些都是成功之父。」

若人的骨骼缺鈣或缺骨膠原，就會直不起腰來，甚至嚴重到站不起來。同樣地，人若失去自信心也會低著頭站不起來。所以說「我站不起來，不是因為缺少鈣，而是缺少自信心。」「缺少鈣你就去補鈣，缺少自信心你就去多學習知識。有了知識，有了賺錢的本領之後，你就有了信心，這樣成功的腳步就近了。」

富爸爸富媽媽說：「想成功就要跟成功的人學習。」 「學習要挑好老師，不要挑壞老師。只說不練，只講空話的老師不是好老師。」

富爸爸富媽媽說：「人不可驕傲，讓一個人的失敗不是因為他的缺點，而是因為他的優點。因為他自恃自己優點而驕傲，忽略了戒心謹慎，所以最於終導致他的失敗。」

富爸爸富媽媽說：「人人都有缺點，但是我們可以用我們優點去彌補它，這就是勤能補拙，勝不驕、敗不餒的意義所在了。」

富爸爸富媽媽說：「只要你能充實自己的知識，充實自己的財力，充實自己的經驗，充實自己的自信心，你就能很快地接近成功。」

T - 41 謙卑學習，自然成才。勤儉節制，自然聚財。

Study humbly can naturally achieve academic success; practice thrift and temperance can naturally gather wealth.

Study humbly Become a useful person, hard working, thrift and forbearance gathers the wealth.

富爸爸富媽媽說：「謙卑學習，可以讓你站在高位不至跌倒。勤儉儲蓄、節制私慾、正確投資，可以幫助你走向成功致富之路。」

「雁鴨」選擇與「家鴨、水鴨」做朋友，結果飛不起來了

「故事一」有一群雁鴨（飛雁）由南往北飛行，在旅途中經過一個大宅院，便停下來休息一晚，庭院裡的「家鴨和水鴨」見到遠房親戚來訪，高興地立即上前迎接，一群鴨子高興地玩在一起，閒話家常，一群「水鴨」嘰嘰呱呱地對雁鴨說「你們每天揮動翅膀飛來飛去，一會兒要去避暑，一會兒要去避寒，難道不累啊？」：「家鴨」接著對雁鴨說「要不你們乾脆就長住下來，跟我們住上一年，等到明年，再飛回北方去也不遲啊！並且我們不用辛苦找食物吃，我們的主人，每天會為我們準備好多，好吃的食物。」其中有三隻年輕的雁鴨，覺得牠們說的話有道理，便決定留了下來。

「雁鴨甲」每天還會飛上天空與「一群鴿子」一同練習飛翔三、五個小時。「雁鴨乙」每天只跟水鴨混在一起學游泳。「雁鴨丙」每天只跟家鴨在一起搶食物吃。時間很快地過去，有一天，這三隻雁鴨看到天上有一排呈人字形的鳥群飛來，牠們知道，那是牠們的父母來接牠們回去了。第二天早上「雁鴨甲」就跟著父母飛回老家去了，而可憐的「雁鴨乙和雁鴨丙」卻發現自己「怎麼努力的飛，但就是飛不起來。」可憐的雁鴨現在根本飛不上天空，原來牠們久久不曾練習飛行，已失去「翱翔天空」的本領，現在牠們萎縮的翅膀再也無法展翅高飛了。

富爸爸富媽媽說：「平時貪玩、不用功，荒廢練功，總有一天你會被對手擊倒的。」

房客們你一句、我一句，他們說：「現在買房子的人是傻瓜。」

「故事二」一群住在家庭旅館的房客，因為房間太熱又不開冷氣，所以大夥都跑到室外乘涼兼聊天、大夥你一言我一語聊起房地產的話題。

房客甲說：「房東真小氣，一間小房子出租給 12 個人住，還不開冷氣。」

房客乙說：「要不是這裡的房租便宜，我早就想搬家了。」

房客丙說：「等我中樂透獎發了財，我才不想住在這裡呢！」

房客丁說：「因為我信用不好，銀行不借錢給我，要不我早就想買房子了。」

房客戊說：「前二年，要不是有人出價比我高，我早就買到房子了。」

房客庚說：「聽說從明年起，房價會大跌，所以現在不宜買房子。」

房客辛說：「聽說房價泡沫即將來臨，房價要跌掉一半以上。」

房客己說：「現在房價在最高點，現在買房子的人統統是傻瓜。」

房客乙說：「你等著看，明年那些房子會被銀行沒收，拍賣的。」

房客甲說：「明年房價一定會大跌，你等著看房東的窘相吧！」

聊著聊著……大夥看到房東開車過來，房客甲說：「糟糕，房東要來收房租了。」轉眼間，大夥一溜煙都不見了，只剩下房東孤零零地在前院掃地、除草、撿垃圾……

富爸爸富媽媽說：「喜歡數落別人、批評別人、口出惡言的人，最後只會傷害到自己，這對個人來說，是絕對沒有益處的。」

離開那些不能讓你成功的舊環境、舊思想

有道是「近朱者赤，近墨者黑。」跟什麼樣的人在一起，就會像什麼樣的人。人是如此，動物也是如此，雁鴨本來有「飛高飛遠」的本能，只因為長期跟家鴨水鴨混在一起，所以喪失了飛翔本能，同時，也失去「翱翔天空」的自由。

房客們的談論，你一言我一句，聽起來似乎都有理，但是你仔細想一想，他們講的話，沒有一句話是「積極鼓勵人的話」，想想看若是你天天與這群朋友在一起，聽到那麼多負面的「洩氣話」你還會極積去買房子嗎？

本來「買房子」是你的權利，現在你是自動放棄了。你放棄原有「買房子的夢想」而甘心「一輩子」做房客，情願被房東捆綁著雙手雙腳，失去做「房子主人」的機會，你放棄你人生的理想。你的失敗就是因為，你情願選擇做一個「長期繳房租的房客。」

富爸爸富媽媽說：「想成功就要向成功的人學習。想失敗就跟失敗的人為伍。」

富爸爸富媽媽說：「如果你選錯了朋友，選錯了合作夥伴，選錯了行業，選錯了老闆，你想成功就難上加難了。」

賺錢的方法很多，但成功的方法只有一個，就是要跟成功的人在一起，學習他們的思想、學習他們的習慣、學習他們的應對、學習他們的待人處事之道，並且要集他們的智慧於一身，完善自我。

「孟母三遷」中的孟母，為著給她的孩子創造一個良好的學習環境，曾三度搬家。選對環境很重要，但是選擇益友做朋友就更重要了，就像雁鴨甲在一個不好的環境中，選擇了「鴿子」做同伴，一同練習飛翔，不僅學習到飛高飛遠的本領，還偷學到「鴿子認家」的獨特本事。成功要向成功的人學，就是這個道理。

富爸爸富媽媽說：「結交益友，能使你財運亨通。結交損友，會使你傾家蕩產。」

富爸爸富媽媽說：「選擇肯上進的朋友做朋友，對你的成功就有助益了。」

富爸爸富媽媽說：「努力、努力、再努力，每天都要不斷的努力，這樣你才会有不斷的進步。如果你每天都有進步，那你每天就能更靠更成功。不斷的累積每天的小成功，你就能創造出最終的大成功。」

「高傲自大」有錢的俊男，竟也變成「一無可取」

「故事三」有一位年輕律師，最近連續向五百個不同女子求婚，竟然都遭到拒絕。求婚失敗的經驗，讓他感得相當沮喪。他還誤以為他自己是世界上「最醜的男人」，所以沒有人會要嫁他，目前他意志相當消沈，有點自暴自棄。起初這位律師在報上登廣告說：「年輕的律師希望找個超極漂亮的太太。」結果沒人理他。後來他想不到把重點放在財富上，重賞之下，必有「勇婦」因此把廣告改成「有錢的律師想找個超極漂亮老婆」結果一樣得不到任何正面回應。既然廣告沒效果，他就到街上找，甚至當街看到漂亮的女子，就上前求婚，結果這一招一樣無效果，他不是被人當成「瘋子、無賴」就是被看做「變態狂、神經病。」成為當地流傳的一個笑話。就是因為這位年輕律師的「狂傲自大」所以讓這位律師找不到漂亮的老婆。

不要以為有錢，就可以自大

「故事四」朱先生是個富商家住豪宅，手上握有百萬現金，他想買幾幢房子做為投資，經紀人每次帶他看房子都白做工（或做白工），因為朱先生每次寫買屋契約 Purchase Agreement 時都要大殺價，他說：「沒有幾個人會擁有那麼多的現金，

如果我用現金買，賣主應該會賣給我的。」也就是這種錯誤觀念，使得朱先生養成「殺價的習慣」，所以至今他仍然「沒買到任何房子。」讓他這幾年來白白錯失「買屋賺錢」的大好機會。

有錢娶不到老婆，會給人「笑死的」。有錢買不到房子，會給人「糗死的」。

富爸爸富媽媽說：「狂妄自大，乃是個人最大的無知。」

上述年輕的律師自以為自「有錢，有地位」就可以高高在上，以為所有的女人都會「搶著」來嫁給他，熟不知他的「高傲自大」會讓美女「退避三舍」不敢恭維。同樣地，朱先生以為握有大量的現金，屋主就一定會「遷就他的殺價」把房子賣給他，熟不知「出得起高價買房子的人」不是只有他一人呢！

富爸爸富媽媽說：「姿態低一點、聲音小一點」做人不要「趾高氣揚」「高高在上」聽不見別人的忠告，也看不見自己的缺點。」

富爸爸富媽媽說：「驕傲來、羞恥就跟著來。一個傲慢自大，不可一世的人，總有一天他會「自取其辱」被世人唾棄的。」

富爸爸富媽媽說：「謙卑學習，自然成才」「勤儉節制，自然聚財。」

「驕傲、自負、自大」的人會讓別人討厭，以至成不了大事。「整天與不肯上進的朋友混在一起」會失去自己的本性（本能），失去自己的理想，以至完成不了大事業。所以不論你「多偉大、多能幹」一定都要謙卑下來，不斷地學習，這樣才能夠「真正成才」。同時，你要結交益友，學得一技之長，努力打拼，這樣你才能立足於社會。不養成「吃喝玩樂、揮霍無度」放縱情慾的壞習慣，這樣你才可以聚集財富。所以說：「謙卑學習自然成才，勤儉節制自然聚財。」

「要知道一個人是否能成為偉人，首先要看他是否懂得謙卑學習。」

「要知道一個人是否能成為富爸爸，首先要看他是否懂得勤儉、節制。」

「附記」 成功的巧門：

- 第一、 就是要改變舊思想，換個新腦袋。
- 第二、 就是要離開那個叫你不能成功的舊環境，壞朋友。
- 第三、 就是要跨出你的第一步，向成功的人學習。
- 第四、 就是要多看有益的書籍，來充實自己。
- 第五、 就是要有信心、恆心、愛心，向著目標奮鬥不止。

- 第六、 就是要把握機會，創立事業，服務人群。
- 第七、 就是要立即行動，不要光說不練，浪費時間。
- 第八、 就是要勤儉好學，不要急功貪利，不要為非作歹。
- 第九、 就是要根除壞習慣，迎接挑戰，戰勝自我。
- 第十、 就是要靠自己努力，主宰命運，而不是隨便受命運擺佈。
- 第十一、 就是要找到貴人，貴人不是指別人，貴人其實就是你自己。你的知識、聰明、身強，力壯，健康、年輕、勤奮、向上、願景、志向、目標、理想、抱負、自信、敢拼、樂觀、熱情、進取、節制、財力、投資、會理財、、、就是你自己最忠實的貴人。
- 第十二、 如果上述十一點，你都做到了，但你還不成功，那你就需要從新檢討過失。從第一點到第十一點再努力的做它一遍。

T - 42 「控制慾望，勤儉加儲蓄。」 這就是抵抗債務壓力的最好方法

Control your desires, practice thrift and saving money. This is the best way to fight against pressure of debts.

“Control desire, diligence and save money” this is the best method to resist the pressure of debts.

富爸爸富媽媽說：「為了家人好，為了家人的幸福，再重的責任，再重的擔子，我都要努力扛過去。」

富爸爸富媽媽說：「儲蓄是用來累積你的財富，而不是用來累積你的虛榮心。儲蓄是用來累積你的投資實力，而不是給你用來消費享受用的。」

驢子落井的故事

從前有一隻驢子，不幸掉落枯井中，他的主人用一根粗繩，想把驢子拉上來，怎耐驢子是又老又笨又重，怎麼拉也拉不上來。聽見老驢在痛苦呻吟著，驢子的主人心理很難受，決定助老驢一死，把牠給活活埋掉算了。驢子的主人夥同鄰居運來三車的沙土，從井口一鏟一鏟的推了下去，沙土壓在驢子背上，讓老驢子痛苦的發聲大叫，悽慘的不得了。、、、突然間老驢沒有了聲音，驢子的主人誤以為驢子死

掉了，就繼續大量埋土。……誰料當泥土一鏟一鏟的落在驢背上，牠就開始奮力掙扎，把背上的沙土統統抖掉下來，踩在腳底下，不久牠腳下的泥土就愈堆愈高，最後老驢成功的從枯井中逃了出來。

勇敢面對壓力挑戰，化危機為轉機

在日常生活中，我們會碰到許多「挫折、苦難、折磨、壓力、危機」每天都有「挑戰、競爭、」一生中總有「逆境、失意、痛苦、不幸、打擊、失敗、失寵、失望、失控、意外災害、、、」等的事。這些加給我們的壓力或痛苦，端看我們怎樣去面對它。如果我們採用「樂觀積極，勇往直前」的態度去面對它，這些事情就會變成我們的「墊腳石」讓我們成長，讓我們更堅強的邁向成功。相反地，如果我們採用「悲觀消極、退縮失望」的態度去面對它，這些事情就會變成我們的「拌腳石」讓我們就會退步、萎縮、跌倒，讓我們看不到勝利的希望。

故事中的老驢子面對死亡壓力，牠承受失去自由的痛苦，承受沙土給牠的打擊，但牠沒有倒下，牠反而打起精神來，抖掉背上的沙土，化危機為轉機，終能脫離枯井獲得重生與自由。

富爸爸富媽媽說：「讓人承受不了的壓力，不是一天造成的。讓人失去生存意識的，也不是一天造成的。所以減輕壓力、化解壓力是我們每天要做的事。」

富爸爸富媽媽說：「不要等壓力壓到你承受不了的程度，你才試圖掙扎、抵抗。你應該隨時抵抗壓力，化解壓力，並且調整你的生活方式，千萬不要讓壓力繼續累積起來。」

富爸爸富媽媽說：「解除壓力的方法有四：勝過壓力、化解壓力、減輕壓力、不產生壓力。只要調整你的生活品味、生活步調、生活要求、生活方式，你就可以減輕生活壓力，甚至到達沒有壓力。」

先要有理想、有目標、有企圖心，後才会有動力

富爸爸富媽媽說：「人先要有理想、有目標，後才会有鬥志與企圖心。」

富爸爸富媽媽說：「人因為有了必定要贏的決心，人才能在逆境中或困境中產生信心、勇氣與耐力。人因為有了這股堅強要贏的決心，才能克服一切的困難，最後終於獲得成功。」

如果一個人生活在「無憂無慮」優渥的環境太久了，就會使人失去警覺心。人在「平安沒煩惱的日子」呆久了，就會使人失去抵抗困境的能力。

若是一個人沒有了衝勁，沒有了企圖心，就好像一列電車沒有了電力，就會失去動能一樣。

在生活上碰到一些壓力是一件好事。就是因為生活上有些壓力，才會促使我們奮發圖強認真地工作。「壓力」往往是激發我們突破困境的原動力，給予我們磨練的機會。重要的是「只要我們不被壓力擊倒，我們就能擊倒壓力。」

富爸爸說富媽媽：「壓力不是用來擊垮我們的，壓力是用來激發我們突破現狀的一種動力。外在的壓力是用來激勵我們、磨練我們的，考驗我們的一種試劑。」

呂太太 15 年前就想買房子，那時的房價只有現在價格的 1/4，十幾年來她一直「想買而不敢買」，她不是嫌「房價貴」而是「擔心銀行 Payment 付不起」。呂太太有生活上/財務上的壓力，因為她顧慮的太多，所以綁手綁腳不敢向前衝。記著「壓力，它是激發我們突破現狀的一種動力。可惜的是呂太太向現實生活低頭，她選擇了退縮，選擇「隨遇而安」選擇了「長期做房客」而永遠不會去買房子了。

每一個人買房子時都會有銀行月供款的壓力（除了現金買主外）但是大部份的人不都是挺過來了嗎？當沙土倒在老驢子的背上，如果驢子不馬上把沙土抖掉，等到一大堆沙土累積壓在驢子背上讓牠動彈不了時，那就太晚了。所以重擔壓力要隨時排除，隨時克服，不可以累積，就像老驢子雖然老了，牠也知道「你給我一鏟沙土，我就抖掉你一鏟沙土。」絕不讓沙土累積起來，隨時排除外來的壓力，不讓壓力累積起來，這就是成功的密訣。

富爸爸富媽媽說：「隨時排除外來的壓力，不要讓壓力累積起來，以免你被累積起來的壓力所擊倒，這就是你成功的密訣。」

15 年前呂太太就想買的房子，那時房價只有現在價格的四分之一。算起來她那時的壓力只不過是現在的八分之一。就是因為她當時沒能抵擋壓力去買到房子，現在更是別想去買到房子。現在的高房價讓她無法承擔，現在她是「望屋興嘆」更是不敢去買房子，造成她不敢去買房子，就是因為她把壓力累積起來的結果。

不要以為「知足長樂，隨遇而安」你的財務問題就會自然解決。逃避問題，迴避問題不敢正視面對問題的「鴛鴦心態」，是你必需要提早克服的事！

「因為擔心付不起銀行 Payment / 月供款，才不敢去買房子的人。」你可以去買小一點的房子。少借一些錢，就可減少銀行月供款額。或者，想辦法多打工、多賺錢，也可減輕銀行月供款的壓力。

富爸爸富媽媽說：「量入為出，不要去攀比，這也可減輕你的生活壓力。但是，不是叫你不上進，沒有目標，沒有企圖心，沒有鬥志的隨遇而安。」

富爸爸富媽媽說：「我們在解決財務問題時，首先應該要做的事是停止債務的繼續擴大。你要努力的去賺錢還錢，同時，你要學會投資理財，來改善你的收入才對。」

想買房子，而沒買到房子」的原因有：

1. 買主愛貪小便宜，殺價太狠，所以買不到房子。
2. 不甘心被賣主賺到那麼多的錢，所以不買。
3. 拒絕房價已經調漲的事實，所以買不下手。
4. 擔心付不起銀行 Payment / 月供款，所以遲遲不敢買。
5. 對自己工作收入沒有信心，所以不敢買。
6. 預期明年房價會下跌，當然不買。
7. 夫妻感情不穩定或意見不合，所以暫時不買。
8. 準備換工作或搬至外州，所以暫時不買。
9. 沒有足夠的頭期款，所以不買。
10. 信用不好，收入不綽，借不到的錢，所以不買。
11. 沒有足夠的首付款，借不到足夠的錢，所以不買。
12. 挑剔、眼高手低，高不成、低不就，所以連一幢房子都沒買成功。
13. 認為租比買划算的人。
14. 其它個人原因，如：風水、命理、個性、、、、

富爸爸富媽媽說：「不要向困難低頭，不要向壓力妥協，只需向前再邁出一大步路，我相信你一定會成功的。」

癩子說：「只要再多走一步路，就可以成功了。」

有一個癩子撐著拐杖，徒步橫跨美國東西兩岸，他從洛杉磯出發，當他抵達紐約終點時，大家都為他鼓掌。當時有一個記者訪問他：「你是怎樣完成你的行程的，是不是你的眼睛一直看著紐約，所以才能完成的？」他回答「要是我眼睛一直看著紐約，我一定是不會走到的，那麼遙遠的路，只有傻瓜才會去做」。記者問他：「那你又是怎麼完成的？」他回答說：「我眼睛只看到下一步，我告訴自己說，只要一步，只要再多走一步，就可完成了，就是這樣子。」

富爸爸富媽媽說：「再遠、再長的路都是一步步走出來的。」「不要異想天開，你的理想，一定要一步步的來實現，不要好高騖遠，妄想一步登天。」

有人說買屋就要買大房子/豪宅（有人第一次買屋就想買大房子，眼高手低，稍為爛一點的房子還看不上）如果是要他買差一點、舊一點、小一點的房子，他還不希罕買，這就是好高騖遠，不切實際的人。

「沒錢，沒能力」就不要妄想「要買，就要買最好的房子。」「沒錢」打腫臉充胖子，買一個超出你能力的房子，結果只會給自己徒增財務上的壓力，那是不智的。

「沒本領、只會吹虛，只會攀比，與自己無益。」所以說我們還是要「控制慾望，量入為出。」沒有能力，就不要找一個「大石頭」來壓自己，讓自己受罪。不過，你可以試著背背「小石頭」然後一步一步增加你的體力與耐力，經過長期訓練，最後你也可以背得起大石頭了。

「背石頭」「走遠路」都是「從小到大，從近到遠。」一步一步「按步就班」去完成的。在買房子的事上也是這樣子。（除了少數有錢人之外）大家都是從買小房子開始做起的，然後隨著收入增加或者房價的增值，慢慢一幢一幢的換大或換多的。財富的累積也是這樣子，是從一張一張的鈔票堆積起來的。

我們看到「有錢人」就會羨慕他，其實這些「有錢人」十年前、廿年前還不是跟我們一樣「兩手空空，一無所有。」要想成為富爸爸，除了學會「投資理財」之外，最重要的一點就是「把握機會，勵行實踐。」從「勤儉、儲蓄」開始，一步一步的走，不要任意浪費你的理財機會與你的投資光陰。

富爸爸富媽媽說：「再遠再長的路，都是人一步步走出來的。」目標要訂的遠、看的準，但進步是要一步步的來。基礎要打得好，打得穩，一步一腳印那樣才真實，千勿不要幻想一步登天，坐享其成，不勞而獲。」

怎麼訂定「致富的目標」

「致富的目標」要怎麼訂定？一開始我們要訂一個長期目標，再把這個目標分割成十個中期目標，再把這每個中期目標分割成十個短期目標，再把這每個短期目標分割成十個近期目標。如此一來，你的長期目標就分成了1000個「近期目標」只要你能朝著這個近期目標，一步一步走下去，再遠再高的目標你也有完成的一天，這就像「癩子」也能徒步完成橫跨美國東西兩岸的壯舉是一樣的。

把長期「致富的目標」分成1000個小目標，這樣的小目標實行起來就容易多了，這樣做不失為一種好辦法，即不失「遠期目標」又可一步一步實現短期目標。如果你能累積無數小的成功，最終你就能達到長期目標的整體完成。

富爸爸富媽媽說：「目標要訂的遠，腳步要走的穩。」 「好好打好基礎，一步一個腳印堅持走下去，相信 你一定會成功的。」

把長期「致富的目標」分成 1000 個小目標，如果每一個小目標都可以按部就班的完成，那 最終你就成功了。如果成功的過程中，有些小目標執行起來有些不順利、不順暢，相信它也不會影響到你的成功。要克服小目標、小壓力，總比要克服大目標、大壓力來的容易。

富爸爸富媽媽說：「投資致富的基礎就是勤儉儲蓄，只要你儲蓄夠多（資金夠多）你想要完成的目標，就容易實現了。」

「卡債族，月光族」就是不懂理財、不懂儲蓄、不懂生財之道。負債累累的人，不僅累積「欠債」而且還是在累積「壓力、重擔、恐懼與痛苦。」他們欠的不完全是金錢的本身，而是在賭命、玩命，最後賠上生命。

「信用卡」是一種外出購物，用於（短期）金錢周轉的一種工具，最好的使用方法就是「當月借，當月還」絕對不要累積債務。如果你債務愈借愈多「以卡養卡、以債養債」最後你會變得負擔過重，無法償還，讓債務壓死了自己。

致富的步驟

「致富」的第一步就是要有正確的投資理財觀念。第二步就是要改善你目前的財務狀況，包括收支平衡不再舉債。第三步就是要努力工作積累資金。第四步就是要做好投資規劃。第五步就是要避稅省稅節稅。第六步就是做好事業轉移與遺產規劃。第七步就是要回饋貴社會，提升個人價值。

財富累積的過程，要一步步慢慢累積起來的，好比人的身體，在大病以後要慢慢的調養，慢慢的補，不可大病初癒就猛補。「補過頭」對身體反而有害，中醫所謂「小吃大補、大補大瀉」就是這個道理。

有人想發財、有人想一夕致富、有人想買彩券中大獎，其實真的中大獎對你並不一定是最好。突然得到一筆巨富，恐怕你消化不了，不知所措（不知處置）。錢太多反而會害了你，還不如按部就班，從儲蓄開始，一點一滴積累財富才最穩妥。

「儲蓄」就從今天開始，永遠不要間斷。不管你現在處於什麼艱難的情況，從現在開始儲蓄一定比以後任何時候來得容易。下定決心、從今天開始，每個月儲存你收入的 5% ~ 15%。以少積多，積水成淵、積沙成塔。

正確的儲蓄方法

大部分有儲蓄習慣的人，都希望到月底時，能把剩餘的錢存儲起來。一般而言，到了月底，你已不會剩下很多錢來，所以你最好在月初就將該存的 5% ~20% 的錢先扣除下來，放入銀行的戶頭裡不去碰觸它，否則你每月開支是很容易超出預算的。

一般人的儲蓄習慣是把每個月收入減去開支，多餘的部份拿來做儲蓄，這是一種錯誤的儲蓄方法。人都有惰性，況且每個月支出數目都不太固定「有多有少」，有的時候有儲蓄，有的時候沒儲蓄，就像「三天晒網，二天捕魚。」沒有恆心有一搭沒一搭的，這樣怎麼可能會有真正的儲蓄。正確的儲蓄方法是把收入的 10% 固定存入銀行，永遠不去動用它。並且是把儲蓄當做正常的預算開支來支付，而不是把開支剩餘的錢拿來儲蓄。你平常可用的錢只能是稅後收入的 90%，而任何開支費用也只能在這 90% 之內做調整，再困難再應急之下，都不可以動用到這份儲蓄，這樣做你的財富才可能累積起來。

「儲蓄」就是付錢給自己，給自己加薪

正常來說，你會付錢給別人，唯獨不會付錢給自己。我們去買麵包，就付錢給麵包店老闆，房租子就付錢給房東。現在你要學會付錢給自己，那就是「儲蓄」。拿出收入的 10% 獎賞自己，這叫做「給自己加薪。」

不管投資也好，儲蓄也好，都需要時間去培養才能累積成巨富。不要以為你還年輕就不急著儲蓄，也不要以為你年紀大了也就不需要儲蓄。其實不管年齡大小，每個人都要養成儲蓄習慣，財富是一點一點累積起來的，就像種樹一樣「雖然你看不到樹大成蔭，但至少你可以看到它發嫩芽。」留大樹給子孫，那就是「留儲蓄」給子孫。

人們往往錯誤地認為「等我收入夠多了，一切便能改善。」然而事實上我們的生活品質是和收入同步提高的。你賺得愈多，你的慾望也愈高，花費也就愈大。事實證明，不會儲蓄的人，最後唯一所能擁有的就是「債台高築，負債累累。」

富爸爸富媽媽說：「儲蓄可以累積你的財富讓你走向富裕。為今后「投資賺錢」打好基礎。儲蓄不是要你累積金錢，然後好好的把儲蓄花掉，消費享受，虛榮一番。」

富爸爸富媽媽說：「儲蓄是累積你的財富，而不是累積你的虛榮。儲蓄是累積你投資的實力，而不是耗掉你的實力用來消費享樂。」

小小的壓力 是很容易克服的

能夠固定儲蓄 10% 收入的人可真的不多，尤其是「負債累累，收支不平」的人更是難辦到。不過，「卡債族、月光族」再怎麼困難也要學習儲蓄，強迫自己撥出 10% 的收入來儲蓄才可以。

老驢子面臨死亡，牠情況比誰都嚴重，但是牠終究能頑強抵抗一鏟一鏟的沙土，從死裡逃生出來。我們都有抗拒壓力的本能「小小的壓力 是很容易克服的。」但是你不要把它累積起來，當小石頭變成大石頭，小的壓力變成大的壓力，你的負擔就變重了，它最終可能壓垮你。所以要在壓力還沒形成前就把它擊倒，而「控制慾望、勤儉儲蓄」這是抵抗債務壓力的最好的方法。

富爸爸富媽媽說：「為著自己好，為著家人好，我要控制慾望，並且停止擴大債務。生活上再大的重擔苦難，我都要挺過去。把大石頭擊碎成小石頭，把小石頭碾碎成沙，這樣我就「無債一身輕」財務自由了。」

富爸爸富媽媽說：「控制慾望，可讓你不至於過度消費。勤儉儲蓄，可以讓你累積財富。學會投資理財，可以讓你穩當獲利。三者相加在一起，你就能成為下一個富爸爸了。」

**T - 43 「驕傲」使人輕敵，「自滿」使人落後。
「驕傲自滿」使人失去再進步的動力。**

“Pride” makes one underestimate his rivals.

“Self-conceit” makes one lag behind the others.

“Pride plus Self-conceit” will make one lose his motive power for further progress.

“Pride” make people underestimate the enemy, “Complacent” make people backward.

“Swollen with pride” will make people lose their progress.

富爸爸富媽媽說：「只有好 還不夠 ，我立志「好，還要再好」。每天有進步。今天的我 ，要贏過昨天的我。昨天的我，要贏過前天的我。」

富爸爸富媽媽說：「想得到別人的尊敬與看得起，首先你要贏過你自己。」

The great still is not my goal , My goal is better than yesterday , less than tomorrow.

富爸爸富媽媽說：「不要自視太高、自認強大 ，要知道，弱者也有追過你，贏過你的那一天。」

一個訓練有術，球技精湛的某中學 藍球校隊，在經過幾十場的比賽之後，終於辛苦的贏得了「初中組冠軍」。這個得來不易的總冠軍稱號，讓每個球員都興奮不已。校長、老師、學生代表 與 球員家長聚在一起商量如何辦一個盛大的慶祝會，來好好犒賞教練與球員。

有的人提議舉辦表揚會，有的人提議辦餐會，有的人提議辦旅遊，有的人提議辦舞會，有的人提議給球員放假二天……。唯獨球隊教練獨排眾議，提議 再給球員們舉辦另一場比賽，來慶祝勝利。由於這個方案是出自一個冠軍教練的意思，大家為了對教練表示尊重，所以無異議通過此方案。

等到比賽開始時，全校師生才發現，教練安排比賽的隊手，竟然不是初中組某個球隊，而是某個不見經傳的高中生球隊。結果 比賽下來「初中組冠軍隊」被打的唏哩嘩喇，輸的很慘。當時全校師生家長都很失望（喪氣），看著球隊一路輸到底，那像一個總冠軍隊。事後每一個人都在罵，都在斥責教練不該安排這麼一場難堪的比賽。

經過二個星期沈潛以後，教練又安排了另一場球賽，這次是跟某「國小球隊」比賽，比賽一開始，教練選了五位球技最好的球員做先發球員，沒幾分鐘就把對方打的唏哩嘩喇招架不住，雙方分數愈拉愈遠，看起來「初中組冠軍隊」是贏定了。下半場開始教練選了五位球技較差的球員上場打球，對方一路追趕，雙方分數開始拉近，這時「國小球隊」換上了另一批最好的球員迎戰，在一番激烈競爭後，分數被對方超越，這時教練再把最好的球員換上場以圖挽救，不過這時為時已晚，大勢已去，最後「初中組冠軍隊」還是輸了球。

事後校長很生氣想把這名教練給辭掉。這時教練寫了一封公開信給球員的家長。信的內容大致是這麼說的：「我做教練的目的，不是要帶領球隊每場球都要取勝，而是要球員學習到**勝不驕、敗不餒**。我鼓勵球員每場球都要盡力把球打好，而沒要求他們一定要每場球取得勝利。

當冠軍杯到手的時候，我知道那只是球隊每個成員努力的結果，而不是努力的終止。我安排一場與高中球隊的比賽的用意就在這裡，我要讓他們知道「強中，還有強中手。」如果我們只舉辦一個慶祝會或表揚會，是不會讓他們學到東西的。我安排一場與國小球隊的比賽，用意是讓他們學到「不輕敵」在下半場我故意安排輸球，就是要他們學到「弱者，也有一天會追過你、贏過你」。如果你驕傲，輕忽你的競爭對手而不繼續努力，你就會被弱者所打倒。」

這二場球賽的意義深遠，我希望球員們都能永遠記住這兩場球賽的教訓，在他們以後的人生中，繼續引導他們在以後的挑戰中更上一層樓，好還要再好。如果他們一直只停留在歡呼的喜悅中，受獎的驕傲中，這對他們來說是沒有任何積極意義的」。

今天我帶領球隊贏得冠軍，我對學校的使命已完成。但我對球員的使命才剛剛開始，我要訓練他們能夠個個獨立，每天都有進步。

比賽時，好的球員、壞的球員都上場比賽，這是一個團隊合作的比賽，而不是一個個人球技的表演秀。

我要球員學習「互相幫助、互相鼓勵、互相學習、互相容忍、互相合作」……總之，我要他們學習到「驕傲、輕敵、不努力就會被淘汰掉」的教訓。

富爸爸富媽媽說：「安逸、驕傲、輕敵、鋪張、浪費、生活糜爛，這些壞的習慣，最終將會毀了你的一生成就。」

有許多人想努力成為富爸爸，也有許多人經過努力打拚，事業成功成為了富爸爸，但也有許多富爸爸因為「安逸、驕傲、輕敵」「鋪張、浪費、生活糜爛」敗光家產又倒轉回來變成了窮爸爸。如果一直處在「驕傲、輕敵、不努力、不進取」之下你終將會被淘汰的。

我們常鼓勵孩子，好還要再好，這不是給他們壓力，也不是要他們好到成仙，只是要他們不氣餒、不自滿、不驕傲、不退步而已。

富爸爸富媽媽說：「好還要再好的意思，不只是要你比別人好，而是要你比自己更好。」

如果你已經拿到了冠軍，這就表示你已經比別人好了，但你有比自己更好嗎？

你拿到的是一個冠軍還是許多冠軍？你拿的是單項冠軍，還是全能冠軍？你拿的是今天的冠軍，還是明天的冠軍？人每天都要生活，每天都要工作，所以要告訴自己「我每天都要勝過昨天的我，我的努力不會因為昨天的勝利就停下來休息。」我每天都要進步再進步，衝、衝、衝，努力向前衝。

「好還要再好」是用來勉勵自己，警戒自己用的，而不是用來要求他人的。

「好還要再好」是指對自己的全面性的要求，而不是僅僅只專注於單一項目的要求。「好還要再好」是指對「道德、智識、技術、求學、做人、處事、事業、工作、運動、身體、信仰、修身、養性、大愛、奉獻、回饋社會、熱愛地球……」廣泛全面（全方位）的自我要求。在人生的過程中，各個層面都有許多值得我們學習的地方，我們常說「活到老，學到老」就是「好還要再好」的另一層面的註解。

由於我們對「好還要再好」應用的重點因人而異，所以「好還要再好」在每個人的認知中也有許多的差異。譬如說：要求孩子唸書考試「好還要再好」，要求孩子尊敬長輩「好還要再好」，要求員工做事「好還要再好」，要求球員打球「好還要再好」，要求公司營業額「好還要再好」，要求自己財富「好還要再好」，要求病人身體康復「好還要再好」，要求教會教友「好還要再好」……等。這些諸多「要求」的對向好像只是用在他人身上的。「要求自己少，要求他人多」這是我們共同的缺點。現在我們需要對自己說「好還要再好」。

「好還要再好」在不同的年齡層也有不同的應用。年輕時，要求唸書考試「好還要再好」。中年時，要求做事賺錢「好還要再好」。老年時，要求孩子孝順「好還要再好」。臨終時，要求上天堂「好還要再好」。這些只是是單項要求，它忽略了對「道德、修身、健康、大愛、奉獻」的重視，所以說「好還要再好」除了會唸書賺錢以外，也應該包括這些「道德追求、信仰追求」才是最理想。

富爸爸富媽媽說：「能夠接受他人批評的人，才會有進步。每天有進步，才會「好還會再好」。」

人最怕的就是「自滿」，自滿會失去「求好、求進步」的動力。自滿會停滯進步被他人超越。所以在慶祝勝利的同時，決不「驕傲自滿」，決不能懈怠，決不停止進步。成績愈好，喝彩聲愈大，就愈要戒慎恐懼，謹言慎行，保持頭腦清醒，不放縱情慾，樂而忘憂，不要固步自封，自甘落後。平時要有憂患意識，居安思危，踏實前行。

越是佔大位者愈容易「剛愎自用、一意孤行」既「聽不進忠言」也「不容他人批評」這些「驕傲自滿」放縱情慾、安逸、輕敵就是成為以後失敗的原因了。

「謙受益、滿受損」這個古訓是很有道理的。

富爸爸富媽媽說：「驕傲」使人輕敵。「自滿」使人落後。「驕傲自滿」會使人失去進步再進步的動力。」

富爸爸富媽媽說：「失敗是成功之母，努力是成功之父。」「不知檢討，怨天尤人是失敗之母。不知進步，放棄努力是失敗之父。」

富爸爸富媽媽說：「成功與失敗只在一瞬之間，只在你的思想一念之間。你的腦袋是怎麼想的，你的行為、你的成功就會跟著不一樣。」

富爸爸富媽媽說：「成功的思想決定成功，失敗的思想決定失敗。」

想要成功就要有目標。目標的設定可分為「長期目標，中期目標與短期目標」。長期目標要訂的遠，中期目標要訂的高，短期目標要訂的「可行」。只要訂的「可行，你就不會放棄」這樣你就容易每天進步，只要每天有進步，這就意謂著你做到了「好還要再好」，只要能累積每天的小進步，持續下去你就可以達到成功的目標了。

當人們達到成功的目標之後不可以停止下來，應該要立即設定下一個目標，並且朝下一個目標繼續前進（秉持著如臨深淵，如履薄冰的心情全力以赴）。當人們達到高位擁有財富以後（有錢有勢），最怕的是受到誘惑，放縱情慾，以至放棄了原則，忘掉了「好還要再好」的古訓，最後落到「一失足成千古恨」的慘境，可惜哉！

富爸爸富媽媽說：「世界上沒有永遠的成功，世界上也沒有永遠的失敗。」

「今天的成功可能會變成明天的失敗」「今天的失敗也可能會變成明天的成功」，

所以說「成功也罷，失敗也罷，總之我們不鬆懈，不失望，仍要繼續努力」。我們不希望從成功的高峰上跌下來，所以我們就不

可以「驕傲自滿」對自己要求做到「好還要再好」這才是成功的保證。

富爸爸富媽媽說：「能做到好還要再好，這就是永遠成功的保證。」

「創業容易，守業難。」各位已經事業成功的富爸爸要格外小心，如果你「驕傲、自滿」「安逸、享樂」中，不知警惕，你就很可能從高處跌倒下來，既使你沒有跌倒，你的下一代也有可能「安逸享樂」中跌倒下來。

學到東西叫準備建立人品與信用，就是創造成功的機會若要不斷有機會就得培養厚石實的財力與建立良好關係若你想要位居高峰永不墜你就得時時有學習，時時有進步，時時有警惕，時時有準備。

富爸爸富媽媽說：「驕傲、自滿、安逸、享樂是讓人由盛而衰的最大的原因。驕傲、自滿、安逸、享樂，它會讓你從高峰上跌下來，所以你要謹慎而行！只有做到好還要再好，天天有進步，這樣你才能保持長久的成功。」

富爸爸富媽媽說：「天天有進步才是真成功，停止進步就會落入假成功，最後變成真失敗。」

富爸爸富媽媽說：「不進則退。一時的成功並不保證是你永久的成功，若是要想保持長久的成功，你就必須要有所警惕、有所節制，並且天天求進步才行。」

善用房地產槓桿(蚌母)原理，讓你成為百萬富翁

Know how to handle the real estate leverage and lets you become a millionaire.

沙子借用蚌殼(蚌母)的幫助，變成了珍珠

一粒沙子如何變珍珠？

從前海邊有一粒沙子它對同伴說，它想變成一粒最有價值的珍珠，周圍的一群沙子紛紛在嘲笑它在做白日夢（沙子與沙子為伍，哪裡有可能變成珍珠。）但是這粒沙子就是不氣餒、不灰心，它不放棄任何變成為珍珠的機會，靠著海浪的波動及自己的努力，最後成功地進入了一個蚌殼體內，一住就住了廿年。廿年後這粒沙子終於變成一粒最大最亮麗的珍珠。

故事中的蚌殼就好像我們住的房子一樣，只要你擁有一幢房子，住上它十年、廿年、卅年以上，這樣你自然就成為一個百萬富翁。想成為百萬富翁並不難，只要你學學沙子的毅力與勇氣（有目標有方向，再加上自身努力）住進蚌殼體內就可以了。

不肯住進蚌殼體內的沙子，永遠只是一粒普通的沙子，不可能成為珍珠。同樣的道理，一位不肯買房子甘願做長期房客的人，是不可能成為房屋的新主人。只有買到自己房子且長期擁有的人，才可能有一天變成百萬富翁。請記住「沙子自己不能成最亮麗的珍珠，而是蚌殼讓沙子變成最亮麗的珍珠。」

富爸爸富媽媽說：「沙子靠自己不能成為珍珠，而是蚌殼幫助沙子變成最亮麗的珍珠。」

如果你現在一無所有，你將不可能成為百萬富翁，但是如果你擁有一幢房子（那怕就算是最小的房子）總有一天你也能成為百萬富翁。不要以為百萬富翁原先就比你多出了三頭六臂，所以他們就有賺錢的本領。（經過專家研究，其實人的才智能力都差不多。）很多百萬富翁賺到的薪水不見得比你多，但是他們依然稱之為百萬富翁，這就是因為他們擁有房地產。凡能善用房地產槓桿原理的人，終將輕易地成為百萬富翁。

請你一定要記著：「一般人的薪水收入不可能讓你成為百萬富翁，但是你擁有的一些房地產，其增值後的價值可以让你成為百萬富翁。」

富爸爸富媽媽說：「凡能善用房地產槓桿和財務槓桿的人，將能輕易地成為百萬富翁。」

富爸爸富媽媽說：「賺錢很容易，只要你找對方法、找對人、做對事。賺錢真的會變得很容易。」

只有一粒沙子有機會住到蚌殼體內，也只有一粒，你有聽說過一個蚌殼內有七、八粒珍珠的嗎？（註：人造的珍珠除外。）

在競爭的社會中，只有動作快且有膽識的人，才能買到房子。問問你自己，你的動作夠快嗎？你的出價夠高嗎？你想做為一個百萬富翁的意願又有多呢？、、、你想做珍珠呢？還是想繼續做一個普通的沙子呢？、、、你自己的前途（錢途）是由你自己決定的吧！

沙子一生只要做對一次抉擇。做到一次正確進入蚌殼體內的行動就可以了。沙子是選擇做原來的沙子？還是選擇做未來的珍珠？這關係到沙子一生的價值。

如果沙子眼光狹小，自甘墮落，不願吃苦，情願與同伴為伍不肯上進，那麼沙子就永遠是一個普通的沙子而不是珍珠。

要想成為珍珠，沙子必須要立定志向，並且要有贏過其它沙子的具體行動，才可能優先搶到機會，住到蚌殼體內。沙子它本身不會運動，它能進入蚌殼體內要靠海水潮流的幫助，蚌殼與海水就是沙子的貴人。

海沙與海水天天生活在一起，沙子的四周有著數不盡的貴人（海水），但會利用這機會進入蚌殼體內的沙子也只有一粒。為什麼其它眾多的「笨沙子」不能進入蚌殼體內？那是因為那些笨沙子 1. 輕忽在其周遭的貴人，不知道利用海水的力量幫它完成事業。 2. 沒有企圖心、沒有立定志向要想成為珍珠。 3. 找不到發財的路（找不到蚌殼。） 4. 不願離開舊朋友、舊環境。 5. 安於現狀，沒有衝勁，無法超越自己。

富爸爸富媽媽說：「比你富有一百倍的人，並不比你聰明一百倍，但他們的獲利能力，卻遠遠超過於你的勞力收入。」

「聰明的沙子」比笨沙子只多了一點勇氣及企圖心，它懂得借助環境優勢，把握機會進入蚌殼體內，利用蚌殼的幫助變成珍珠。沙子是借助貴人的力量才成為珍珠的。

蚌殼本身並不很值錢，但蚌殼裡的珍珠就很值錢，這就是「站在巨人的肩膀上，你比巨人更偉大」的道理了。

要想事業成功除了自身努力之外，你還需要貴人的相助，要想成為百萬富翁除了天時地利人和之外，你還需要某些生財器具 / 工具的相助。對一股普通的老百姓來說，房地產就是最好的生財器具，這個房地產的產業，就是讓你致富的貴人。

富爸爸富媽媽說：「買房子的時候，不要玩弄你的小聰明，而是要表現出你的真聰明。因為買房子是在買生財工具，是在買發財的機會，並且買房子是在製造你的財富，製造你的未來，所以說，買房子的時候，你不要猛殺價，不要因為殺價殺過頭，以至於買不到房子，這樣的說法雖然不中聽，但很實用。」

「笨沙子」因為輕忽周圍的海水，沒把海水及蚌殼當貴人，所以成不了珍珠。同樣地道理，房客沒有注意到周圍的房地產經紀人，沒把房地產經紀人及房地產當貴人，所以他以後成不了百萬富翁。

如果沙子住在蚌殼體內的時間不夠長就沖出蚌殼體外，則仍然會是沙子而不是珍珠。同樣地道理，如果我們早早就把房子賣掉不再買回其它任何的房地產，則仍然會是窮房客而不是百萬富翁。

選擇好的蚌殼/蚌母很重要，就如同選擇貴人一樣。

蚌殼有很多種類，不是每一個蚌殼都能幫助沙子成為珍珠。同樣地道理，不是每一個貴人、每一幢房子都能讓你成為百萬富翁，所以你要慎思明辨、謹慎行事。

富爸爸富媽媽說：「買房子的時候，選對好的房地產經紀人及好的房地產是很重要的事。好的房地產經紀人及好的房地產業就是你成為百萬富翁的貴人。」

在人生的過程中，財務自由一直是眾人的目標。但是就有人沒有訂下目標，因此他失去了持續向前的動力。只有設定好人生的目標，這樣你才不會在人生的汪洋中迷失方向。生活越是競爭，越是要認清自己的目標，這樣你才不至於走冤枉路。沙子的目標是想成為一粒價值連城的珍珠，那你的理財目標是什麼？

為什麼生活在清澈海域中的沙子比生活在污染海域中的沙子容易成為珍珠？因為生活在清澈海域中的蚌殼比生活在污染海域中的蚌殼健康。 髒亂污染的環境 會讓生物無法生存。同樣地道理，不好的朋友與不健康生活環境會阻礙你的成就。所以說，如果你想要成功，你一定要先離開那些妨礙你成功的環境。

安於現狀不知上進的人是不會有大事業的。居安不思危的人容易從高處中墜落。唯有勤奮、節制、果敢、自信、堅強、勇於挑戰自我的人、你的人生才會更燦爛成功。

還沒買到房子的人，或者還在做房客的人，也不要太自責太灰心。只要你肯認真思考，改過自新，大膽地踏出你聰明的第一步，迎頭趕上，你一定有機會，在不久的將來成為(珍珠)百萬富翁的。

富爸爸富媽媽說：「除非你自暴自棄，否則你一定會成功的。」

富爸爸富媽媽說：「想像你自己正朝著成功的路上走去，只要你做出正確的投資，你將會是一個燦爛的珍珠。」

富爸爸富媽媽說：「富人並不比你聰明許多，但是他們都是懂得操縱房地產槓桿和財務槓桿的人。」

蚌殼(蚌母)能幫助沙子成為大珍珠，同樣地，只要你懂得操作房地產槓桿和財務槓桿，那麼最終你會成為百萬富翁的。

沒買到房子的原因，如果是因為你向銀行借錢被拒絕，你就要好好自我檢討。借不到錢，如果是因為你的信用不好、收入太低、首付款不夠多、繳稅單資料不全、官司纏身等，你就要有錯就改，尋求自我改進。

信用好、收入高、首付款夠多、不逃稅、不興訟、做人誠實、善良、正直等，這些就是你最大的優勢/優點。有了這些優點，銀行一定會借錢給你的。

人生最大、最重要的投資是大學以上的高等教育。而房地產投資則是人生最大、最重要的另一個投資。

富爸爸富媽媽說：「一個好的高等教育，會讓孩子變成為一個優秀有才華的人。一個好的房地產，會讓孩子變成為一個又富又貴的人。」

富爸爸富媽媽說：「一個好的健康環境是孩子的蚌母。一個好的高等教育是孩子的蚌母。一個好的房地產也是孩子的蚌母。這三個蚌母都很重要，它們都能影響孩子一生的幸福與成功。」

如果你只有投資高等教育，而沒投資房地產則是人生的一個重大遺憾。因為博士、碩士學位是不可遺傳給子孫的，只有房地產可遺傳給子孫。

如果能把蚌殼/蚌母留給沙子，沙子在十年以後，很可能變成大珍珠。如果不把蚌殼/蚌母留給沙子，那麼沙子要變成珍珠的機會就要難上加難了。

富爸爸富媽媽說：「把房地產遺留給子孫一定可行，但把可博士、碩士遺傳給子孫則不一定可行，除非你運氣好，你的孩子是天生會讀書的人。」

富爸爸富媽媽說：「做投資必須要有冒險精神，鼓起勇氣投入，但你必須要有承擔投資失敗的能力。換句話說，就是萬一你投資失敗，你也具有不會被擊倒的能力。」

任何投資都是有風險，財務槓桿的操作尤其要小心謹慎，投資必須量力而為，你不可太冒險，不可太過貪心。

你必須要避免過度負債，許多投資都是因為投資過度，負債累累，才造成失敗的。所以說，為避免過度負債，你必須要小心謹慎地操作財務槓桿，否則你將會遭遇到極大的災難，變成周轉不靈，一敗塗地，徹底失敗的。

「善用將來可能實現的財富」來創造財富

富爸爸富媽媽說：「能利用「無中生有的錢」，來創造財富，這才算是投資理財中，高手中的高手。」

富爸爸富媽媽說：「在房價上漲的趨勢中，學會用零首付的方式來買房子，雖然有些風險，但還算是小聰明。在房價下跌的趨勢中，用零首付的方式來買房子的人是傻瓜。」

富爸爸富媽媽說：「善於利用房地產淨值的部份，拿來做投資，是最棒的財務槓桿。一方面你可以擴張你的財產，另一方面你也可以不讓你的財富死在那裡。」

不知善加利用房地產淨值的人，是非常可惜的。好比你手上抱有一筆現金，不知道如何運用，既沒拿去投資，也沒拿去存銀行，而是把他藏在床鋪下，讓財富貶值，真是可惜啊！

例一：陳太太有房子一幢，價值 80 萬，她欠銀行 12 萬，所以房子淨值為 68 萬元，如果她能把淨值借出 50 萬元來，在 2002 年在加州，買入 100 萬八單位公寓，在 2005 年 11 月可值 200 萬。或者，在 2004 年 1 月買入中國人壽股票 LFC 38,461 股 (每股 13 元)，在 2007 年 10 月(每股 101 元) 可值 388 萬。能善加利用**房地產淨值槓桿**，這才是高明的理財。

註：這種利用房子淨值的投資，不適用於房價在下跌的情況中。

能利用房地產現有的淨值，去投資的做法是高明的，但是沒有任何房地產淨值的人，又要如何去投資呢？這個問題，你問的好、問的妙。如果沒有房地產淨值的，表示你的房貸借款已經達到房子價值的 100%，那表示你已經充分利用了房子的淨值。或者，表示你根本還沒有買房子。沒有房子，當然沒有淨值，所以你應該早點去買房子，這樣你等個 10 年之後，你就有房地產淨值可以利用了。

例二：林先生是單親爸爸，有一個唸大學的孩子與一個唸小學的孩子。他有一幢房子，他已經在向親朋好友借錢周轉，勉強地在應付他的房貸 **Payment** 了，如果他借不到錢，他的房子就可能遭到銀行查封拍賣。他的房子市價尚值 66 萬，他欠銀行貸款 40 萬，每月分期付款為 \$ 2480，另有二部汽車貸款二萬九仟，汽車每月分期付款為 \$ 680，每月固定月付款總計為 \$ 3160 元，由於林先生每月只有 \$3500 元的收入，他無法負擔那麼龐大的月付款費及各項生活支出，他正陷入在「錢不夠用」的煩惱中。

(解決方法) 專家建議林先生可以選擇債務合併重整的重新貸款，採用最低額的付款方式，例如：借款 45 萬，每月只付 1499 元。或者，多借出九萬元，其總的借款為 54 萬，其每月 **Payment** 可由多借出來的九萬元來支付，(1499×60 個月 = \$ 89,940)。他可選擇五年的銀行自動轉帳來支付 **Payment**。他這樣子做，在五年之內，他都不必為月付款煩惱，等於沒有月 **Payment**。這樣解決了林先生常常向親友借錢的困難，也解決了林先生「錢不夠用」的煩惱，並且林先生可以保留房子，不用急著售屋搬家。

(註)：多借出來的九萬元可以用固定利息方式借出、再存回到銀行 CD 之中，用來準備付每個月的 **Payment** 之用。

選擇「最低額的付款」方式其缺點有三：1. 你每個月少付 **Payment** 的差額會累加到你的貸款本金中，使你貸款本金愈來愈大，也就是說、你貸款時間拖的愈長，你積欠的債也愈多。2. **ARM** 的貸款產品，是採取浮動利率，利息高低會隨市場利息變化而同步調整，所以風險很大。3. 如果房價不漲反跌，你就有破產的風險。

選擇「最低額的付款」方式其優點有四：1. 可以幫助無力承擔 Payment 的人，解決付款壓力。2. 避免因不能準時付 Payment，所引起信用分數 FICO 的下降 3. 時間上的拖延，可以幫助屋主渡過難關，不用急著售屋還債 4. 可以提前利用房價將來可能增值的部份。

研究討論：

問 1：如果房價不漲或微跌，該怎麼辦？ 如果房價大跌，該怎麼辦？

解答：這種「最低額的」付款方式，是為解決屋主短期的財務問題，使他不至破產拍賣。當然我們希望五年後房價會反彈回升，那你就可躲過一劫。如果你擔心房價大跌，那你現在就該主動地把房子賣掉，不應該保有它。**如果你擔心房價會微微小跌，那麼你的房屋貸款就不要超過房價的 65 %。**

問 2：如果房屋借款的本金累積超過房價時，該怎麼辦？

解答：如果房屋借款的本金累積超過房價時，你有二個選擇，第一、你可以繼續用傳統固定的 30 年來計算，按月付款來繳 Payment，這時銀行不會拍賣你的房子。第二、你可以放棄你的房子，由銀行收回拍賣。

問 3：如果過了五年，我依然無多餘的能力去付 Payment，該怎麼辦？

解答：如果過了五年，你仍然沒有能力去付 Payment，只要那時房價有上漲，你可以再做一次重新貸款，依樣畫葫蘆再來一次。

問 4：如果房價穩定上漲，每 10 年漲一倍，我是否可以一輩子不用繳 Payment？

解答：如果房價穩定上漲，每 10 年漲一倍，你是可以利用房子的淨值，每五年重新貸款一次，一直重複運用淨值，一次借出五年的最低付款的準備金（五年的 Minimum pay），五年到期後再借，循環地重新貸款，等於利用房屋未實現的淨值，一輩子不用付 Payment。因為在正常的情形下，房價淨值的漲幅，往往超過利息的支出。

((舉例說明))

A 先生有房子一幢，價值 60 萬。假設房價每 10 年漲一倍。銀行利息為 7.375 %。

他第一次重新貸款向銀行借了 40 萬其中包括 五年 Payment 八萬。五年後，房價升為 90 萬，他欠銀行的錢連本帶利升為 48 萬。

他第二次重新貸款向銀行借了 58 萬 (48 + 10 = 58 萬) 其中包括五年 Payment 十萬。又五年後，房價升為 120 萬，他欠銀行的錢連本帶利升為 69 萬。

他第三次重新貸款向銀行借了 83 萬 (69 + 14 = 83 萬) 其中包括五年 Payment 十四萬。又五年後，房價升為 180 萬，他欠銀行的錢連本帶利升為 98 萬。

他第四次重新貸款向銀行借了 118 萬 ($98 + 20 = 118$ 萬) 其中包括五年 Payment 廿萬。又五年後，房價升為 240 萬，他欠銀行的錢連本帶利升為 140 萬。
他第五次重新貸款向銀行借了 172 萬 ($140 + 32 = 172$ 萬) 其中包括五年 Payment 三十二萬。又五年後，房價升為 360 萬，他欠的錢銀行連本帶利升為 208 萬。
第六次重新貸款向銀行借了 253 萬 ($208 + 45 = 253$ 萬) 其中包括五年 Payment 四十五萬。又五年後，房價升為 480 萬，他欠銀行的錢連本帶利升為 302 萬。
第七次、第八次、第九次……重複運用重新貸款，依此類推……好處是你永遠不用付 Payment。雖然你欠銀行的錢愈來愈多，但是你別忘了你的房子也一直在漲價，這樣你就不必怕，沒有錢付 Payment 了。

富爸爸富媽媽說：「你可以用房屋淨值，去做投資，去付 Payment，就是不要去賭博」。

有一件事你可想過，銀行敢借你 70%、80% 的貸款，甚至 100% 的貸款，他們為什麼敢借錢給你，除了你的信用好、收入高之外，就是因為你的房子會增值。只要你想通了這件事，你就可以放心地去利用房屋淨值去做投資。

附註：假設你的房價會一直上漲的話，前述方法才能成立。如果你不幸碰到逆水屋，或碰到房價下跌時段，上述方法就行不通了。任何投資都有風險，所以投資前，請先做好風險評估，再去做投資。

有許多人情願選擇 40 年的貸款，來取代 10 年或 15 年的貸款，為什麼會這樣子？原因很簡單，就是充分利用未來房子的增值部分，來抵消現在的 Payment，就等於零 Payment。

舉例說明：有一幢 1966 年的房子，當時市價為五萬七千元，2006 年值五十六萬元。假設利息為 7%，B 先生向銀行借 70%，借了四萬元。在 1966 年買下了這幢房子。

如果：

B 先生，採用 10 年的貸款，每月付 \$ 464，10 年內利息總計要付出 \$ 15,680

B 先生，採用 15 年的貸款，每月付 \$ 360，15 年內利息總計要付出 \$ 24,800

B 先生，採用 30 年的貸款，每月付 \$ 266，30 年內利息總計要付出 \$ 55,760

B 先生，採用 40 年的貸款，每月付 \$ 249，40 年內利息總計要付出 \$ 79,520

採用 10 年的貸款的人，表面上看起來利息付出最少，是最划算的選擇。但實際上如果你選擇 40 年的貸款，你可以買二幢房子，而不是一幢房子。因為二幢房子 40 年的貸款 Payment 為 \$ 498 ($249 \times 2 = \$ 498$) 比一幢房子 10 年的貸款 Payment 僅多出 \$ 34 元 ($498 - 464 = \$ 34$)，月付款只差距 \$ 34 元，但 40 年後

的投資收益就差了五十萬元。如果第二幢房子的 Payment 是由房客來付的，這樣的選擇不是更划算嗎？

富爸爸富媽媽說：「不要心疼利息的支出，重要的是活用銀行的錢。」

如果 B 先生，當時收入不夠，無法負擔 \$249 的 Payment，那他可選擇最低額付款，月付款\$133 元 或 選用上述所提到的零 Payment 的方法來買房子。

((警告)) 上述的舉例是有條件限制的，只有在符合下列條件之下才可行；1. 30 年的固定利息要低於 7%以下 2. 房價位在上漲的趨勢中並且穩定上漲 3. 房價平均每八年上漲一倍的地區 4. 失業率低於 4.2%以下 5. 房價的升值率要等於或高於當年的利率 6. 你的月收入是你的 Payment 三倍以上 7. 借來的錢遲早還是要還的，所以你要量力而為 8. 個人信用要保持良好，FICO 分數至少要保持 730 分以上 9. 個人的工作收入要持久穩定。10. 你房地產的座落位置一定要在好學區、或人潮旺盛的捷運車站附近，大學城附近。

如果房價在上升趨勢、且低利息、低失業率等條件配合的好，能利用現在即有的房屋淨值，去投資理財的人算是會理財的人。如果能利用將來尚未實現的房屋淨值，(房價將來可能增值的部份)，拿來現在使用 / 享受的人，算是有一點小聰明的人。

富爸爸富媽媽說：「在房價上漲的趨勢中，學會用零首付的方式來買房子，雖然有些風險，但還算是小聰明。在房價下跌的趨勢中，用零首付的方式來買房子的人是傻瓜。」

「儲蓄可以增加投資的力道」但過份依賴儲蓄則可能妨礙投資的成長。利用儲蓄來投資房子，固然是一件好事，但是「緩不即急」，等你存上個 10 萬、30 萬、50 萬，房子早就又上漲了，所以說「用儲蓄的方法，你是永遠追不上房價的。」

富爸爸富媽媽說：「除非你是高收入、高儲蓄的人，想用儲蓄的方式追上房價，那你是永遠辦不到的。」

當稅收不夠時，國家 / 政府有用「赤字預算」來建設國家，這種「先花錢、後彌補」的做法你也可以效仿。你的「赤字預算」就是擴張你的信用，多利用「**現有的房屋淨值 與 尚未實現的房屋淨值**」借由銀行的錢來投資置產。

房子的投資，首重地點與利率高低。只要「地點、利率、治安、學區、交通、建材、安全、年份」選對了，你也就萬無一失了。

富爸爸富媽媽說：「只要房子的 位置/地點選對了，時間選對了，利率選對了，投資房子的風險幾乎等於是零。」

如果你現在擁有 70%以上的房屋淨值，沒有好好地去利用，那你是太不會理財了。建議你可以向銀行借出部份房屋淨值，做為投資第二幢房子之用，妥善「利用房屋淨值」的好處，它能幫助你成功發達。

當然任何過份的投資，在財務上都會有壓力，也會有風險。所以在擴張信用的同時，你也要量力而為，以最大效益，最大安全為原則，做到「控制風險、創造利潤」「風險與利潤至少要能達到平衡才可以。」

富爸爸富媽媽說：「能善用銀行的錢來創造財富 的人，算是理財中的高手。」

富爸爸富媽媽說：「能善用尚未實現的房屋淨值來創造利潤的人，算是房地產業中投資的高手。」

善用將來可能實現的財富來創造財富，就等於是善用「無中生有的錢，去創造財富。」

富爸爸富媽媽說：「能利用「無中生有的錢」，來創造財富，這才算是投資理財高手中的高手。」

註：不可用零首付 / 零頭款的方法去買房子，做投資必需穩當保守、膽大心細。投資的錢必需是自有的本錢，切不可用借來的錢去做投資。

富爸爸富媽媽說：「貸款額高於 70%的房貸借款，都屬於高風險的投資。投資要穩當、安全、不貪心，這樣你才能避免投資失敗。」

富爸爸富媽媽說：「投資與賭博不同，投資靠智慧，賭博靠運氣。真正的投資是靠智慧，不是靠運氣。操作財務槓桿也要有限度(節制)，否則就會變成賭博。」

富爸爸富媽媽說：「觀察出世界政治、經濟與財政的走向，以判斷出當地房價走勢甚為重要。如果能在房價上漲的趨勢中做房地產投資則是最穩健的投資。」

富爸爸富媽媽說：「切記，千萬不要在房價位於最高峰時做投資，如果房價下跌，你又不幸碰到逆水屋，你就會傾家蕩產，失去房子的。」

富爸爸富媽媽說：「你不可以去控制別人的財富，但你可以去控制你的財富。要如何理財？要如何致富？要如何行善事？要如何做公益？這都是你自己可以控制的。」

如何應用賽局理論去買賣房子

How to utilize the game theory to buy and sell a house.

富爸爸富媽媽說：「買賣雙方都要有誠意。協商、讓步、折騰、妥協是免不了的。買賣雙方 即是競爭，又是合作，目的是為了創造雙贏，創造共榮、共富、共利。」

富爸爸富媽媽說：「在談判時，只有雙方各讓一步，才能造成互利，雙贏的局面。」

富爸爸富媽媽說：「買房子時，不要去假設別人的出價會比你低，而是要想你的出價是否是第一名，凡是不是最高的出價，就不會有最好的結果/結局。」

you can not take away more than your added value

2005 年 諾貝爾經濟學獎得主 奧曼 和 謝林

2005 年諾貝爾經濟學獎得主由奧曼（Robert J. Aumann）謝林（Thomas C. Schelling）共同獲得。

他們兩人得獎的原因是他們的「**博弈理論（game theory）**。」又稱「**賽局理論、競局理論、對局論**。」他們在進行策略性選擇分析方面有卓著的貢獻。

他們的研究成果對解決貿易與商業衝突有很大的貢獻，兩人的學術研究重心為「**合作導向的賽局理論**」，利用共同期待，使得協調與合作更能促成，進而解決各式的衝突，其中最大的特色是跨學界領域的應用，從經濟學、企業管理、到公共行政、國際關係、人際關係，幾乎都有兩人的賽局理論在其中。

賽局 理論（game theory）運用廣泛，在生活上處處可見，舉例來說：逛地攤買東西殺價，要從多少金額開始出價？簽注電腦彩券的時候，你要電腦選號，還是要人工圈選？感覺薪資偏低，想和老闆談談待遇問題時，你要如何開口，採取什麼姿態？在求婚時，你要許下何種保證，來能贏得美人歸。

人生無處不權謀，策略選擇隨時隨地出現在每一個生活的小細節，甚至包括每天上班的交通路線的選擇。賽局理論其實就是一種策略思考，透過策略推估，尋求自己的最大勝算或利益，從而在競爭中求得雙贏。

賽局理論是數學的一個分支，在社會科學上應用卻極為廣泛，人際關係的互動、球賽或橋牌的出招、股市的投資、屋宇的買賣、國際間戰爭與和平等，對二十世紀人類社會影響至深。

賽局理論 Game theory 所探討的是**互動行為(interactive behavior)**：在我的利益中必須考慮到你的利益，而在你的利益中也考慮到我的利益。當所有人的利益計算中，都考慮到其他人的利益，結果是什麼？互動式的利益計算無所不在，所以賽局理論的影響也隨處可見，從數學、哲學、資訊科學、生物學到各類社會科學都可發現其蹤跡。

到底是競爭還是合作？

商場並不同於戰場，因為戰爭是一種你死我活的**零合遊戲**（Zero-sum Game 或稱 Win-lose Game），但商場卻經常可以追求**雙贏**（Win-win Game）。運用賽局理論的分析方法，將有助於我們發展出「**雙贏的經營策略**」。

賽局分為**規範性賽局**（rule-based games）與**自由式賽局**（freewheeling games）等兩類，前者參賽的規則明確，且參賽者的各種反應是可以預知的，但後者沒有明確的規則限制，參賽者互動可有較大的彈性。一般而言，在商業競爭中，經常同時兼具兩種賽局的特性，但以自由式賽局的思維比較容易創造雙贏的機會。

自由式賽局的原則是，每位參賽者所贏得的，不能超過他對於整場賽局的貢獻（you can not take away more than your added value）。所以**重點將在於如何在賽局中創造價值**（added value），而不是如何掠奪他人即有的成果。

由於經常需要所有參賽者同心協力經營這場賽局，才能增加整體賽局的價值，並使每一個參賽者獲得較大的報酬。因此當一場賽局的獎賞，是要靠其他參賽者的配合才能獲得（**互助合作，共蒙其利**），所以就比較會採行「**合作雙贏**」的策略。

在創造雙贏的賽局中，如何創造賽局進行的方式，要比打倒對方還要來的重要。例如，當市場處於供過於求的情況下，賣方彼此以降價進行**賠本或流血競爭**（**紅海策略**），結果**雙雙倒閉，最後沒有真正的贏家，變成雙輸**。處在此情境，如果我們能思考如何改變市場環境與競爭規則，使所有有實力的競爭者，都能夠**互助合作**，獲得合理的市場佔有率與利潤空間，創造更大的利潤，這就是一種雙贏的策略。

在商場上，如果有實力的競爭者之間互不讓步，互相對殺，則會造成雙輸。

在商場上，如果有實力的競爭者之間互相合作，互相包容，則會造成雙贏。

賽局競合理論之一些基本原則與應用

我們將自由式賽局中追求雙贏的策略稱之為**競合理論**，以下為競合理論中的一些基本原則：我們拿房子買賣做為例子，來探討一下買賣雙方出價的策略。

1. 隱藏缺點 --- 在實力不足的情況下，不要向跟你有重大利害關係的對象進行直接的對抗/對話。例如：如果買方的財力不足，買方不要直接去找賣方洽談，你可以透過經紀人去傳話，去溝通。
2. 示出善意 --- 在實力不足的情況下，妳 / 你與對手合作的利益將可能要大於對抗的利益。因此要設法尋求與對手合作的機會，而合作的基礎在於創造互利，有福同享。例如：買方的出價盡量接近合理的市價，或微微高於市價以爭取成交機會。
3. 利用優勢 --- 當妳必須依賴妳的對手才能產生價值，那妳此時就受制於人。因此在賽局中要盡量使妳的對手依賴你，才能顯示出妳在賽局中的主導地位與價值。例如：買方利用賣方急於成交，急於賣屋的事實，來個討價還價，乘勢撿個便宜貨。
4. 找尋借口 --- 如果想要不戰而敵退，妳必須要事先能夠提出足以阻嚇他人的明顯事實證據。例如：買方想退出 Escrow，可借口貸款不成功或估價不足等的理由，退出買賣合約。
5. 借力使力 --- 當妳/你的對手有中間人時，妳在賽局中的地位與價值將會因此而提昇。因為大家都想利用你、聯合你，且不想與妳為敵。（這就是聯合次要敵人，打擊主要敵人）。例如：在買方市場時，賣方經紀人生意難做，這時你就可以與賣方的經紀人合作，使賣主多退讓一點，以迎合買方的要求。
6. 重新佈局 --- 賽局中的遊戲規則如果由實力強的一方來訂定，那麼弱者將很難有獲勝的機會。此時弱者唯有尋求改變遊戲規則，或打翻棋盤，或另起爐灶。例如：在賣方市場時，一屋難求，在買方爭相加價下，如果你的出價比別

人低，你可以用現金做誘餌 或 提高頭期款金額的百分比比例，且向賣主保證，你的貸款一定會成功，拿此做為誘餌，以獲取賣方的青睞。

7. 欲擒故縱 --- 強者在賽局中一定要保留給弱者一些可以生存的空間，以避免弱者退出棋局，或做出意外的極端舉動。例如：買方已出價，雖然這個價錢沒有達到賣主的目標價，賣主也不要一口回絕，應該出一個建議價 Counter offer，先慢慢拉住買方再說，以免一下子嚇跑了買主。

8. 挫挫銳氣 --- 在賽局中求勝的原則就是盡量增加妳的價值，可採取的手段包括選擇性的與對手合作，改變遊戲規則，改變遊戲的範圍，防止對手不理智的舉動…等。由於直接衝突與對抗，多半只會減少賽局的整體價值，因此能避則避之。所謂競合理論就是在競爭與合作的過程中，來增加自己在賽局中的價值。例如：在買方市場中，又碰到貪心的賣主，他的喊價又高於市價，此時 Listing Agent 賣方的經紀人，不管收到有多低價的 offer，多爛的 Offer 都不要拒絕，全都呈現給賣主看，以殺殺賣主銳氣，讓賣主心虛，以便創造下一次有利於成交的機會。

9. 創造價值 --- 通常只要參賽就會具有價值，但價值不會自動出現，參賽者必須要有能夠主動創造價值的策略性與手段。例如：在賣方市場中，買方常常會加價買屋，這就是在 創造以後致富機會。只要等個十、廿年後，房價自然增值，買方就賺到了。

10. 避免衝動生氣 --- 只要你的發展不會直接威脅到他人，就不會引發對抗。對抗經常會帶來雙輸，因此要能避戰而不畏戰。能避戰是智者，好戰是愚者。例如：房屋買賣過程中，難免會碰到爭執，若雙方均不肯讓步，最後演變成官司訴訟，那是最為不智與不幸的。

11. 區隔戰場 --- 不要與好戰者處於同一個戰場，盡量尋求在不同市場區隔中發展，而不要直接在同一個戰場上直接對抗。例如：城中心的房價太高且競爭又激烈，你可以考慮到郊區買房子，有時候在郊區的房子，房價較合理，競爭的人也較少。

12. 互利共生 --- 在複雜世界中，沒有真正的零合賽局，永遠都存在可以互利、妥協的雙贏空間。例如：聰明的買主碰到聰明的賣主，雙方購屋條件與價錢是談不攏的，只有雙方各讓一步，才能造成互利雙贏的局面。

13. 不要把競爭對手都看成是傻瓜 -- 例如：買房屋時，你不肯出高價，你猜想競爭對手也不會出高價，那你就是太小看競爭對手了。其實只要有一個競爭對手出價比你高，你就輸定了。

14. 不要太小看競爭對手 -- 例如：你用現金買屋時，你不肯出高價，反而還要大殺價，你自認為賣主會看上你的現金，一定會賣給你，那你就錯了。熟不知，用現金買房子的人還多的是呢！

正常的買賣 應該都是各獲其利的

任何正常的買賣應該都是各獲其利，這是雙方相互合作妥協讓步的結果。房屋買賣也是一樣，一定要買主先看上一幢房子，並且先向這幢房子妥協、(房子是沒有十全十美的，每幢房子都有它的優點，也有它的缺點，最後你決定買這幢房子，你就是向這幢房子的缺點妥協了。) 雙方又要對購屋條件與價錢協調合作、讓步妥協，雙方最後才能成交。

富爸爸富媽媽說：「我的利益中，必須考慮到你的利益，而你的利益中，也要考慮到我的利益。當所有人的利益中都考慮到其他人的利益，結果是什麼？雙贏、共榮、共富、共利、共生。」

富爸爸富媽媽說：「只想佔別人便宜(只想貪圖對方的利益)，自己卻不想付出相當代價的人，通常會得不到好結局的。」

富爸爸富媽媽說：「談判最高指導原則是創造雙贏，讓雙方共榮、共富、共利、共生。」

富爸爸富媽媽說：「想要錢賺錢，你就要先付出代價，至於獲利的事，以後再談。」 「要想靠房子買賣賺錢，就要先讓賣主先賺到錢，至於房屋升值的事以後再談。還沒拿到房子以前，就先想到賺錢，那是不切實際的做:法。」

這就是賽局理論所探討的是互動互利的行為模式，如果我們只顧算計我的利益而沒考慮到對方的利益，是不會成功的，所以說：「我們不要只做一個殺價的買主，同時也不要做一個貪心的賣主，那樣房子買賣將會破局的。」買賣雙方要互相合作，妥協讓步，這樣才能共利。上述，賽局理論之一些基本原則與應用，就是要想幫助大家雙贏，以創造出共富、共榮、共利、共生的完美結局。

註：買房子不同於參加大學招生考試。如果大學考試要錄取 100 人，你只要考到前 99 人以前，你就有學校可唸。所以你考第一名與第一百名都:沒什麼區別。但是一幢房子只能賣給一個買主。如果你買房子時，你的出價不是第一名，你就買不到房子。

只要你的出價不是第一名，不管你的出價是第幾名，你都買不到房子。所以出價不是第一名的出價，都是浪費的，無效果的。

富爸爸富媽媽說：「買房子時，不要去假設別人的出價會比你低，而是要想你的出價是否是第一名，凡不是最高的出價，就不會有最好的結果/結局。」

富爸爸富媽媽說：「不肯付出代價的人，就得不到好東西。不肯付出高價的人，就得不到好房子。不肯遷就賣主要求的人，你就買不到這幢房子。」

買賣房子時 如何避免法律訴訟與糾紛

Trading house, how to avoid the litigation and disputes.

富爸爸富媽媽說：「買賣房子的時候，對賣方來說，賣主誠實告訴買主，有關房子的一切問題，包括房子過去的及現在的缺點，讓買主確實地知道房屋的所有狀況 / 缺點，才是最好的策略。」

加州法律規定，在房屋買賣過程中，賣主在賣房子的時候，要誠實回答「房屋過去及現在所存在的各種問題」，法律規定要賣主一定要這樣做，這是對買方的權益起到保護作用。賣主必須要誠實回答各項問題，不可以隱瞞實情，否則很容易，事後遭到買方的抱怨與控訴。

((舉例一)) 有一幢被火燒掉 1/4 的房子，經過重修粉刷之後，轉賣過三位屋主，最後一位買主，在翻修房子，準備進行拆屋頂時，才發現這幢房子三年前曾有火災，舊屋主沒有把火災的事實告訴新買主，新屋主一氣之下，就把前二任屋主告上法庭。

((舉例二)) 有一幢在湖邊的房子，新屋主搬進去不到一個月，他的兩個小孩就氣喘生病，剛開始，醫生查不出孩子生病的確實原因，最後經過細菌培養分析終於檢查出是一種有毒的霉菌在作怪。原來他們買的新房子，在交屋前一年，屋頂曾經漏過水二次，雖然現在屋頂漏水已修好了，室內也油漆過，房子從外表上看起來，沒有任何問題，但天花板上及牆壁夾層內卻長滿了有毒的霉菌。就是那些有毒霉菌害到孩子生病，因此新屋主把賣主給告上法庭。

((舉例三)) 有一幢房子沒有安裝污水排放管道，而用的是化糞池。所以每當下雨過後，化糞池排出來的氣味就特別臭（晴天時臭味則比較不明顯。）新屋主買屋前不知道臭味會有那麼的嚴重的，事後買主把賣主告上法庭。

((舉例四)) 有一幢房子是有中央暖氣爐設置，因某廠牌在設計上有些缺點，造成他們設計的暖氣爐容易發生火災，因此廠商有發信通知客戶，要求客戶收回換新，由於前屋主不懂英文，收到信也不予於理會。之後不久此屋賣給了新屋主。新屋主搬進去後不到一年，暖氣爐發生火災。事後保險公司只答應賠償部份金錢，理由是火災發生的原因，是因為屋主使用了危險產品（暖氣爐）而引起的，新屋主對火災的發生有相對的責任，所以拒絕全部賠償。新屋主不甘損失，一狀把原賣主告上法庭。

((舉例五)) 有一位買主，在交屋半年後，收到地產稅單，才發現他的地稅較隔壁一條街平均要高出六千元，經向地稅局查訊，才知道有額外的「新社區道路及開發費用」要分擔，經紀人隱瞞地產稅的事實，被買主告上法庭。

((舉例六)) 有位經紀人誤導買主，說他買的房子是座落於好學區，結果買主搬進新家以後，才發現房子所屬的學區是另一個較差的學區，結果賣主與雙方經紀人被新買主告上法庭。

((舉例七)) 有一棵門前的大樹，它的樹根常常堵塞污水下水道，馬桶每年都要堵塞個三、四次，賣主並未把下水道堵塞的實情告訴買主，事後賣主被買主告上法院。

((舉例八)) 有一個有裂縫的泳池，賣主並未把實情告訴買主，事後買主發現他的泳池每星期都要新加入很多水，經檢查之後，才發現泳池有裂縫，幾經跟賣主交涉，都達不到圓滿結果，最後賣主被買主告上法庭。

((舉例九)) 有一塊臨接學校不遠的空地，有廿英畝大，買主以低價取得，還以為買到了便宜貨，後來才發現市政府規定此塊空地每年要清除雜草二次，還要每天在地面上灑水，以避免強勁風沙吹入校園，影響孩童健康。龐大的洒水費用讓買主無力負擔，他為了脫產，隱瞞了洒水費用的開支，就把土地以更低的價錢轉賣出去，事後新買主把前賣主告上法院。

以上的例子，都是賣主沒有把實情告訴買主，所引發的糾紛控訴，所以在買賣過程中，賣主一定要誠實，不可有詐欺或隱瞞行為。如果法官認定，賣主有（故意）詐欺的行為，除了賠償買主損失外，還要外加「懲罰性賠償」對賣主來說就不划算了，所以說，賣主一定要誠實地告訴買主，房屋的缺點與現況，以避免事後引發糾紛。

富爸爸富媽媽說：「買賣房子的時候，對賣主來說，誠實是最好的策略。如果賣主刻意隱瞞房子的缺點，而事後被買主發現，就會引發許多紛爭與訴訟。」

賣主在賣屋時，要誠實填寫「賣家問卷調查表」

為保障買主權益，加州法令規定，在房屋買賣過程中，要求賣主必須回答下列有關的問題。這些問題包括：
1.住宅現在或過去有過什麼修理，替換、更改、更新、裝修或修復，重整、加蓋、改建。
2.房屋系統和設施的問題：如暖氣、空調、電氣、下水道、水龍頭、廁所浴室、

屋頂、天花板、閣樓、門窗、車庫門、泳池、軟水器、熱水器、壁爐、水管、天線、警報器、垃圾絞碎機等，有無曾經損壞過。即使現在已經修好，也要告知買家。

3. 在過去 12 個月重新油漆的部分。
4. 蛀虫、白蟻、跳蚤等病蟲害。
5. 房屋結構、內牆外牆、擋土牆、土方、地基、土石流、車道、圍牆、大樹樹根等。
6. 地震、淹水區、風災、水災等災害。
7. 火災災害。
8. 五年內曾經向保險公司申請過理賠的項目。
9. 任何屋頂漏水，淹水，水管破裂造成的霉菌、發霉、潮濕等。
10. 河流、小溪、下水道、排水溝、地下水源、水層、水質。
11. 家禽、寵物、野生動物等氣味。
12. 地界標示、劃分、使用、共有、侵佔等。
13. 庭院、噴 / 灑水系統。
14. 水池、泳池、魚池及其設備。
15. 共有之道路、康斗管理、維護、限制使用、管理法規及管理費。
16. 產權共有、轉移、分割。
17. 產權訴訟、法律糾紛、破產宣告、離婚、拍賣、充公等。
18. 任何可能引發噪音的問題、包括鄰居、學校、公園、商場、工業、工廠、交通、汽車卡車、飛機等。
19. 地役權。
20. 政府現在、過去徵收合併、併吞的土地或將來計劃徵收、併吞的土地。
21. 限制用途的房子或土地。
22. 有特別稅、公債的地產。
23. 有房屋租金限制的房地產。
24. 有強制清除雜草要求的地產。
25. 受野生動植物保護的地區。
26. 受歷史古蹟保護的地產。
27. 曾經有毒蛇猛獸出現過的地產。
28. 以前曾做過檢查、估價、測量、調查、限制、警告的任何文件及報告書。
29. 涼台、涼亭、地下水井、溫泉、化糞池等。
30. 地產稅、增補稅。
31. 在過去三年內，房子裡有無死人、兇殺案。
32. 住宅是否座落在或連結著「工業用地，商業用地」住宅是否座落在軍火站一哩內的地方等。
33. 健康和環境的問題等。
34. 房地產地目是否變更或濫用。
35. 建築物使用執照。
36. 有山景、市景。
37. 缺水管制區、高水費區。
38. 性攻擊區、高犯罪區。
39. 海岸、河岸管制區。
40. 家用產品有無缺點，如：被工廠召回重修或更換的項目，如：暖氣爐、消防噴水伐、熱水爐、瓦斯及電子開關、隔熱石綿瓦等。
41. 租賃地上之建築物。
- 42.

網際網路設備。 43.有毒的污染物、有毒的建材。 44. 有害氣體、特殊氣味、霉菌等。 45. 其它該注意事項等。

以上「賣家問卷調查表」及「買賣雙方注意事項」可向地產經紀人索取。在買賣過程中，借用房地產經紀人的幫助，以他們的專業知識，一定可以保護買賣雙方不致犯錯，以避免事後發生許多不必要的法律訴訟。

富爸爸富媽媽說：「買賣房子的時候，一定要有專家協助，才能讓買賣過程進行的順暢些，讓雙方沒有爭訟，沒有煩惱。」

任何可以影響房價的事項，賣主都要事前「書面」告知買方，讓買方知道所有事實。想想自己，想想別人，如果你是買主，你希望現在的賣主隱瞞你、欺騙你嗎？當你成為賣主時，你也以相同的態度去對待買主，把你知道的實情，全部告訴新買主知道才對。

買主對房子如果有任何疑問，也可以書面記下問題，請求賣主解釋。除了買主親自檢查房子以外，你也可以付費，聘請專業房屋檢查人員，代表你來檢查房子。

小心不肖的賣主與地產經紀人，共同隱瞞房屋實情，以欺騙不知情的買主，所以買主在買房子時，要格外警慎小心。聘請專業的房屋檢查人員，來檢查房子是一件不可缺少的必要過程。

富爸爸富媽媽說：「買賣房子的時候，絕不可為了節省房屋檢查費用，而省去檢查房屋的工作。」

聰明的賣主在賣屋前，會先保養房子，譬如：油漆，換地毯，花些小錢，把房子缺點掩飾起來，讓買主看不到，一方面可以欺瞞買主，另外一方面可以賣個好價錢。

聰明的買主，喜歡買未經油漆粉刷過的（陽春屋）舊屋，一方面可以容易檢查出房子的缺點，另外一方面可以殺價，買到便宜貨。等買到房子之後，自己再花錢重新裝修整理，這樣才比較放心。

不管買新屋或舊屋，一定要到市政府去查各項房屋資料及使用執照，往往你會發現賣主提供的資料與市政府登記資料並不相符，事前查證清楚各項有關資料，要比事後去追究是誰的錯來的更重要。

如果屋主發現房屋現狀與市政府登記資料並不相符，除了可以追究前賣主責任外，也可以追究建商與經紀人的責任。

房地產官司一般都要三、五年才能定案終結，訴訟時間拖的很長，訴訟對買賣雙方不見得有利，所以在房屋買賣過程中，賣主一定要誠實，以免官司纏訟，勞心傷財。

（註）：在買銀行屋或拍賣屋時，賣主是沒有附帶任何保證的，一切交易都是以”現況交屋”，即 SOLD “AS IS “。在此情況下，房屋的任何狀況或缺點，買主均要概括承受，這個就是你在買銀行屋或拍賣屋時，你要承擔的風險。

在房屋買賣過程中，買主、賣主或雙方經紀人與公證公司一定要誠實，不可另外有私底下交易行為，如：買賣做假文件，私下補貼、私下折讓、私下退佣金等，嚴重者可吊銷執照，處以 30 年徒刑，及 100 萬美元的罰款。

富爸爸富媽媽說：「任何事情，事前的防範，要比事後補救來的更重要。只要事前能小心謹慎，按照法律行事，就可以避免以後的許多煩惱。」

在房屋買賣過程中，不一定是賣主故意欺騙買主，有的時候是賣方經紀不小心犯的錯誤，也會引來的糾紛，所以在甄選賣方經紀人的時候，一定要格外小心。不可因為經紀人是自己的親朋好友，就放一個人情給他做經紀人，如果他不是很專業，他犯的錯誤（例如：法律文件上的錯誤 或買賣

上的實質錯誤) 賣主都是要「概括承受的」。所以賣主一定要小心，「人情歸人情，法律歸法律」一點都馬虎不得！

富爸爸富媽媽說：「慎選有口碑、有經驗的專業經紀人，來保護你的權益，這樣才能避免你吃上官司，這一點非常重要，所以你千萬不要因為要省些佣金，就亂選經紀人。」

富爸爸富媽媽說：「慎選房地產經紀人、貸款經紀人，是買賣房屋的第一件重要的事。」

在房屋買賣過程中也會牽涉到許多相關公司，如：公證公司、貸款公司、產權公司、估價公司、保險公司，檢查公司，地產公司，建築公司、開發公司、地稅局、消防局等。如果你一不小心，你就可能會吃虧上當，所以找一位全職有經驗的專業房地產經紀人就是很重要的。

富爸爸富媽媽說：「房屋買賣的過程中，找到一位全職、誠實、有經驗的專業房地產經紀人就是很重要的事。」

富爸爸富媽媽說：「一個好的房地產經紀人，可以讓您省心、安心、放心。一個不稱職的房地產經紀人，可以讓您官司連連，煩惱多多。」

富爸爸富媽媽說：「保護自己的權益，選擇正確的房地產公司 / 房地產經紀人，就是買賣房子時的第一件重要的事。」

投資土地與炒作土地是不相同的

富爸爸富媽媽說：「投資土地與炒作土地是不同的，希望大家購買賣土地的目的是為了貢獻社會，而不是為了一己之私、貪圖暴利、坐享不勞而獲，而變成是社會的一個搗亂份子。」

富爸爸富媽媽說：「土地，土地是大家的土地。地球，地球是大家的地球。所以我們要好好的利用土地，也要好好的保護地球。」

買賣土地要小心，有許多你不知道的陷阱在那裡。

做土地開發商，你會碰到的各式各樣的問題會很多很多，所以你一定要找對一群真正的專家來協助你。

房子買賣較單純，有法律及各種專家來保護你

許多人都有買賣房子的經驗，在擁有房子的過程中，只要房價處在「上漲階段」一般都能輕易賺到錢，很少有被騙上當的事情發生，這是因為在「房子」交易的過程中有許多「法令規章 與各行各業的專家」在幫助你把關，所以你能避免吃到暗虧，尤其是法令規定，賣主一定要填寫「房屋狀況說明書 Disclosure Statement」說明房子現況與缺點，好讓買方確實了解「買到的房子」是什麼樣子。賣主不可隱瞞事實，如果賣方故意隱瞞房子任何缺點而後造成買方損失，買方可以向賣方提出損失賠償，賣方有賠償買方之責任。另外雙方經紀人也有告知「房子實情」給買方知道的義務（規定），如果雙方經紀有隱瞞或疏忽的事發生，也要負連帶賠償的責任。

在房子交易過程中：有銀行估價員來幫你把關房價，以保護你不會買到高價。有房屋檢查員來幫你詳細檢查房子，指出這幢房子的各項缺點，買方據此可以要求賣方改進。有白蟻檢查員與霉菌檢查員來幫你把關白蟻、蛀虫、腐木、發霉等問題。有產權保險公司來把關產權問題，以保障你的產權沒有糾紛。另有公証公司與雙方經紀按合約內容確實執行每一條款，最後促成買賣完成 與辦妥交屋手續。另有各類保險公司來維護你的房產價值：如火險、水險、地震險、屋主綜合責任險等。

空地買賣，查證工作是買方的責任，不是賣方的責任

土地買賣與房子買賣在買賣手續上大致相同，但在責任歸屬上則大不相同。土地買賣中（特別是生地、ROW LAND）的賣方與經紀可以不用說明土地用途或限制使用範圍，而總括一句「有關本土地開發或使用，應由買主向有關政府機關查證」賣方不保證土地使用範圍，有關土地使用的查證工作，全都推到買方身上。如果買主事前沒有做好查證工作，就糊裡糊塗地買下土地，買主那樣做是會很容易上當與賠錢的。

另外土地買賣中，有很多情形是賣主直接貸款給買主，中間少了一個估價員來替買主估價。等土地買賣成交後，買主事後才發現買貴了，這時就已經太遲了。

富爸爸富媽媽說：「房子買賣較單純，有各種法律來保護你，而土地買賣就沒那麼幸運了，一切都要靠買主自己去市政府查證，所以從事土地投資的風險較高。」

先弄清楚，你買的地包括那些權利

土地的權利包括：「地上權」和「地下權」地上權包括領空權 Airspace，地上物 Affixed（地上物有：動產、不動產、農作物 Tenant's Crop、莊稼 Emblement、商業設備）附屬物權 Appurtenances、過路權 Easement、用水權 Watercourses、互利水利權等。地下權 Beneath 包括：礦產權、金礦、銀礦、石油、天然氣、地下水權等。土地權非常複雜的，不是說你買了一塊地，你就擁有「地上、地下」所有的權利，所以在買賣土地時一定要調查清楚才好。

買賣土地陷阱多，小心上當

有許多買主不是在「價錢上被騙了」就是在「土地使用上被騙了」。

例如；1. 誤認 / 錯認一塊地目可以分割成二塊地目，結果發現是不可以分割的。
2. 誤認一塊地可蓋四幢房子，結果是只能蓋二幢房子。
3. 誤認一塊地，它有水有電有下水道，結果是什麼都沒有。
4. 誤認一塊地可以挖水井，結果水質有毒不宜飲用。
5. 誤認一塊地可蓋工廠，結果只能做倉儲，不能做工廠。
6. 誤認一塊地可以蓋商場，結果是在限制區內不准蓋。
7. 誤認一塊地可以蓋大批房子，結果因為會破壞生態環境或景觀不准多蓋，只准少蓋。
8. 誤認一塊斜坡地以為可以蓋房子，結果因為土質鬆軟不可以蓋。
9. 誤認一塊地可以種菜種果樹，結果因為冬季太冷會打霜，蔬菜全部死光光或者風沙太大，果樹根本結不了果子。
10. 誤認一塊地可以蓋個廟宇，結果因為社區人仕反對不准蓋。
11. 誤認買了桔子園一定包括地上的桔子樹及其上的果子，結果事後才發現不包括桔子樹……等等。所以在買賣土地之前，要先落實好土地使用調查的工作最為重要。

如果你第一次買土地，你一定要找多個專家來做顧問

一般第一次買土地的人，不管是買「生地或熟地」都很容易疏忽，沒做好事前調查工作（因為不知道要調查那些項目）以致於吃虧上當後悔末及。所以找一位有經驗的土地開發經理人、建築師、測量師、土木工程師、都市計劃師或房地產律師、資深房地產經紀人、銀行土地開發部經理等，來做顧問就非常重要。千萬不要為了省下數千元，結果損失千萬元。

土地用途有限制，不同級別的土地各有不同的限制

在美國土地按其使用限制，有許多不同的分類，例如：農地 A、住宅用地 R-1A, R-1B, R-1-C, R-2, R-3, 商業用地 C-1, C-2, C-3, 工業用地 M-1, M-2, M-3 等級別，不同級別之間，價格相差極大，買方要多注意此點，以免吃虧上當。另外有沼澤地，海岸地，農莊封地，印地安保留地，政府機關、學校、公園、水源保留地等等，買主要事先調查清楚才好。

大型的土地開發，一定要有充足的資金

如果在市中心買一塊現成的 R-1 或 R-2 的土地，蓋上一幢或二幢房子，一般說來問題不會太大，只要向當地縣市政府查訊，按照法令規章申請就可以了。但是如果你在郊區投資大面積土地，用來做開發商（蓋上幾十幢房子）那就複雜多了。各種申請規費，檢查報告，土地測試，生態環境評估，公共道路規劃設計施工等費用，往往要十幾廿萬，甚至上百萬，所以在投資前，一定要做好財務計劃，籌到足夠的資金，以免後來因為缺錢，計劃做不下去，讓全部投資計劃泡湯，血本無歸。

富爸爸富媽媽說：「大型的土地開發，所花費的人力與物力都是很龐大的，所以一定要有充足的自有資金與銀行團的大力支持才行。」

土地開發是一個專業的學問，你一定要慎重行事，謹慎而行

大面積土地開發（十英畝、廿英畝、五十英畝、一百英畝等）需要注意事項有：

1. 公共道路設計（包括公用水電、瓦斯、電話、下水道、CABLE 線等埋設）。
2. 對當地自然生態影響。
3. 土壤報告地質探探測。
4. 有無洪水狀況。
5. 地震狀況。
6. 污水排泄。
7. 供水狀況或地下水源。
9. 捐道路、捐公園、捐校地等。
10. DRE 房管局的公共報告 Public Report。
11. 預審的設計圖，分割圖 Tentative Map, Parcel Map。
12. 開發意向書登記 Filing Notice of Intention / Application。
13. 最終公共報告。
14. 環境評估 Environment Impact Report。
15. 最終設計圖 Final Map。
16. 其它報告（如：人口增加，車流量，商圈活動，氣候，空氣污染，噪音，垃圾等等。）

找專家協助做開發，省時、省力又省錢

完成一個開發案需要經過多次公聽會及獲得當地政府議會通過，其間的過程，可能要花費半年至五年的時間，如果你的資料準備齊全，資金雄厚，事前又與各部門機關又有充分溝通，設計內容又符合各項法規要求，則有利於縮短案件審核的時間，否則你的申請案，將很難在短時間內得到批准。所以「多請幾位」有開發經驗的各方面專家組成一個工作團隊，來做整體設計規劃，這樣做的開發案才能夠順利被批准。

一般人做土地開發，只諮詢一位建築師是不夠的，因為這樣大的開發案，常常跟政治、經濟、市場、環保、生態、交通、人口、學校、就業、商圈等有關，特別是跟當地縣市政府的政策有關，所以平時與政治大人物保持良好關係，也是開發案能夠成功的重要因素之一。

「生地」與「熟地」的價值是不同的

經過被批准的（分割成小塊）可供開發案的土地，叫做「熟地」。未經分割的大面積荒地，叫做「生地」。在同一個地區，同樣大小的生地與熟地在價格上，可能會差上幾倍到幾十倍或更多，這要看你開發土地面積有多大。

開發面積愈大的「熟地」就愈值錢，所以如何「選購土地」及買到土地後，如何使「買到的生地經過分割變成為熟地」就顯得格外重要，因為「生地」是沒什麼價值的，只有經過開發成功的熟地，才能搖身一變，成為價值連城的「發財寶地」。

富爸爸富媽媽說：「能把荒地變成為價值連城的「發財寶地」。就像是能把石頭變成黃金一樣，開發商的供獻真的是偉大，功不可沒。」

富爸爸富媽媽說：「想築夢就要趁年輕，選擇土地投資或土地開發是一個可行的發財捷徑。」

富爸爸富媽媽說：「土地是這個世界上唯一不能複製，不會增加的東西，俗語說「物以稀為貴。」土地就是這種物以稀為貴的東西，用一塊地就少一塊地，適於人類居住的土地是愈用愈少，而且是愈來愈貴了。」

2003 年全美中價位房價為 \$147,200 元，2006 年全美中價位房價為 \$228,000 元。而南加州中價位房價 2002 年為 288,000 元，2006 年為 525,000 元，預測 2020 年南加州中價位房價為 \$1,000,000 元以上，可見南加州的房地產增值很快，它增值快的原因除了是人口增加之外，就是此地的國際貿易很興旺與南加州的天氣好。

人們為了生活打拼，僅靠雙手賺錢是很辛苦的。為著多賺錢來實現你的發財夢，你就要趁著年輕早早做好投資計劃，把重心放在房地產、綠能或國際貿易上，才是上上策。

富爸爸富媽媽說：「成功是不會屬於那些沒有計劃，沒有準備，沒有打拼的人。」

俗語說：「授人以魚，不如授人捕魚。」「授人捕魚，不如授人（一個魚塢）養魚。」「送人魚塢，不如送人一塊良田。」「送人一塊良田，不如送人一塊黃金地。」一塊成功開發後的黃金地可讓你一輩子吃穿不愁，無所匱乏。今天你已經知道財富的源頭在那裡了，剩下的事就靠你自己勤儉努力，做出正確土地投資就對了。

熟地比生地值錢，如何把生地變成熟地，這就是土地開發商的目的與功勞。

富爸爸富媽媽說：「熟地比生地值錢，如何把生地變成熟地，這就是土地開發商的功勞。為了大家好，為了社會的進步發展，你要做一個聰明的土地開發商，而不是做一個荒地的擁有人。」

決定一塊土地的價值有許多種因素，如：人口、交通、水源、天氣、陽光、空氣、機場、海港、交通要道、政教中心，學校，工廠、商場、醫院、公園、球場、、、可蓋房子的密度、高度、、、及土地法規、、、。

一般人投資土地的目的不是為了做開發，去蓋大批量的房子、商店、倉庫，大樓等。一般人投資土地的目的是妄想有朝一日，能等到土地價格暴漲，來個轉賣圖利，不勞而獲，坐享其成。一般人投資土地就是等到土地自然增值，好轉賣圖利，而絲毫沒有想開發土地 / 利用土地的意思。

開發商、建築商投資土地的目的是要繁榮社會，多蓋房子、商店、大樓等。成功的開發商、建商，他們可以把荒地變成城市，把沙漠變成良田，他們才是真正的社會貢獻者。一般投資人只是利用開發商、建商的功勞把土地價錢給炒上來而已。

坐擁大片土地卻讓它荒廢著，甚為可惜。有良心的土地投資者應該讓土地活用起來，不要讓大片土地躺在那裡睡覺，沒有產出，只會養蚊虫、老鼠。

富爸爸富媽媽說：「做一個開發商、建築商不僅是要有專業技術，你還要有社會的良心。一旦你要建設這個社會，你所蓋出來的建築物，就要對整體社會負責。」

不論你是蓋房子、大樓、橋樑、道路、水壩、堤防、運河、飛機場、港口、高速鐵路、高速公路、醫院、體育館、展覽館、音樂廳、博物館、競技場、商場、超市、旅館、市政大樓、政府大樓、軍事設施、垃圾場、焚化爐、墓地、教堂、祠堂、廟宇、工廠、倉庫、、、這些建築約物都牽連著人民的視覺感觀與福祉、例如：安全、方便、榮譽、便捷、娛樂、健康、居住、、、

上述這些建築物可以改變人們的生活方式，也可改變歷史文化走向，更可以改變地球的生態環境，所以做一個開發商、建築商的責任是很大的。

富爸爸富媽媽說：「做一個開發商、建築商是有歷史與社會責任的。一旦你要從事建設這個社會，你的生命就應該是屬於這個社會的，你不僅是為自己活著，你也是為這個社會活著。」

富爸爸富媽媽說：「開發商、建築商對歷史文物的傳承與創新，負有使命感與責任感，因為你的工藝產品，將會影響到後世千千萬萬代的。」

偉大的工程，如：中國長城、埃及金字塔、巴黎鐵塔、中國故宮、胡佛水壩、101大樓、蘇伊士運河、京滬高鐵、金山大橋、跨國海底隧道、奧蘭多迪士尼樂園、中國三峽水利工程、上海浦東新區、紐約地鐵火車站、各國的賭城旅館、、、這些都將會影響到後世千千萬萬代的。

我們堅決反對人們炒股價，炒房價、炒土地、炒糧油價、有聯合壟斷及抬價行為，凡刻意拉升市場行情，擴大貧富差距的人，我們都要給予譴責與唾棄。

富爸爸富媽媽說：「任何拉大貧富差距的炒作行為都會造成社會的不穩定，不斷地炒作樓市、炒作房價、炒作土地、炒作糧油價，最容易製造社會對立與破壞社會和諧。」

富爸爸富媽媽說：「我們要對炒作土地、炒作房價的商人給予譴責。我們也要對蓋爛尾樓的開發商與偷工減料的建築商、承包商給予譴責與唾棄。」

富爸爸富媽媽說：「土地開發是一個良心事業，它的成敗影響社會很大。土地開發更是一個偉大事業，它的成敗影響社會很大。」

富爸爸富媽媽說：「有良心的開發商、建築商是社會的支柱。沒有良心的開發商、建商是社會的敗類。」

富爸爸富媽媽說：「坐擁大片土地卻讓它荒廢的人是社會的搗亂份子，他是讓這個社會不退步的禍首。他妄想不勞而獲，他是一個真正的投機分子，而不是一個社會進步的貢獻者。」

富爸爸富媽媽說：「坐擁大片土地卻讓它荒廢幾十年的人是社會的敗類/爛伽。」

富爸爸富媽媽說：「如果你不是要為了貢獻社會，你就不要去投資大片土地，如果你買了大片土地，而卻讓它荒廢在那裡，這是投資人的罪過。」

富爸爸富媽媽說：「我們要對有良心的開發商、建商給予崇高的敬意。我們也要對坐擁大片土地卻讓它荒廢的人給予譴責。」

古云：有土斯有財。這個土是要我們好好利用土地的價值去耕種、去生產、去蓋房子，而不是要我們去浪費土地，炒作土地，來做一個暴發戶。

祖先留土地給我們，不是要我們做暴發戶，而是我們好好利用土地的價值來貢獻社會。種菜、種花、種樹、造森林、養牛羊，這些對社會都是有貢獻的。當然蓋房子、蓋大樓對社會也是有貢獻的。

能貢獻社會的地主是好人，不能貢獻社會的地主是壞人。浪費土地，荒廢土地、炒作土地的地主就是社會的敗類。

土地的開發要有所限制，在開發土地的過程中，要適度的保留綠地，保留水源，保留森林、保留陽光雨水、。在利用土地的過程中，你絕不可以破壞大自然的生態平衡。

富爸爸富媽媽說：「投資土地的目的就是應該利用土地的價值來貢獻社會。如果你心中沒有想貢獻社會的意願，那你就不要去買土地，以免造成社會資源的浪費。」

富爸爸富媽媽說：「投資土地與炒作土地是不同的，希望大家購買賣土地的目的是為了貢獻社會，而不是為了一己之私、貪圖暴利、坐享不勞而獲，變成是社會的一個搗亂份子。」

富爸爸富媽媽說：「炒作土地的人是不道德的。浪費土地資源，讓土地荒廢的人是不道德的。破壞水土保持、破壞環境、破壞生態平衡的人更是壞人中的壞人。」

富爸爸富媽媽說：「土地，土地是大家的土地。地球，地球是大家的地球。所以我們好好的利用土地，也要好好的保護地球。」

商業房地產投資買賣 與 管理

Commercial real estate investment and management.

在房地產市場中最大的一塊肥肉，就是併購已倒閉的商場，使之起死回生，回復其原先的車水馬龍。

富爸爸富媽媽說：「能做出對社會有益的事，同時又能賺到鈔票，這就是大智慧、大貢獻。」

富爸爸富媽媽說：「社會上需要有遠見、有良心的企業家，來建設地方、繁榮社會，企業家不僅是創造就業機會，而且還創造地方稅收，對整個社會來說，企業家就是社會的救星，社會的貢獻者，這就是企業家偉大的地方。」

為什麼大部份的有錢人，都偏向於投資房地產，這個問題你可曾想過嗎？原來是他們相信（知道）在眾多的賺錢方法之中，唯有房地產的投資報酬是最穩當、最可靠的，而且可以代代世襲。

華人深懂「有土斯有財」的道理，所以都很喜歡投資房地產，然而在房地產投資中最大的一塊大餅就是商業地產與土地開發。從長期投資的角度來看，商業房地產投資，是所有投資中最穩當，且報酬率也最高的投資。

一般中產階級是以投資私人住宅、公寓為目標。由於投資金額較小，所以是我們學習投資致富的第一個標的，很多房地產的大亨，也都是從自用住宅開始投資起的。先由自用住宅投資做起，然後才慢慢學會去投資大型商業地產。

當你的財富（淨值）累積超過二百萬美元時，你可以去考慮投資小型的商業房地產。當你的財富（淨值）累積超過五百萬美元時，你可以去考慮小型的土地開發了。

何謂商業房地產？商業房地產包括零售商店、大商場、購物中心、大單位的公寓、旅館、辦公大樓、工業大樓、倉庫、醫院、渡假村、退休城、老人中心等。

商業房地產買賣不同於住宅買賣，它的投資風險很高，也很弔詭。它可以讓你大發財，名利雙收，也可以讓你賠大錢，傾家蕩產，所以您得借用專家的智慧，慎重行事才好。

富爸爸富媽媽說：「買賣商業房地產的時候，能找到一個專業資深的商業地產經紀人與有聲譽的管理公司很重要，你的投資是否會成功，就取決於在這二個人身上了。」

富爸爸富媽媽說：「好的商業地產經紀人，能幫助你找到最好、最適合你的商業地產。好的管理公司，能幫助你找到最好的房客，讓你高枕無憂。」

富爸爸富媽媽說：「你與房客簽的租賃合約，其中的內容、條件、租金多寡與管理方式，都是大大地會影響你整個房地產價值的。」

富爸爸富媽媽說：「決定商業地產的投資是否會成功，管理方式是重點。好的管理可使一個商場更加興旺，不好的管理可讓一個商場冷清又蕭條。」

商業房地產買賣過程中，買方對賣方所提供的資料，要詳細閱讀研究，判別真假虛實，所有的文件檔案、合約條款均需要專業地產律師看過（不是普通律師）。一般住宅經紀人是沒有能力去處理（掌控）商業地產買賣的，商業地產買賣很複雜，牽涉金額非常龐大，冒的風險也很高，所以在買賣商業地產時，一定要找到專業商業地產公司做為代理人，這樣才會比較安全、可靠，避免吃虧上當。

房地產公司是一個「專業服務」的公司，它跟醫生、律師一樣分工很細，各有各的專長。一般地產公司可分類為住家、公寓、辦公大樓、零售商場、倉庫、空地、農地、住家土地開發、工業土地開發、商業土地開發、生意介紹、貸款等。在各個領域中都有其獨道的學問與專業技術，如果一家房地產公司或單獨的經紀人說他什麼都做，什麼都懂，那麼他 89% 是在吹牛，就像一個醫生一樣，不可能樣樣醫術都精通，全部的藥品都能了解其功能。

富爸爸富媽媽說：「投資商業房地產一定要去我專家中的專家，這樣才比較有保障。」

富爸爸富媽媽說：「在各個領域中，你要去找各個領域中的專家 Expert，這樣才能幫助你達到最大的效益，千萬別為了省一些錢，去找一個半吊子的專家。」

商業房地產買賣中的合作團隊包括有：專業地產行銷公司，專業地產律師，專業商業地產經紀人，專業地產規劃師，專業地產分析師，專業地產估價師，專業地產開發商，專業地產建築師，專業地產管理公司，專業維修團隊、專業安全警衛服務，大型連鎖商店的經紀人，專業投資金融機構與專業會計師等。這裡強調的是「專業中的專業」而不是一般所謂的普通小角色。

富爸爸富媽媽說：「做大型的投資項目，一定要找到專業中的專家來幫助你才可以，只有真正的專家才能保護你不致於上當吃虧。」

商業房地產（承租戶）房客的管理很重要，選擇房客要警慎，房客是商業地產的命脈，好的房客會帶來生意，會帶來人潮，它能炒熱整個商場與興旺當地社區。而不好的房客或沒有名氣的商家則剛剛相反，他們的知名度不大，不能吸引大量的消費者，所以客源漸漸流失，使整個商場失去人氣，由於旺不起來，最後商場變得像死城一樣，空空盪盪。

一個主要的大房客(Anchor Store)是一個商場或一個購物中心的靈魂人物，經營一個商場，一定要邀請到一個或多個全國知名的連鎖大公司進駐才可以，這樣才能起到母雞帶小雞的作用，否則這個商場的經營是不可能成功的。

富爸爸富媽媽說：「房客是商業地產的命脈，而大房客則是商業地產的靈魂人物 / 救命丹。」

富爸爸富媽媽說：「有全國知名的連鎖大公司進駐本商場，它可以帶來生意，帶來名氣，帶來購物人潮，帶來各商家的興旺 / 財運。」

在買入商業房地產時，一定要做好財務計劃與分析，財務分析包括 產業租金收入、產業管理費用、產業維修費用、貸款利息、地產稅金、保險費用、保安費用、廣告費用、產業重整費用 及周轉金 等。

在商業房地產買賣時，非常重視 **Cap Rate** 的比較。

Cap Rate 就是 **Net Operating Income** 與 **Property value** 的比值，就是房產年淨收入，除以地產賣價的百率。

Cap Rate 的高低恰與賣價成反比。

Cap 愈高，就表示物業的賣價訂低了，也就是說這是一個回報很高的物業投資。反之 **Cap** 愈低，就表示這個物業的賣價訂高了，也就是說賣主把賣價訂的太高，對買主來說，那個賣價就是一個偏高的價格。

在商業房地產買賣時，不肖的賣主可能會隱藏一些費用，以便提高房產年淨收入，用以膨脹 / 提高 **Cap Rate**，所以買主要嚴格去審查各項數字 及現有舊房客的房租合約內容（如果你看不懂內中玄機，還是去找專家幫忙吧！）買屋前，研究工作要做的踏實，這樣才可避免吃虧上當。

商業房地產的房租合約種類可分為 **NNN - Triple Net**、**Modified**、**Gross**、**Full Service** 等。房租合約內容少則十幾張，多則上百張。那些密密麻麻的內容還是去找專家幫忙看吧！專家的錢（律師、會計師、經紀人及管理人的錢）是不可省的。

商業房地產的租金的高低，會影響到商業房地產的地產價值，也會影響到房客的淨利潤。房租訂的太高會嚇走房客，房租訂的太低會降低地產的價值，如何訂定出適當的房租價格，確實是一門高深的學問。房租價格訂定，雖然可以參考附近物業的行情價，但如何吸引知名的大公司（連鎖店）駐進來，那就是操作的技巧了。

知名大公司不進駐，商場不會旺，但要請大客戶進駐，非得要有優惠的房租及條件不可。房東與房客之間如何取得平衡，這也是一種智慧。如何談判，如何簽約，如何保護房東的利益，這真是需要動動腦筋，這種煩人的事一定要委託專家處理才好。

如何提高商業房地產房租，來增加房租收入是件非常重要的事。除了按租約條款，逐年按約調漲房租之外，還可按租約到期時，重新調整房客。留下生意好的

房客，淘汰生意差的房客。生意好的房客可以承受較高的房租，這時你就可順勢調漲房租了。

重新裝修商場的門面，如：廣告招牌、路面保養、花草種植及舉辦慶祝活動，促銷活動等來吸引客流量，是房東可以做到的事。房東提高對房客的服務，可以促進商家的生意量，房客賺了錢，到時才有能力去接受較高水平的房租。

房東要肯花錢裝修商場門面，這樣才能讓房客有生意做。房東與房客本是生命共同體，必須相互體諒，相互合作。你不要做一個小氣的房東，也不要做一個惡言相向的房東，如果房東惹惱了房客，得罪了房客，迫使房客搬走，兩敗俱傷，這對房東是沒有什麼好處的。

富爸爸富媽媽說：「房東與房客本是生命共同體，相互依賴，榮辱與共。」

富爸爸富媽媽說：「房客是房東的衣食父母，房東對房客好，就是對房東自己好。」

加強商場的安全管理，減少偷竊，惡意破壞，滋事打架，這樣可提高客人的安全。防止火災、防止屋頂漏水，防止意外跌倒的發生，這樣可降低你的物業保險費。

防止訴訟發生，商場的清潔與安全設施一定要做的很周全「服務至上、安全第一」這是管理物業最基本的要求，這也是房東最基本的責任。

倉庫與辦公大樓的管理要比商場簡單，但是一樣要注意安全。唯有安全了，房東、房客與顧客，大家才能互蒙其利。

大型的物業管理，一定要委由專家來管理。「水可載舟也可以覆舟」商業房地產可以讓你賺到大錢，也可以讓你賠掉大錢。選擇一個有經驗、有聲譽的管理公司，是一切商業房地產投資中的關鍵所在。好的管理公司，會為你創造利潤，同時會帶來給你好的律師、好的會計師、好的經紀人、好的房客等。

富爸爸富媽媽說：「商業房地產是地產中的大餅，收入穩定，極好經營，只要你選對產業，選對管理人，你就等著輕鬆地收錢吧！」

富爸爸富媽媽說：「商業房地產，如果沒有好的房客，那就像個空的紙箱一樣，一毛錢不值了。」

一般商業房地產投資失敗的原因有；1. 買進賣出的時間相隔太短。 2. 缺少專業管理知識。 3. 招租簽約時沒有專人協助。 4. 房東頭款太小，付息

過重。 5. 選不對房客。 6. 碰到沒有經驗又不負責任的管理公司。 7. 房客廣告預算太少。 8. 位於交通不便，進出困難的地段。 9. 外觀破舊，缺少保養。 10. 當地社會治安不好，遊客或顧客稀少。 11. 房東缺少足夠的周轉資金。

富爸爸富媽媽說：「一個成功的商業房地產投資要靠你的智慧，你的財力，也要靠專家的協助才行。」

((舉例 一)) 聖市順發超市前身是 T 公司，T 公司經營不善搬走了。(結果整個商場封閉起了有好幾年，真像個廢墟。) 直等到順發超市前來開業，才把商場炒熱起來。

((舉例 二)) 羅蘭崗大華超市前身是 G 公司，G 公司經營不善關門了。(結果整個商場空了好幾年，沒人敢承租，真像個死城。) 直等到大華超市前來開業，才把商場做旺了起來。

((舉例 三)) 朋地山的大購物中心，20 年前客人稀少，30 % 的店面找不到新房客，JC 公司也搬走了，整個大 Mall 缺少人氣，幾乎要倒掉，最後易手換了新主人。這個新房東把部份舊有的建築物拆掉，改成了電影院，用電影院來吸引人潮，這才救活了這個商場。

同樣的地點，同樣的建築物，換了不同的房客，換了不同的管理人，就有不同的結果。俗語說「事在人為」一個好的經理人（ 管理人 ）可以做出成功的事來，把不可能變成 8 可能，這就是一個好的經理人（ 管理人 ）偉大的地方。

富爸爸富媽媽說：「一個好的經理人（ 管理人 ）可以做出偉大的事業來，一個不稱職的經理人（ 管理人 ）則可毀掉一整個大事業。」

市場上有許多經營不善的商業房地產在賣（ 脫手 ）如果你有「充裕的資金及管理人才」去買下這些已歇業的房地產，常常可以賺到大錢。一般管理不好的房地產，它的賣價大約只有公平市價的 25 % ~ 45 % 。如果你能以超低價買進，換一個好的經理人來管理，重新裝修門面，調整房客，重新招租，製造商機吸引人潮，把原本一個冷冷清清的商場，炒得熱鬧起來，這樣你就能從中獲得最大的利潤。

富爸爸富媽媽說：「一個全租滿的商場，就像是一個充滿黃金的箱子是非常有價值的。」

富爸爸富媽媽說：「一個冷清的商場與一個熱鬧的商場，其市場價值差別極大，這其中的差價就是你賺錢的機會，這一塊的利潤也是房地產中油水最多，最肥的那一部份。」

拯救一個半歇業的商場或已經關閉的商場，你所需要的本領就是要「眼光獨道」看到別人看不到的（機會）願景，敢於挑戰困難，憑著「你的智慧與地產管理專才」你就可以大把大的把鈔票賺進來。

有本領的人不會去買經營成功的商場，只有「錢太多又沒本領的人」才會去買經營很成功但賣價很高的商場（經營很成功的商場賣價一定偏高，買主將無利可圖）因為那樣做最多只能守成，其利潤也就大大地降低了。

富爸爸富媽媽說：「只有錢太多且又沒本領的人，才會去買經營很成功，但賣價很高的商業地產。」

沒有本領的人只知道買一個經營很成功的商場就覺得很安全，可以穩收租金過日子，熟不知事事多變，萬一租約到期，大房客搬走（例如上述 T 公司、G 公司、JC 公司）整個商場就會冷清下來。如果一時找不到其它大公司大客戶頂替，其它小客戶就會跟著搬走，這時整個商場就完蛋了。所以說別以為買一個經營很成功的商場就沒風險，其實一樣是有風險的。

富爸爸富媽媽說：「最好的投資方法就是去買一個幾乎要倒閉的商場，重新把它炒熱起來，興旺起來，而且見好就收，再把它以高價轉賣掉，這樣你才會有最大的利潤。」

冷清的商場、半歇業的商場或已關閉的商場，對社會治安或城市景觀帶來負面影響。如果你能挽救一個瀕臨倒閉的商場，把它重新炒熱起來，這不單有益於社會（增加就業機會）也有益於個人財富的增加。

富爸爸富媽媽說：「能做出對社會有益的事，且同時又能賺到鈔票，這就是大智慧、大貢獻。」

((附 註)) 商業地產買賣資料可以在下列（付費會員）網站中找到：如 Multiple List Services System (MLS), Loopnet, CoStar, Professional Associations (CCIMNet, AIR, CPM network), Emarket@propertyline 等。

T - 50 如何做好購屋前的準備工作

富爸爸富媽媽說：「買到一幢好房子可以讓你富貴一輩子，買到一幢錯誤的房子會帶衰你一輩子。如何做好購屋前的預備工作，這對增加你的財富來說是非常重要的。」

「買房子」是人生的一件大事，就像結婚一樣，馬虎不得，尤其是對第一次購屋的朋友來說，這是一件非常重要的大事。

俗語說：「沒生過孩子的，不知道要養一個孩子有多辛苦。同樣的，沒買過房子的，不知道要養一個房子有多辛苦。」

買房子付頭期款需要「錢」，付 ESCROW 的費用、產權保險費、貸款費及其它各種雜費需要「錢」，買到房子以後裝修房子、換地毯、刷油漆、做院子、買傢俱需要「錢」，付銀行月付款，付自宅責任保險費、付地產稅需要「錢」，房子壞了、漏水了需要「錢」，割草灑水、垃圾桶需要「錢」、、、、甚至以後房子是升值或是貶值也都是跟「錢」有關，既然買房子與錢脫離不了關係，所以在買房子的事上，你一定要前前後後想想清楚，做好完善的準備工作，以免你事後一輩子為「房貸」所煩惱，成為「錢」的奴隸。

富爸爸富媽媽說：「買房子是人生的一件大事，馬虎不得。如果你沒有做好完善的購屋準備工作，你就不要去買房子，以免得事後你成為房奴。」

2008 年影響全世界經濟衰退的美國次級房貸風暴的起因之一，就是因為買房子的人，在買房前沒有做好財務預算，沒做好萬一碰到「溺水屋」的情況下如何應急，沒做好如何渡過難關的長期財務準備工作。

富爸爸富媽媽說：「買房子的時候，要衡量自己的實力，千萬不要打腫臉充胖子，超越自己的能力極限。」

許多沒有儲蓄習慣的人，總是過度消費，亂刷信用卡。他身邊沒有足夠的積蓄，他也敢用零頭款買房子。這種打腫臉充胖子的結果就是周轉不靈，信用掃地，房子被查封，連帶影響到房價大跌，銀行倒閉，經濟嚴重衰退。

富爸爸富媽媽說：「刷爆信用卡，借錢來消費，這是一種絕對要不得的壞習慣。」

富爸爸富媽媽說：「用零頭款買房子不是購屋置產，而是甘冒風險的財務自殺。」

富爸爸富媽媽說：「沒有儲蓄，用零頭款買房子的人，多數沒有好下場，不是房子被沒收，就是宣佈破產。」

買房子的時候，一定先要知道你的目的與實力，並在「理想與現實」中做一個平衡。沒有錢不能買房子，沒有錢也不能買大房子，沒有錢也更不能買豪宅。這個簡單的道理人人都懂，但是就是有許多人守不住這個準則。

羨慕他人擁有名車豪宅，夢想自己也能夠擁有名車豪宅，這些都是不實際的。如果你只有買 30 萬房子的能力，你就不要去買 50 萬的房子。如果你喜歡一幢 50 萬的房子，你就不要想用 30 萬去買到它。

富爸爸富媽媽說：「夢想一定要與現實配合。買房子的時候，一定要與你的現金實力相配合。」

富爸爸富媽媽說：「雖然我討厭現實生活，但我必需面對現實生活，這就是殘酷的現實生活。面對殘酷的現實生活，最好的方法就是錢賺錢，而不是人賺錢。」

買房子不只是單純的買賣的行為，對大多數人來說，它還是實現美國夢的一部份，在下定買房屋(決定)之前，最好要想清楚下列的某些問題：

- *** 為什麼要買房子？
- *** 擁有自住房子的好處是什麼？
- *** 有沒有足夠的現金頭款？
- *** 我每個月有多少能力去付各種帳單？
- *** 以我個人的條件，我可以向銀行借到多少錢？
- *** 我該如何下手去選購合適的房子？
- *** 如何選擇優秀的房地產經紀人及貸款經紀人？

購買「自住屋」的注意事項：

第一、我為什麼要買房子？

每一個人買房子都有不同的動機，你的動機是什麼？作為投資用？作為自住用？作為結婚用？作為孩子唸好學校用？作為生活上的安全感？為不願再受房東的氣？為換大房子？還是看到別人買了房子，賺到大錢，眼紅想跟進？……等。買屋前一定先想清楚，你買屋的動機/目的是什麼？才能不致於走錯了方向，選到不適合你的房子。

第二、擁有房子的好處

1. 有一個溫暖幸福的感覺。 2. 有一個可遮風擋雨的居所。 3. 可享有稅務優惠，如：利息支出，可抵扣你的收入，降低你的所得稅。⁷⁷ 4. 有淨資產可以靈活利用。 5. 等待房屋升值，創造財富。 6. 讓個人面子發光發亮。（因為擁有房子是代表有錢的人。）

第三、有沒有足夠的頭期款

頭期款包括買屋的首付款與代書公證等雜費（一般在 \$3000 至 \$10000 之間）頭期款一般是指你長期儲蓄下來的現錢，（或者親朋好友捐贈的錢），這些錢最好在你銀行戶頭中有三個月以上的存款記錄。如果你付 20% 頭期款（再向銀行借 80%），你買屋的上限就是你自備款的五倍。如果你想買豪宅，你的頭期款自然就要準備多一點才行。

第四、借錢容易還錢難

一般人買房子只想到向銀行借到最高額（譬如借到 80%、90% 甚至 100%。）而不考慮到自己以後還錢的能力，這樣做是非常危險的，如果你沒有足夠的儲蓄，足夠的收入，千萬不要打腫臉充胖子。如果你的收入不夠用來付各種帳單，你的往後生活會是很辛苦的。買一幢超過你能力 / 收入可負擔的房子，你將終身成為房的奴隸、為錢所困！所以你一定要量力而為，選擇一幢適合你能力的房子。

第五、我到底可以向銀行借到多少錢

買房子以前，可先向銀行或貸款公司查訊各種貸款方案的借款條件，他們會按照你個人資料，信用評級、收入、工作、專長、存款多少……，來給你做個預先審查，並給你一個預估的貸款額。之後你就可依此貸款額去尋找你的房子。你向銀行提供的所有資料必須要正確，不可以做假文件，以免事後被銀行查到你意圖欺詐，你的貸款有被銀行收回的可能。

第六、理想的房子

什麼樣的房子叫做「理想的房子」？首次購屋者，可向親友、同事查詢購屋經驗做為參考，並按照個人工作，孩子唸書等因素做慎重選擇。買房子首重地點選擇，其次要考慮到治安、學區、學校、超級市場、氣候、近公園、醫院、圖書館。再考慮到交通、房價、格局、屋況、年份、新舊、風水、噪音、造型、材質、顏色、停車位、山坡地、建築安全、地勢、樓層高度、共用設施、後院大小、鄰居安寧等綜合問題。購買房子的重點是在選擇「最適合你」居住的房子，而不是去選購一個外表看起來很「漂亮」的房子。

第七、如何選購房子

首重「量力而為」按照銀行貸款核准額加上自備頭期款的總額為上限，去挑選你最理想的房子。找一位在房地產買賣有豐富經驗的經紀人，清楚地靠訴經紀人你的想法（理想）與能力，相信他很快就能替你找到理想的房子。你也可以上網查訊，事前做好資料收集與房價的比較，這樣可節省人力與時間。

第八、慎選地產經紀人

地產經紀人應按照客人的要求，做到最好、最公正的服務，應該讓客戶看到市面上全部（在客戶買價範圍之內）的待售屋，讓客戶有最多的選擇與比價的機會。經紀人不可隱瞞事實或故意誤導客戶，讓他們有吃虧上當之行為。

房子買賣，遷涉到買賣合約的簽定，一大堆法律文件要你簽字，一有疏忽，損失極為嚴重，所以選擇一位有經驗的專業地產經紀人來為你服務極為重要，千萬不要為了節省一些佣金，而亂找「非專業的友人」幫忙，如果你那樣做，你可能會因小失大「得不償失」。

第九、房屋的保障

房屋買賣合約書，協議書最好採用各州地產協會的標準版本，以保護買賣雙方的權利。合約書它明列了雙方權利義務，可避免雙方因爭執而打官司。另外要做好產權保險、山坡地地質檢查、房屋狀況檢查、市政府登記資料檢查、白蟻檢查、霉菌檢查、交屋前檢查、房屋估價及準備購買好房屋設備保險、火險、水險、地震險及意外責任險等。

第十、財務安排

雖然你已通過了銀行事前的初審，但您仍然要正式填寫貸款申請表格，以決定利息、費用與月付款額等。在眼花瞭亂的貸款產品中選擇一種對你最合適的貸款方式，並不容易，這時您需要找一位專業貸款經紀人來協助你。

第十一、屋子裝修

一般房子在交屋後，會先刷油漆、換地毯、鋪地板等。在裝修整理完畢之後，再選擇吉日搬家。在整修房子的事上，可以聘請專家來設計規劃，讓你的新屋變得又漂亮又舒適，來增加你房子的價值。

第十二、傢俱選擇

傢俱代表主人的品位及風格，一套合宜的傢俱可以襯托出房子的優美。不相配的舊傢俱不要通通都搬入新家，否則那樣會適得其反的。

第十三、喬遷請客

一般華人搬新家請客，只有請至親好友來家裡歡聚，很少有請街坊鄰居一齊來開Party的，能適度與鄰居交往、互助，這也是搬新家很重要的事之一。

第十四、更正地址

搬家後，不要忘記到車管局、銀行、學校及郵局更換通訊的新地址。美國郵政局為了做好服務，還準備了許多廠商提供的折價券要送給您呢！

第十五、房地產稅

一般房子在過戶之後的3~6個星期，會收到產權登記證書。一般在交屋後2~6個月，會收到新的房地產稅及房地產稅增補稅通知單。如果稅單逾期未繳交，你則要多繳交10%的罰金。

第十六、房屋加建

一般華人喜歡地大的房子，準備將來擴建之用，房子的加建增建、改建等，都要正式向縣、市政府申請執照，你千萬要避免違法加建，因為違建的房子既不安全又無法增加房產價值。

第十七、保留周轉金

不可把全部現金一次用完(全部用來買房子)，總要保留一些周轉金，以備不時之需，如：失業、生病、意外災難。

第十八、出價合理

買賣房子前可以先做好市場調查，以確定房屋公平市價。與賣主討價還價時要有技巧，出價要適中，買主不可太過貪心，買房子時，往往殺價殺過頭是買不到房子的。

「房子沒有十全十美的，就像人沒有十全十美的一樣」地產界有句名言「**房子沒有十全十美的，如果有的話，一定是價錢不美**」所以買房子時，一定要量力而為，不要眼高手低，太過挑剔，否則你是買不到房子的。

從小要養成節約儲蓄、誠實講信用的好習慣，這樣你才能建立起信用好，再加上有足夠的現金，那樣你買房子的時候，你的貸款審批就不會有問題了。

你想成為醫生、律師、工程師嗎？那麼你需要有多少年的奮鬥？多少年的學習？同樣地，你買房子前有做好準備嗎？還是你臨時起意，說買就買？

買房子的學問很大，考慮的層面也很廣，你是否都準備好了嗎？有些人適合買房子，有些人不適合買房子，你是屬於那一種人呢？

買房子在在需要錢，你準備好了嗎？借錢需要還錢，你賺錢、還錢的能力準備好了嗎？天有不測風雨，你的周轉金準備好了嗎？

富爸爸富媽媽說：「做事要有計劃，要有準備，買房子的事也不例外。」

富爸爸富媽媽說：「不知道自己能力有多少。如果你糊裡糊塗的買到房子，你也會糊裡糊塗的失去房子。」

富爸爸富媽媽說：「如果你沒錢買大房子，不要難過，因為你還有機會買小房子。」

俄國大文豪，高爾基先生曾說過一句名言：「貧困是一所最好的大學，如果你能夠修完所有學分的話，在你未來的人生，還有什麼不能超越與突破的呢？」

富爸爸富媽媽說：「沒有人喜歡活在貧窮之中，但是你可以選擇後半輩子不貧窮。只有努力學習，奮力抵抗貧窮的人，才能脫離貧困的生活。」

俗語說：「吃得苦中苦，才為人上人。」或者說：「吃得苦中苦，學習做人上人。」

富爸爸富媽媽說：「愈是貧窮，愈是要堅持努力學習，這樣你成功的基石才能建立起來。」

富爸爸富媽媽說：「愈是貧窮，愈是要努力奮發圖強。這樣你的發財夢才能成功地實現。」

富爸爸富媽媽說：「唯有做好購屋前的準備工作，這樣才能讓你的投資不至失敗。如果打腫臉充胖子投資過度，不但不會使你的財富增加，反而會使你的投資徹底的失敗。」

如何在房價下跌中賣到好價錢的賣屋技巧

富爸爸富媽媽說：「在房價下跌中，賣主不要怕買方殺價，能把房子早日脫手最當為重要，少賠錢就是保住本錢。」

富爸爸富媽媽說：「下定決心要賣掉的房子，一定賣的掉。決定反反覆覆，可賣可不賣的房子，一定賣不掉。」

富爸爸富媽媽說：「在低迷的房市中售屋，只有經過整理過的房子，才容易賣的掉。」

市場上想要出售的房子太多了，在「想賣房子的人多、想買房子的人少」的情況下，當房價從高價位向下滑跌的時候，買方根本不急著買房子，由於存貨過多，所以買主可以有更多機會去慢慢挑選，買主在這個時候存在著「觀望」與「殺價撿便宜」的心態，許多買主在房價跌時候根本就沒有誠意要去買到房子，所以房市成交量明顯減少許多，更促動了房價繼續向下跌，每況愈下，愈跌愈嚴重。

部分買主「心狠手辣」，趁著房市低迷、市場不振的情況下，打著「不殺、白不殺的旗號」，一出價就是殺個五萬、十萬、十五萬等，買方殺價殺到了屋主的底線，就算最後屋主勉強地接受了買主的出價，買方並不因此感到滿足，還是要借各種理由來要求屋主「修修這個、換換那個的」，如果賣主敢不順從買主的意思，買主就可能「耍出各種花招」干脆不買了，這時候賣主就難接招了。

許多在 Escrow 中等待 Close 的房子，往往由於買主「改變主意」而破局，有一幢房子甚至進出代書三、四次才能完成最後交易。由於買主過於（挑剔）貪心，還想從賣主那裡再多得一些好處，擺出一付「你不答應我的要求，我就不買」的心態，導至許多已經 Open Escrow 的房子，最後無法順利成交的案例約有 28%。

同一個買主可能會對不同的房子都試著去出價（故意殺價），哪一幢房子的價錢殺得下來就買哪一幢，（買主是有很多選擇的），在這種情況下，反而對賣主來說是非常不利的。最後哪一個賣主會雀屏中選，就要看賣主的配合程度如何了！

賣主在「低迷的房地產市場中」要認清房市的大環境，要知道現在買主有「撿便宜」的心態，如果「一定要賣掉房子」，賣主在售價上應當採取彈性政策，要與買方「協商、妥協、合作、互重」，賣主絕對不要與買主對立產生不愉快，賣主要忍一時的「穢氣」，這樣才能讓房子順利成交。

賣主在低迷不振的房價中要捫心自問，你是「想要賣掉房子」還是「必須要賣掉房子」呢？

「想要賣掉房子」是賣主一相情願想賣到（高價）好價錢，如果碰到買主殺價，就不賣給他，賣主一直在痴痴地等待高價的來到，等啊！等啊！幾個月下來也找不到一個誠意的買主，這就是目前存貨過多的原因之一。

「必須要賣掉房子」，是賣主一定要賣掉房子，非賣不可，就是拿不到理想的價錢，也會忍痛成交，這就是「一定要賣掉」的房子，雖然賣不到好價錢，也一定要賣出，這就是所謂破釜成舟的「犧牲打精神」。

富爸爸富媽媽說：「在低迷的房市中售屋，賣主只有抱著犧牲打精神才能順利將房子賣掉。」

受到次級房貸倒帳風波的影響，現在銀行對於新的貸款人資格審核趨於嚴格把關，以前只要求檢查一年的報稅單，現在則改為要求檢查二、三年的報稅單，顯示出買方借到錢的困難度明顯升高了，現在「零頭款」的貸款已經行不通了，除非你信用好、收入高。

由於房價持續下跌，估價師的估價報告也趨於謹慎保守，這更是另一個造成貸款不易成功的原因之一。銀行是「晴天借傘、雨天收傘」，如果賣主找不到有 20% ~ 30% 以上頭款的買主，你的房子是很難賣掉的。

（例一）李先生一年前買了一幢 55 萬元的房子，另外也花了二萬元整修廚房與浴室。之後因為失業必須把房子賣掉。李先生好不容易找到了一位新的買主以 48 萬元成交，但新買主的房屋估價只有 46 萬元，所以貸款出現困難，買賣交易無法如期完成。如果李先生無法依約繼續支付銀行 Payment 的話，這幢房子最終可能會被銀行收回拍賣的。

（註）：假如你遭遇短期財務危機，你的貸款銀行或許會提供幫助，讓你渡過難關，這些幫助包括債務協商（Forbearance）、延後還債（Reinstatement）和調整貸款條件（Modification）。

（註）：如遇財務困難，住宅所有者保護基金會（Homeownership Preservation Foundation）能夠幫助那些遭遇財務困境的個人和家庭。該機構諮詢電話為 888-995-4673，網站則為 www.995hope.org。或找獨立消費者信貸顧問機構諮詢 866-703-8787，網站則為 www.aicca.org。你也可以諮詢全國信貸顧問基金會（National Foundation for Credit Counseling），諮詢電話 800-388-2227，網站 www.nfcc.org。或查詢住宅與都市發展局 www.hud.gov 或是致電 800-569-4287

賣房子時，一般應注意事項有：1. 做好售屋前的準備工作 2. 慎選有誠意的買主 3. 預先審查買方的貸款能力 4. 做好交屋與搬家的工作 5. 收齊各種單據做為報稅之用。

在房價下跌的時候，買主會擺出一付高姿態，買主除了殺價以外，還非常挑剔，近乎找麻煩，所以決心「一定賣掉房子的賣主」一定要多忍耐以配合買主的任何要求，如果賣主不願降價配合，又不願花錢整修房子，那麼屋子賣主你就自己留著用，慢慢賣吧！。

賣主除了積極的迎合買主的要求外，如果賣主能在房子上市前，先把房子整理好、修理好、油漆好，（尤其是年齡老舊的房子），再推出市場出售是比較聰明的做法。這樣做可以給潛在的買主有一個好印象，加速把你的房子賣掉。

在市場行銷學中，現在已經不再強調產品導向，取而代之的是顧客導向，換言之就是顧客喜歡什麼，你就提供什麼，顧客需要什麼，你就製造什麼。

在房價下跌中，買方需要的是物美價廉的好屋，買方貪圖的是「撿便宜貨」，如果賣主能夠提供「物美價廉」的好屋，在低迷的市場中一樣可以脫引而出，快速賣掉。所以在房價下跌中，你要提供的是「整理過的好屋」，而不是「未經整理過的破爛屋」，這樣你的房子才會在眾多競爭中，比別人優先賣出。所以在低迷的房市中，只有經過整理過的房子，才容易賣的掉。

富爸爸富媽媽說：「在房價上升的趨勢中，任何破爛屋也可輕易的賣掉。但在低迷的房價市場中，破爛屋是不容易賣掉的。」

富爸爸富媽媽說：「賣主能在房子上市之前，先找一位房屋檢查專家，做一個房屋檢查，屋主再按檢查報告中的缺點予以改進，先把房子修理好、整理好、油漆好、化妝好、打扮好、美化好，再推出市場求售是比較聰明的做法。」

售屋前要做好售屋前的準備工作：1. 找到好的房地產經紀人 2. 做好房價 / 市場調查 3. 做好房子整修工作 4. 開始找尋下一個要搬家的新房子。

房市熱絡的時候，不須經房地產經紀人的幫助，也能輕易地將房子賣掉，但在市場低迷的時候，房子就很難賣，這時賣主要借由房地產經紀人的幫助就變得非常需要。若能找到專業熱忱，行銷網路廣泛的經紀人來幫助你，利用他們的專業做好房價與市場調查，訂出適當的行銷策略，這樣你的房子才能迅速賣掉。

賣主如果可以用買主的立場去整修房子，以買主的利益為出發點，這樣你的行銷策略就對了，如果你這樣做，保證你的房子很快就會賣掉了。

房子整修工作包括：1.室外整理 2. 室內整理 3. 家具擺設 4. 庭院整理

1.室外整理 – 包括 屋頂、外牆油漆、車道、白蟻、腐木、車庫門。

2. 室內整理–包括廚房、浴室、內牆油漆、門窗、窗簾、櫥櫃、地板、地毯、電器設備、插座、冷暖器、防火系統、安全系統、排水系統、拆除違建隔間。

3. 家具擺設 – 適當少量精巧的家具可以襯托房子的美感，避免大件破舊家具破壞視覺的感受。

4. 庭院整理 -- 包括圍牆、擋土牆、灑水系統、花園、綠草、樹木、魚池、涼庭、泳池。

屋頂更新，老舊的屋頂給人的感覺不好，尤其是舊式木質屋頂最不討喜，所以賣主應該把老舊的屋頂換掉，改成輕質瓦片屋頂。如果屋頂有漏水，一定要事前修理好，並且取得施工單位（漏水）保證書最重要。

房屋外牆，有龜裂細縫、油漆剝落、腐木等，一定填補更新，再重新油漆，這對房子外觀視覺來說是非常重要的。

車庫門如果為老舊木板門，可以換成鋁捲門。車道或人行道水泥有龜裂下陷應予修補。

圍牆的一般材質有木板、鐵條、磚塊、透明塑膠片等，如果有破損一定要整修填補更新。

斜坡擋土牆，一定要牢靠，如果有移位鬆動，一定要保固改進。

庭院樹木花草一定要修剪保養，保持整潔美觀，灑水系統要保養好，枯死的樹要砍掉、搬走，垃圾、樹葉要清除，再種一些季節性的花草點綴花園。

游泳池、SPA、瀑布、魚池等如果有漏水一定要修理好。游泳池過濾設備要保養好。

室內室外如有白蟻 或 腐木一定要做殺蟲處理，並取得白蟻公司的保證書。

廚房梳理台、水龍頭、水槽、攪碎機、爐頭、烤箱、抽風機、洗碗機、燈具、櫥櫃、地板、如果老舊破損，可以全部換新。

浴室梳妝檯、水龍頭、水槽、浴盆、牆面、馬桶、鏡子、燈具、櫥櫃、地板、如果老舊破損，可以全部換新。

窗門過於老舊，可以全部換成新型隔音的鋁窗門。破損的窗簾要換新。

家電設備，如：電鈴、電爐、電燈、冷暖氣機、有壞的一定要修好。

地面破損如地板，地磚，地氈，要修補或換新。如果可行的話，最好室內室外全部都新油漆一遍。

違建、加建部份一定要去向市政府申請補發執照，或事前由屋主自動拆除掉。要注意，某些城市的市政府要求嚴格，房屋轉賣前一定要由政府官員來做實地檢查，如有違規事情發生，屋主一定要先做改進，一直等到取得政府的使用執照為止，否則不得轉售。

富爸爸富媽媽說：「不肯花錢整修房子 或 無執照的房子，最後吃虧的一定是原賣主。」

在「買方市場」下，有誠意的好買主真的不好找，況且有些買主也不好侍候，如果賣主沒有遷就（配合）買主的意思，房子就不容易賣掉，如果處在是「買方市場」，賣主還是要做部分犧牲，才能讓房子買賣順利成交。

富爸爸富媽媽說：「賣主身段要柔軟，能遷就、就遷就，能讓步、就讓步，總之不要讓買主找到重大缺點，不要讓買主改變其購屋心願，這就是處於不景氣時候的售屋原則。」

在房價下跌的時候，要慎選有誠意的買主最為重要。如果賣主碰到沒誠意的買主或挑剔的買主，那麼買賣的變數還很多，如果買賣不成功，那只有浪費大家的時間與心血。

當銀行貸款審核趨嚴，買方貸款不易通過的時候，預先審查買方的信用分數與貸款能力尤為重要。避免買方在銀行貸款不被批准時，大家空歡喜一場。

如果因為買方頭期款不足，而不能取得貸款批准的時候，賣方可以考慮周轉部分頭款給買方，以便買方順利地獲得銀行貸款。

（例二） 假設 買方信用稍差只有 680 分，而且只有 5% 的頭期款，他無法順利取得第一順位銀行貸款，如果此時賣方願意借給買方 20% ~ 40% 做為第二順位貸款，則買方向銀行再借到 70% ~ 80% 的貸款就會容易多了。

在買方貸款順利地批准後，此時賣方即可以開始尋找他自己的新屋子，準備一些搬家的事宜了。譬如：整理、打包、裝箱，訂好搬運卡車、換通信地址、切換水電瓦斯等。

賣方在面對交屋檢查時不得馬馬虎虎。一切要按照買方的要求切實做好房屋檢修的工作，以防止交屋前，讓買方產生不悅、破壞買賣的進行，這樣才能使房子順利交屋沒有後患。

花錢整修房子的結果，是可以增加房子的美觀與價值，一般來說，在房價上升時，每花一塊錢修理費，房價可以多賣三塊錢。在房價下跌時，每花一塊錢修理費，房價可以多賣一塊錢。雖然在房價下跌時整修房子不能讓賣主多獲利潤，但至少可以幫賣主提早找到買主，愈早找到買主，愈能賣到好價錢，總比一年後房價繼續下跌，愈賣愈低來的強吧！這也算是另一種賺錢的方法，這叫做「少賠錢就是賺錢。」

賣主也可折讓賣價給買主，賣主也可補貼修理費給買主，讓買主自己去修。如果買主可以接受現況交屋，那麼以後的爭執就可比較少。

富爸爸富媽媽說：「在房價下跌中，賣主不要怕買方殺價，能把房子早日脫手最重要，少賠錢就是保住本錢。」

房價下跌時，經買方「狠狠殺價」之後買到的房子，對買方來說並不一定真的划算，如果房價繼續下跌時，對買主來說，「買到就是賠到」。所以對賣方來說，賣方不要以為買方「狠狠殺價」是佔了賣方的便宜，其實到底是誰佔了誰的便宜還真的很難說，因為房子會跌多深、會跌多久是很難預測到的。

富爸爸富媽媽說：「在房價下跌中，不要以為買主殺價是佔了賣主的好處，其實賣主是在買主幫助之下，才解決了賣主的困境，這樣說來，買主應該是賣主的救命恩人才對。」

如果買方「狠狠殺價」，賣方是可以拒絕的，既然賣方接受了買方的出價，就要心平氣和的接受，不要再有吃虧的想法，既然買賣雙方是「你情我願」，買賣雙方就應該一本初衷，拿出誠意把房子買賣做成，不要互相猜忌橫生枝節才好。

富爸爸富媽媽說：「賣房子就像嫁女兒一樣，愈漂亮的女人愈有人搶著要。在房價下跌中，想賣掉的房子一定要先把它整理的漂漂亮亮，這樣才容易提早被賣掉。」

(例三) 市價值 80 萬元的甲、乙二幢房子，屋主甲花了三萬元整修房子後，很快的以 79 萬元售出。屋主乙不肯花錢整修，結果賣了一年也沒賣掉，現在房價下跌至 70 萬甚至更低，這種不肯花錢整修房子的結果對屋主乙來說是非常不聰明的。

富爸爸富媽媽說：「花錢整修房子不僅對潛在買主有利，對賣主自己也有利。」

富爸爸富媽媽說：「賣主熱情招待潛在的買主，是另一種賣屋絕招」。

如果有潛在買主來看房子，屋主一定要熱情招待，甚至可以與買主閒話家常，互相留下深刻的印象，這樣賣主可以更了解買主的背景與購買意圖，有利以後選到符合條件的買主順利成交。

如果屋主能有友善熱情的態度給買主有好印象，那麼買主也會傾向與他做生意，按照互相「尊敬、尊重」的原則，這時買主也不好挑剔，這樣房子買賣就容易順利成交了。

(例 四) 屋主甲與買主乙在閒話家常後，發現原來大家是「同鄉、同好、同學、同宗、同族、同信仰」，因此很快地建立起互信的感情，這樣的結果有利買賣平順的進行，毫無障礙。

富爸爸富媽媽說：「在低迷的房市中，買賣雙方若是不能建立起互信的感情，房子是不易賣掉的。」

富爸爸富媽媽說：「一定要賣掉的房子，一定賣的掉。可賣、可不賣的房子，一定賣不掉。」

富爸爸富媽媽說「沒有賣不掉的房子，只有不肯割捨的賣主。沒有買不到的房子，只有不肯出好價且又愛貪心的買主。」

富爸爸富媽媽說：「賣主叫價不合理，買主出價不合理，這兩個「不合理」加在一起，才是造成房市低迷不振的主要原因。」

人生除了財富以外，最重要的是要有「一個溫暖的家庭」，如果你已經有了一個溫暖的家庭，那麼那些外在的房子就不是很重要的了。所以我們要以感恩的心去買房子，而不要用「貪便宜、想佔他人便宜的心態」去買房子。

富爸爸富媽媽說：「以買方的立場說來也好，以賣方的立場說來也好，買賣雙方都是對方的恩人。我們要以對待恩人的心情去買賣房子，這樣房子的買賣才會順利成功的。」

富爸爸富媽媽說：「只要時時心存感恩，不貪心、不怨恨、不結仇，不僅做人會成功，做事也會成功的。」

賣方不要因為買方的漫天殺價而感到失望不開心，反而應該高興才對，賣主捫心自問想想看，如果有一個人那麼喜歡你住過的舊房子，而且還會比你更用心的照顧它，這樣你應該為你住過的房子高興才對，不是嗎？

(註)：花在整修房子上的任何費用都要有單據，包括加建、改建的費用。平時保存好這些收據 (及回籠支票) 做為憑證，以做為以後報稅，抵稅之用。

如何挑選好房客 或 好房東

How to select the good tenant or good landlord.

富爸爸富媽媽說：「房客與房東之間，雙方如果能「惜緣、惜福」，和睦相處，彼此體恤，這是最難能可貴的了。」

如果你不幸碰到「惡房客」，房東的損失將會很大

投資出租型的房子，一定要出租給房客，才能收到房租，而房租則是用來支付銀行 Payment 用的。如果碰到一個壞房客收不到房租，房東就會緊張 (驚慌) 起來，深怕自己周轉不靈。(增加房東財務負擔) 若是不幸碰到一個「惡房客」，不要說你收不到房租，有時候你還要上法庭，跟房客死纏，這不只是財務上的損失、精神上損失，也會害你以後再也不敢碰房地產投資這檔事，這樣你將來的損失才大呢！

富爸爸富媽媽說：「一個好房客與一個壞房客，對房東的影響會很大。」

富爸爸富媽媽說：「一個好房客就像一個好兒子一樣，你會愈看愈喜歡。一個壞房客就像一個敗家子一樣，你會愈看愈生氣。」

出租的房子，如果碰到下列麻煩事，你該怎麼辦？

1. 房客遲繳房租
2. 房客拒繳房租
3. 房客給你的支票遭到退票
4. 房客失蹤、失聯
5. 房客擅自做了二房東
6. 房客私自修改房子
7. 房客不同意加租金
8. 房客拒絕搬走
9. 房客提早搬走 (租約未到期滿前就搬走)
10. 房客欠繳水電瓦斯費等
11. 房客製造噪音、髒亂，防礙到附近鄰居

12. 房客從事賣淫、販毒、開賭場
13. 房客私自更換大門鑰匙
14. 房客私自更換牆壁油漆顏色
15. 房客未經屋主同意，卻養寵物
16. 房客私自養成群的鴿子
17. 房客損壞房子設備
18. 房客不合理的扣減房租
19. 房客在房內自殺或病死
20. 房客偷偷搬走了，卻留下一堆私人衣物、家具
21. 房客惡意破壞門窗玻璃
22. 房客不慎跌倒受傷
23. 房客因欠債，被討債人噴油漆、搗毀房子
24. 房客不慎引起火災、瓦斯中毒等且出人命
25. 房客生病反控屋子環境不乾淨
26. 房客不遵守法令，讓屋主接到政府的罰單、。

或者，你的房子是分租出去的，碰到下列情形怎麼辦？

25. 分租的房客，偷走主人財物
26. 分租的房客，有惡習、抽煙酗酒
27. 分租的房客，有惡疾傳染病
28. 分租的房客，愛帶一群朋友回家
29. 分租的房客，是夜貓子
30. 分租的房客，有潔癖
31. 分租的房客，愛打麻將
32. 分租的房客，音響聲音很大
33. 分租的房客，喜歡在廚房煮東西吃
34. 分租的房客，與你的配偶發生了戀情
35. 其它

以上種種情形，都不是房東想要看到的，如果你不幸碰到了「壞房客」你該怎麼辦？

1. 自認倒霉，花錢消災
2. 據理力爭，趕走房客
3. 委託律師，依法處理
4. 賣掉房子，不再做房東
5. 跟房客打架，兩敗俱傷
6. 情願空屋，也不租給任何人、。

如何分辨「好房客」與「壞房客」？

房客在租房前，都要填一份租房申請表，在審查租房申請表上的每一項資料就非常重要，首先要看申請書上有沒有漏填。第二、看填的資料是否正確（是否有編造、假造。）第三、要核對證明文件（如：ID，駕照、社安卡、工作卡、薪水單、報稅單、健保卡、保險單等。）第四、要親自面對面 Interview 面談。第五、探訪房客的前任房東及鄰居。第六、房客的信用調查。第七、房客的財力調查。第八、房客的犯罪調查。第九、房客的職業、工作調查。第十、房客的親戚、朋友調查。第十一、房客的健康調查。第十二、房客的生活習慣調查。第十三、房客的宗教信仰調查。第十四、房客的搬家次數調查。第十五、其它調查事項。

「知人知面不知心」在選擇房客時，僅看表面衣著談吐職業，是很難分辨「好房客」與「壞房客」的，所以在選擇房客時，還是要看調查報告，才能分辨清楚。

上述的報告，你可以委託徵信社去做，事前花些小錢做好預防工作，總要比事後（碰到壞房客）花大錢請律師來的好些。

富爸爸富媽媽說：「在選擇房客時要慎重小心，但也不能因種種原因去歧視房客。」

富爸爸富媽媽說：「法律禁止房東在挑選房客時歧視房客，所以房東在挑選房客時要特別小心，以免觸法。」

僅僅按時付房租的不一定是好房客，有時按時付房租的房客，他也會在你屋子內做些壞事（做些違法的事，如：販毒、賣淫、種大麻。）你還不知道呢？（更有甚者，房東有時會因房客犯罪被牽連，連帶吃上官司）所以在選擇房客時，還要注意到房客的生活習慣及犯罪記錄才好。

有惡習、有暴力傾向，有故意破壞設備、破壞房子記錄的房客或信用不好，工作不穩，收入低，負債壘壘，或家庭成員複雜，有欺詐、偷竊、吸毒、賭博、性犯罪等的人，最好不要租房子給他們，以免「自找麻煩」，「自找苦吃」後患無窮。

富爸爸富媽媽說：「碰到遲交房租的房客還不算太倒霉，碰到惡性賴帳，蓄意破壞房子，故意製造事端的壞房客，你就倒大霉了。」

法官判案，以雙方合約書為準

如果不幸碰到「壞房客」雙方要鬧上法庭打官司時，法官判案的依據是跟據雙方簽定的租約來做判定的，所以定訂租約的內容就非常重要。有些租約只有二、三張紙，內容過於簡單，有些租約有幾十張紙，內容過於繁複。至於那一種合約（條款）適合你，你最好去請教專家或律師。千萬別為了省小錢貪便宜，隨便到文具店買一份現成的合約書，隨便填寫，等到以後發現租約出了問題，吃了悶虧，不過那時就太晚了。

租約一經簽字，房東與房客皆須遵守約束

一般「住宅租約」與「店鋪、倉庫、廠房、土地等租約」在內容上雖是大同小異，但是還有許多地方不同，所以在填寫租約時，一定要填對正確的租約表格，才不至於出差錯。不論是「口頭合約」或「書面合約」只要符合契約要件即可（有效）成立。無論口頭或書面訂立契約時，由於（租賃）雙方的意思一經達成約定（雙方承認）合約立即產生效力，對彼此產生約束力量。在簽約時，要慎重小心，必須注意到租約內容是否符合租賃雙方所需，否則租約一經簽字生效，房東與房客皆須同受租約（權利或義務）的約束。

租賃合約是法律契約的一種，所以簽約的雙方，必須要是具有行為能力的成年人。如果為「非行為能力的人」其租賃合約應得父母，法定代理人或監護人同意。

小心有人冒充屋主，騙你的錢

簽約時應了解房東是否為這幢房屋之所有權人。

小心有人冒充屋主跟你簽假約，騙你的訂金、保證金。房客不妨要求房東提出所有權狀或地產繳稅單來證明。若房東並不是房屋的所有權人，則應要求其提出原屋主的授權證明（文件正本需經公證），同時要求房東提出其身分證明，以免房客上當被騙。

在簽訂租約時，要本著「先小人，後君子」的做法，先把話說在前面講清楚，把雙方當事人的權利義務及罰則，規定的清清楚楚（白紙上寫上黑字）以避免以後雙方各執一詞，引起不必要的爭執。

趕走「壞房客」，要借用專家的智慧

富爸爸富媽媽說：「趕走壞房客，要有智慧，不要盲目行事，動粗漫罵。趕走壞房客，要借用公權力及專家的智慧。」

萬一碰到了壞房客要趕走他，不是一件容易的事，房東對房客太客氣太仁慈，房客他就不在乎你。若是對房客太兇狠太嚴苛，你又怕激怒房客，怕他會積怨反彈，

拿你的房子出氣，損壞（搗毀）設備，破壞房子。所以如何處理「壞房客」，如何趕走「壞房客」就成為房東最頭痛的事了。

趕走「壞房客」要動腦筋，不要動粗，雙方不要因此傷了和氣。萬一碰到「壞房客」時，趕快找專家或律師來處理。「愈早處理損失愈小，處理愈晚損失愈大。」

蓄意吃定房東的壞房客，如果房東不及時處理，趕走壞房客，則問題會愈來愈嚴重，形成尾大不掉，最後房東將遭受重大精神上與財產上的損失。

如果真的要趕走「壞房客」房東最好請出第三者來出面處理，如：律師、警察、議員、里長、管理公司等。

富爸爸富媽媽說：「房東與房客之間，要避免任何正面衝突，以避免身體傷害以及更嚴重的財產損失。」

房東平時要有「花錢消災」的心理準備，事前買妥各項房屋保險（意外保險，責任保險）也要有「收不到房租」的心理準備，也要有趕走「壞房客」的應對措施。

總之這些都算是投資房地產的費用或風險之一，都該算入投資總成本之內。這樣當你碰到「壞房客」時，也不會大驚小怪，直呼倒霉了。

富爸爸富媽媽說：「事前的防範，要比事後的補救來得重要多了。」

富爸爸富媽媽說：「事前買妥各項房屋保險，包括責任保險、意外保險、災害保險、天災保險、產權保險最為重要。」

常見的房屋租約內容包括如下：

- 1.出租的標地物，即房子座落地址
2. 簽約雙方，房客、房東、屋主、地主的姓名、電話及連絡方式
3. 租約期限：租約終止日期
4. 續約條件
5. 多少租金
6. 租金付款方式
7. 付款日期及寬限期
8. 保證金（押金）多少
9. 逾期付租金的罰則
10. 停車位之規定
11. 水電瓦斯，TV Cable，電腦電話線，垃圾桶，花園整理割草洒水及維修等費用誰來負擔（付錢）？
12. 居家環境維護條款
13. 防止噪音條款
14. 飼養寵物條款
15. 集合式住宅，公寓大樓共同遵守的管理法則與限制
16. 房客未經房東同意，不可擅自更換門鎖，更換油漆或修理、加建、改建、隔間等
17. 室內居住人數不可擅自增加，房客未經房東同意，不可擅自轉租做了二房東，而且現居住的人要與原簽約的人相符合
18. 臨時來訪親友，短期居住的規定
19. 室內室外設備、維修、修理、更換、責任歸屬條款
20. 馬路邊停車及洗車規定
21. 屋主

或房東代表，在何種狀況下，才可有權進入屋內(在非緊急情況下) 22 屋主或房東代表 進入屋內，必須 24 小時前通知房客 (但緊急情況下除外) 23. 豎立廣告及招牌之規定 24.房客私人財產及意外保險費，要由房客自行負責 25. 房客保證其所填寫的申請書資料完全正確，並且授權房東有權去做適當的查證 26. 如果多人合租一屋，其中任何一人都有完全 (承擔) 履行合約的責任，不可因為有某人搬出，其他人就可免除租約的責任與義務 27. 房東保證維護房子，保持在可適合人居住的環境 (狀況) 之下，如：屋內不得有老鼠、跳蚤、蟑螂等 28. 因房客疏忽，造成房東或鄰居財產或房租之損失 條款 29. 房東或屋主之法律代理人是誰 30. 房客不可利用租屋場所，做不法行為，如：賭場、按摩院 31. 室內不可存放易燃品、爆炸品、毒品等危險物品 32. 未經房東同意，住屋不可擅自改為營業場所 33. 租約期滿，房客 搬出房子，打掃乾淨，恢復住屋原狀條款 34. 一方破壞合約，律師及法院費用之分擔為何？ 35. 房地產稅，社區管理費等由誰支付？ 36. 租約的終止條款 37. 違約之效果及罰則 38. 房屋之使用方式 39. 管轄法院 40. 其它條款 . . .

選擇房客的 技巧 及 經驗談

在選擇房客時，1. 不要讓房客選房東，而是要房東挑房客，所以租金要壓低些 (比市價稍低些) 出租廣告要登多、登大。 2. 絕不租給猴急的房客，馬上想搬進來的房客，多少有些問題存在。 3. 絕不租給信用不好的房客，也就是記錄不良的房客。 4. 絕不租給抱著大捆現金來租的房客，因為你不清楚他是做什麼的？ 5. 絕不租給代朋友來租房子的人 或 代朋友來簽租約的人。 6. 絕不租給常常換工作，收入不穩定的人。 7. 絕不租給成份複雜，看起來兇巴巴，行為粗魯的人。 8. 絕不租給卡債族、月光族、草莓族等。 9. 絕不因房子空了一段時間，心裡著急，就放棄選房客的原則，隨便讓房客住進來。 10. 如果房子造型與設計有許多台階樓梯，不宜出租給老人家住，以避免老人家滑溜、跌倒、受傷送醫。 11. 雅房出租，避免出租給妙齡女子、情色女子，以免遭來桃色 (官司) 糾紛 12. 在選擇房客時，不可有種族歧視，性別歧視，年齡歧視，宗教歧視，以免吃上官司。

富爸爸富媽媽說：「花錢請專家來代勞最聰明，能做個甩手房東最智慧。」

富爸爸富媽媽說：「專業的事，還是要委託專家來代你處理，才最為妥當，沒有麻煩。」

「專業的事」還是要委託專家來處理才好，諸如；登廣告、找房客、選房客、跟房客打交道、調查房客、檢查記錄、簽約、收訂金、檢查房子、交屋、修理房子、整理房子、收房租、支票存銀行、做帳繳稅、處理房客抱怨的事、趕房客、打官司及處理突發事件、緊急事件等。上述這些費時費力費心「吃力又煩心」的事最好能交給 (專業全職) 房地產管理公司來處理才好。屋主或房東只需花個 10 %

的費用，把房子的事全權交給管理公司處理就好。管理房子的事，不一定要房東親自處理，能做個輕輕鬆鬆的「甩手房東」或「數鈔票的房東」才為上上策！

富爸爸富媽媽說：「把房子交給專業管理公司來管理，它的好處多多，它的效果勝過由房東自己來管理。」

富爸爸富媽媽說：「能把房子交給專業管理公司來管理，才能省下許多麻煩。能做個輕輕鬆鬆的「甩手房東」或「數鈔票的房東」才為上上策。」

房地產公司的經紀人，良莠不齊，如何選擇信譽良好，服務熱忱的人來替你勞心勞力，這是最重要的課題。小心不好的仲介經紀人，他們會聯合外人一起騙你的錢。

富爸爸富媽媽說：「房東選對地產管理公司，選對擇經紀人，這要比選對房客還重的多。」

房客如何選擇好房東？

房東提供一個可居住的場所給房客居住，以換取適當的金錢報酬，這就是所謂的「租金收入」。既然房東有收到租金，所以房東必須要提供一個設備齊全，且舒適安全，安靜方便的場所給房客使用。至於如何區別「好房東」與「壞房東」，我們可以從下面幾個小地方來看。

1. 好房東一定是先把房子整理好（重新裝修，保養如新）才拿來出租的。
2. 好房東一定是捨得花錢修理房子的人。
3. 好房東絕不是一個會斤斤計較的人。
4. 好房東的房租一定是有彈性的。
5. 好房東訂的租約條款，一定對雙方公平有利，絕不會是一面倒，僅對房東有利。
6. 好房東一定是尊重房客，不會未經房客准許，私闖房客房間。
7. 當房客告訴房東設備壞了，好房東會立即派人來修理。
8. 好房東會容許房客暫時遲繳幾天房租，不會硬是苦苦相逼。
9. 好房東會按時來電話關心房客，並解決問題。
10. 好房東會定期來整理花園、泳池。
11. 好房東過年過節還會送禮物給房客。
12. 好房東會教房客理財，還會鼓勵房客存錢買房子。
13. 好房東很少調漲房租。
14. 如果房客生病失業，好房東還會過來主動提供協助。
15. 好房東對待房客，就好像對待好朋友、長輩一樣。
16. 好房東一定是脾氣很好，可以溝通，可以商量的人。
16. 好房東絕不會是色情狂，會去性騷擾房客。
17. 好房東是不會故意少報房租收入，以逃避稅捐的人。

出租的房子一定要安全第一。各項設備一定要有安全標準，以避免發生意外，如：滑倒、火災、瓦斯中毒、偷竊……所以說好房東一定不會讓房客受傷的，包括身體傷害或財務損失。

房東房客「惜緣，惜福」和睦相處，最為可貴

人與人接觸相識，都是一種緣份與一種機會，不論房客也好，房東也好，都要彼此尊重、體諒，不要惡言相向，雙方本著誠意，善待對方，互相幫助，互相照顧，做到各自的權利與義務才好。

如果你有幸碰上一個「好房客或好房東」你要懂得「惜緣，惜福」。有時候房客與房東之間有可能會成為好朋友，有可能會成為事業夥伴，也有可能成為良師益友、情侶、夫妻、親家、、、所以房客與房東之間，雙方能「惜緣，惜福」，和睦相處，這是最為可貴的了。

富爸爸富媽媽說：「人與人之間，能夠做到彼此相愛，和睦同居，這是人類最大的幸福。」

選擇好房東，不如去選擇好的投資理財老師，好的老師會教你由「房客變房東」不好的老師會害你由「房東變房客」，所以說，選擇好的理財老師要比選擇好房東更重要。

富爸爸富媽媽說：「房客不可以打算一輩子做房客。房客應該向房東學習如何投資理財。房客不可羨慕或妒嫉房東有錢，房客應該向房東學習如何處理金錢的智慧。」

利用 REITs 的功能，小錢也可間接的投資大型商業地產

Utilize the function of REITs. The small money can invest the commercial building easily.

富爸爸富媽媽說：「在投資房地產的領域中，最簡單、最省事的做法，就是參與房地產信託的投資。」

The most simply the most convenient method in the real estate investment is " the real estate investment trusts ---REITs".

富爸爸富媽媽說：「利用 REITs 的功能，小錢即可輕鬆投資，任何人都可加入，只須花些小錢就可做寓公，分享股東利潤。」

房地產的投資有許多管道，你可以買下住宅、公寓、土地、辦公樓、商場或倉庫，（自己親手來管理或者委託專業經理人來管理）。你也可以從事土地開發或興建房屋。

有道是「看人挑擔不吃力」沒做過房東，不知道做房東的辛苦。沒蓋過房子，不知道蓋房子有多困難。再說，沒有巨額的資金，想成為商業房地產的主人也很困難。

如果你想從事房地產投資，但只有少量資金該怎麼辦？
不想要有做房東的煩惱，該怎麼做？
已做了房東，但卻又不想碰到壞房客，該怎麼辦？
不會蓋房子、不懂蓋房子，但又想去蓋房子賺錢，該怎麼辦？

問：在少量有限的資金之下，同樣是參與房地產的投資，是不是有更容易，更可行的其它方法呢？

富爸爸富媽媽說：「擁有出租的房地產，但又不想碰到壞房客，怎麼辦？選擇購買 REITs 不動產投資信託基金來替代真實的擁有房地產，可算是另一種不錯的選擇。」

在投資房地產的領域中，最簡單、最省事的做法，就是參與房地產信託的投資。

例如：買入 REITs (房地產基金股票) 信託憑証的投資人，就好像自己是擁有該項目房地產，同樣可達到收取房租的目的，也可獲得該項房地產增值的利潤。若你想要自己做土地開發興建房子賺取其開發利潤，不妨也可以考慮投資建商股票來替代，上述兩種方法簡單、方便、可行，且買進賣出也容易，省去自己親親自經營的煩惱。

富爸爸富媽媽說：「房地產的投資不一定要實際擁有房地產，你可以透過房地產信託 REITs 或 建商股票的機制，來以小博大，一樣可以達到賺錢的目的。」

富爸爸富媽媽說：「不想有麻煩，但又想擁有出租的房地產，去購買 REITs 不動產投資信託基金，可算是另一種不錯的替代選擇。」

REITs 是把不動產標地物，用來證券化的一種商品，就像股票一樣，可以公開自由買賣，非常方便。所謂的不動產證券化商品，就是把一筆土地或一棟建築物的財產權利，劃分為比較小的單位，轉換成為有價證券，讓原本龐大而不易流通的不動產，變成可以變現和流通的證券商品，透過資本市場的發行讓投資人投資，也就是把不動產變成「證券化或動產化」的商品，成為一種「類似股票、基金」形式的一種投資工具。

不動產證券化是把不動產的「所有權、經營權、物權」證券化，以不動產的資產價值、開發管理 或 經營收益作為證券化標的的基礎，把每期固定的經營收益（現金流量）單位化、細小化，再把經營利得，分給各個小投資人。

由於把不動產證券化（單位化、細小化）之後，每股的單價就變得便宜許多，一般人只要幾佰、幾千元就可開始投資。

問：只有幾千元、幾萬元就可以間接擁有商業房地產可能嗎？

富爸爸富媽媽說：「只要幾千元的投資，你也可以變成商業房地產的擁有者之一，利用 REITs 的功能，可以讓你擁有商業房地產的美夢成真。」

不動產證券化商品有兩大類：

一個是「不動產投資信託(Real Estate Investment Trust，REITs)，REITs 類似基金。

另一個是「不動產資產信託(Real Estate Asset Trust，REAT)，REAT 則類似債券。

目前全球不動產證券化市場發展的主流是 REITs，不是 REAT。

美國立法通過 REITs 法案，至今已有 40 多年的歷史，其目的在於讓小額的投資人有參與大型商業不動產投資的機會，簡單來說就是創造「有錢大家賺的機會」。

一般人可以運用少量有限的金錢投資 REITs。透過 REITs 的運作，照樣可以享受大型不動產的穩定收入，及資產增值的高回報率。

根據美國不動產投資信託協會統計，美國不動產投資信託基金自 2001 年至 2006 年，連續六年皆出現了正投資報酬率，大多數的 REITs 平均每年投資報酬率超過了 25%。

以過去三十年統計數字來看，REITs 的平均表現勝過道瓊工業指數、S&P 500 指數、NASDAQ 綜合指數、羅素 2000 指數許多。（註：2007 年至 2011 年，某些地區、城市除外）

受到全球經融風暴的影響，2007 至 2009 年大型商業不動產的價格也受到波及，因此三年來 REITs 的價格下調幅度很大，約有 50% 至 90%，跌幅遠遠超過道瓊工業指數，但由於景氣從 2011 年起逐漸回升，現在正是重新評估投資 REITs 的時候了。

例：以 REITs 綜合指數股代號 VGSIX 為例：

2007年2月9日為 \$28.44 / 股。2009年3月6日為 \$7 / 股，二年來下跌 75.35%。
2010年3月為 \$16 / 股，一年來上漲 230%。2011年3月為 \$19 / 股，一年來上漲 16%。

富爸爸富媽媽說：「投資要順勢而為，在景氣回升中，你可以考慮投資 REITs，做為另一種除了擁有實體房地產之外的投資選擇。」

不動產投資信託 REITs 之簡介：

不動產投資信託(Real Estate Investment Trusts，簡稱 REITs)的構想來自於共同基金 (Mutual Fund)，主要是發行憑證用以募集大眾資金為目的，將其資金投資於各種行業之不動產，如辦公大樓、公寓、旅館、購物中心、倉庫，收取其投資收益，如租金、貸款或停車費用等，再將其收益轉化成股利形式發給受益憑證的持有人。如此一來，原本只限於擁有大額資金的有錢人才能享有的商業房地產投資，也可讓小額投資人輕鬆參與，共同分享利潤。

富爸爸富媽媽說：「原本只限於擁有大額資金的有錢人才能享有的商業房地產投資，也可讓小額投資人輕鬆參與，REITs 滿足了大眾化投資的需求與方便性。」

對投資人而言，投資 REITs 並不是直接購買不動產，而是投資不動產投資信託公司所發行之受益憑證，以其權益比例獲取經營管理之後的現金收益。

由於許多 REITs 在股票交易所公開掛牌自由買賣，投資人亦可以買低賣高賺取價差。因此 REITs 可以說是兼具投資不動產和股票之雙重特質。此外，根據美國法令，REITs 必須將應稅所得 (taxable income) 的 90% 分配給它們的投資人 (有如分紅)，同時 REITs 本身因不需要支付企業所得稅 (corporate income tax)，避免了投資股票的重複課稅 (double taxed)，讓投資人有更大 REITs 的投資利潤。

富爸爸富媽媽說：「REITs 可以說是兼具投資不動產和股票之雙重特質，避免了投資股票的重複課稅 (double taxed)，讓投資人有更大 REITs 的投資利潤。」

REITs 之分類：按照不同的投資性質，REITs 可以分成三大類。

1. 直接投資經營收益性不動產的權益型 REITs (Equity REITs)，其主要收入來自於所產生的營運收入與買賣不動產的價差利潤。

2. 採取間接融資方式投入不動產抵押債券的抵押型 REITs (Mortgage REITs), 收入來源包括利息收入及提供融資的手續費。

3. 包含前兩種投資方式的混合型 REITs (Hybrid REITs) 。

權益型 REITs

權益型 REITs 的目的在於獲得不動產的產權或通過合營公司來擁有該資產，對大型購物中心、辦公大樓等直接進行長期投資。權益型 REITs 注重在租金或房價的上漲，因此景氣盛衰，對於權益型 REITs 的投資收益影響較大。權益型 REITs 可讓投資人利用小額的資金，投資於高利潤的不動產業，並透過專業管理人員的經營來分散投資風險。

抵押型 REITs

抵押型 REITs 本身並不直接擁有不動產，而是類似銀行的角色，直接借錢給缺乏資金的不動產開發商或經營者，進而獲得不動產的抵押債券。由於其收入來自於利息收入及融資手續費，因此利率變化對於抵押型 REITs 的影響較大。此類型 REITs 讓投資人可以利用小額資金，投資於高利息之不動產抵押貸款，賺取較高利息，(REITs 的利息比正常房貸利息高出 3% ~ 6%) 。

混合型 REITs

混合型 REITs 同時具有權益型 與 抵押型 兩類型的投資標的，兩者的投資比例，由基金管理人依照房價趨勢及利率變動隨時調整，以增加投資效益。讓投資人在獲得穩定的貸款利息同時，亦可以參與產業增值所得及高租金收入的機會。

REITs 怎麼運作?

REITs 的運作架構類似共同基金，是由受託機構如信託公司或 投信公司、基金管理機構，訂定不動產投資信託契約，經主管機關核准發行之後，即可向投資人募集大額資金，拿去投資不動產等標的，按信託契約規定把經營收益分配給受益人。

富爸爸富媽媽說：「投資人可以利用小額資金，投資於 REITs，REITs 可在股票交易市場自由買賣。」

REITs 可分為公司制 與 契約制

公司制的REITs是指專業不動產物業管理公司，一般為股份有限公司，以投資、經營、管理不動產為目的，向投資人募集資金。投資人以取得此公司的股份方式投資，並享有公司盈餘，以股利方式獲取收入。

契約制的REITs，是以信託人與受託人方式成立，以投資不動產為目的訂定信託契約，將其信託的受益權予以分割細小化、規格化，以受益憑證形式來表示其權利與義務。以其投資獲利的部份用信託持股大小分配給受益人。

REITs 交易方式及程序與基金、股票相同，也就是說 REITs 在交易所交易時間內與股票一樣皆可隨時買賣，其流動性、變現性相當高。對投資個人來說，REITs 避免了房地產流動性差、變現性低，手續費高的缺點。

分散投資組合，降低投資風險

由於 REITs 與股市及債市具有較低的相連性，且 REITs 的投資範圍廣大，甚至為全國性或跨國際性的。對投資個人或機構法人而言，投資 REITs 不但可以避免單一投資之風險，並可選擇投資大範圍的 REITs 來達到分散（區域經濟）風險的目的。觀察過去三十年投資績效發現，REITs 具有良好的風險抵抗之能力。

因應景氣變化的能力較強

與其他固定收益證券（政府債券、公司債券）不同的是，在通貨膨脹率上升或利率上升時，一般固定收益證券的價值將會有很大的下跌壓力。REITs 指數與消費者物價指數兩者間的關係是趨於同步變動的。這主要是因為當通貨膨脹時，租金、停車費等也會因應物價水準向上做同步調整，而當通貨緊縮時，現有的租金、停車費等物價水平，並不會因通貨緊縮而向下做調整。所以 REITs 便擁有了同時抗通貨膨脹及通貨緊縮的特性。

REITs 的投資風險有：

1. 資產管理人，管理失當的風險
2. 利率上升的風險
3. 超額供給的風險
4. 房地產大跌的風險
5. 投資人瘋狂炒作的風險

管理風險(Management Risk): 所謂的管理風險是指由於所有權與經營權分開，投資人必須承受管理團隊運作不良之風險。REITs 因受法律規範所限制，必須將 90% 以上的應稅所得以現金股利方式發放分配於投資人，所以可以大大的減少投資人面

臨管理團隊的管理風險，雖然如此，投資人在購買 REITs 時是以購買證券方式投資不動產，而非直接擁有不動產資產，所以必須承受管理上的風險。

富爸爸富媽媽說：「REITs 基金的管理人的管理績效，決定了 REITs 的成敗、收益與命運。」

利率上升的風險： 利率的上升會直接影響 REITs 的獲利能力。首先，當利率上升時，會導致物業發展商浮動利息支出增加，從而降低 REITs 營運資金運轉之效率。另一方面，若利率因通而快速上漲，會使得不動產空屋率升高及租金下調，進而抑制了 REITs 的收益增長。若當房貸利率超過 10% 時，房價必定會下跌，此時的 REITs 可能會面臨虧損的風險。

富爸爸富媽媽說：「如果利息飆高至 10% 以上，REITs 可能會面臨虧損的風險，所以利息的高低決定了 REITs 的成敗、收益與命運。」

超額供給的風險： 超額供給有兩種可能，一種是承租人的需求量減少，而另一種是新建大樓的供給數增加。無論處在何種狀況，都會使得不動產空屋率（空置率）上升，造成房租收益減少。

富爸爸富媽媽說：「如果空屋率超過 13% 以上，REITs 可能會面臨虧損的風險，所以空屋率的高低決定了 REITs 的成敗、收益與命運。」

REITs 和債券市場比較

在通貨膨脹期間，債券之票面利率通常不會反應當時的物價而成長，使得債券的實質價值（幣值）下降。而 REITs 之投資項目（如租金）往往會反映通貨膨脹率，使得房產相對增值，故其股息發放也會反映通貨膨脹而跟著上揚。

一般投資人總以為（公債）債券是最好的投資，原因是它的固定收益與安全性，但是卻忽略了未來幣值（購買力）可能因物價上漲而降低，而且提前贖回又有罰款的規定。

富爸爸富媽媽說：「成長中的經濟，對 REITs 所持有的房地產有利，所以通貨膨脹率的高低決定了 REITs 的成敗、收益與命運。」

REITs 與股票市場之比較

REITs 的投資標的侷限於不動產市場上，較不受股市影響，也不像股市有巨烈的大起大落。REITs 的投資標的（如辦公大樓、公寓、商場、倉庫）都是有形的實質資產，有這些實質資產作擔保，投資人不致於血本無歸。相對於股票的價值決定

於公司的營收能力，若公司經營上發生虧損或破產，其股票可能一文不值。所以 REITs，投資風險較股票較小。

投資 REITs 的優點有：

1. 資產增值潛力高
2. 收益能力穩定
3. 高報酬低風險
4. 資金變現容易
5. 簡單易學，人人能懂
6. 只須小額資金，人人可以投資
7. 買賣方便，操作靈活
8. 費用低廉
9. 可作資產配置來分散風險

REITs 資產增值潛力高：投資人買入某公司的股票是投資這家公司未來創造營收成長的潛力。REITs 的投資亦是如此，（一般人直接投資房地產只是投資物業本身）投資 REITs 不只是投資房地產，也包括投資此經營團隊可能為物業帶來的地產升值潛力。

REITs 收益能力穩定：從過去五年、十年及廿年的歷史報酬率分析，全球不動產的年總報酬率比全球股票市場及全球債券市場的表現更為亮麗的。REITs 現金流量，如租金收入，房價增值，利息收入皆較為穩定。長期而言，投資 REITs 的風險是比股票來的低。

影響 REITs 價格的 5 個因素：

1. 投資標的增值和收益
2. 管理者的專業管理能力
3. 市場利率的高低
4. 房地產投資市場的（冷熱）興衰
5. 證券次級市場多空變化

如何選擇 REITs：不動產的景氣通常有一個景氣循環的模式可供預測，只是每個時期的獲利程度會因當時的總體或區域環境而有所不同。對於長期保守型的投資人而言，可依據不動產類別走勢作為選股依歸，短期投資人則可以依個股現金報酬做依歸。做為房地產的投資人，你應該要非常重視不動產的循環走勢，這樣你才不至於做出錯誤的投資。

富爸爸富媽媽說：「做為房地產的投資人，你應該要非常重視經濟景氣的循環走勢與不動產價值的循環走勢，這樣你才不至於做出錯誤的投資。」

不動產投資類別有： 1.公寓住宅 2.購物中心 3.辦公大樓 4.工業型不動產、物流中心 5. 其它（如：大飯店、賭場、大型會議廳、量販廣場、醫療中心、退休安養中心）。

不動產的基金準備在亞洲市場大顯身手

花旗集團不動產投資公司（CPI, Citigroup Property Investors）2007年2月20日宣布，已經募集12.9億美元，成立第一檔投資亞太地區不動產的基金，準備在中印兩國大顯身手。CPI總裁兼執行長艾斯拉克表示，現階段，亞洲是不動產私募基金絕對必須投資的地方。

某些大型集團也宣布，計畫募集數億美元基金，投資印度、中國、台灣、巴西、土耳其與智利等新興市場國家。

下列：為各類別 REITs 的公司，僅供選股參考，買賣前，請向專業股票經理人查訊。

1. 公寓住宅：GBP, AVB, AIV, UDR, BRE, CPT, EQR, ASN, ESS, HME, .PPS
2. 購物中心：WRI, REG, NXL, KIM, DDR, PNP, EQY, HTG, IRC
3. 辦公大樓：ARI, SLG, HRP EOP, BXP, CLI, TRZ, CRE, BDN, VNO
4. 工業型不動產：CDX, CNT, EGP PLD, AMB, FPO, FR. 等。
5. REITs：綜合指數股代號為：VGSIX

以AVB (AVALONBAY CMTYS) REITs為例：2003年2月每股股價為35元，2005年7月每股股價為80元，2007年2月每股股價為145元，2008年4月每股股價為48元，2010年3月每股股價為89元，2011年3月每股股價為116元。

富爸爸富媽媽說：「只要能掌握著經濟榮衰的走趨，REITs 它可成為投資人容易獲利的投資工具之一。」

附註：大型土地開發商建築商有；PHM (PULTE HOMES, INC), LEN (LENNAR CP CL A), TOL (TOLL BROTHERS INC), KBH (KB HOME)。

以 TOL (TOLL BROTHERS INC) 公司為例：2003 年 2 月每股股價為 9 元，2005 年 7 月每股股價升至 58 元，2006 年 7 月每股股價降為 24 元，2007 年 2 月每股股價為 35 元，2009 年 3 月每股股價為 14 元，2010 年 3 月每股股價為 21 元，其股價上下變化很大。註：TOL 在 2008 - 2009 年間因受次貸風暴及金融風暴的影響，股價曾大跌超過 60 %，相信美國房價可能從 2012 年起逐步回升反彈。

投資 REITs 積少成多，小錢也可以當寓公、寓婆

REITs 有「小錢當寓公、寓婆」「積少成多」的投資效果。

對一般投資人而言，除了買自用住宅外，不太可能參與大型不動產的投資，但藉由投資 REITs 的功能，小錢即可以直接參與大型不動產投資，並享受到租金收益和地產增值收益，並可讓投資組合多樣化。

富爸爸富媽媽說：「投資人在少量資金下，不妨可以考慮投資 REITs，做為另一種投資理財的選擇。」

富爸爸富媽媽說：「房地產的投資不一定要實際擁有房地產，你可以透過房地產信託 REITs (證券市場) 的機制，一樣可以達到賺錢的目的。」

什麼人適合買 REITs ?

1. 沒有太多錢又想獲得房地產投資收益的人。
2. 有點閒錢想要賺取穩定的固定收益的人。
3. 想要分散投資風險的保守型投資人。
4. 退休族或規劃退休理財的投資人。
5. 想做房東但不想要有 (管理房客) 煩惱的人。

投資 REITs 應注意的事項有：

1. 慎選投資標的
2. 宜做中長期投資，切忌短線炒作
3. 要慎選專業管理機構

4. 評估收益分配比例高低
5. 選擇管理資訊透明者
6. 選擇信用評級高的公司
7. 隨時注意政治、經濟、景氣和利率變化
8. 要順市操作，切記逆市投資。

REITs 的年報酬率似乎比債券型基金高，但實際上 REITs 並不「保證」收益，因為承租不動產的房客隨時會有變動，房地產的景氣也有高低變化，所以 REITs 是有風險的，只是它的風險較股市為低。

富爸爸富媽媽說：「投資 REITs 並非全然沒有風險，你還是要仔細研究，審慎投資，事前做好風險的管理。」

富爸爸富媽媽說：「影響市場走趨的不確定的因素很多。投資必定會有許風險存在，投資人要按市場變化，隨時調整投資方向，做好應變與危機處理。」

「沒有警惕、負債過高、炒樓與貪心過度」 是房地產投資失敗的主要原因

"Without vigilance, excessive debts, excessive speculation and greed, " is the reason that causes the real estate investment failure.

富爸爸富媽媽說：「凡事要做到平衡，且要有節制，不貪、不賭、不色、不亂搞，這樣你才能保護住你的財富。」

在各行各業中都不乏成功人士。成功自然有其成功的理由，諸如：勤奮、進取、積極、努力。而那些曾經成功過，但從成功高峰墜落的人，其墜落（失敗）的主要原因為「貪得無厭、不知節制」**Have insatiable greed, don't know the forbearance**。

((故事一：炒樓師傅)) 鳳先生年輕時從內地逃到了香港，在中餐館做學徒，從打雜做起，他花了三年時間才做到一等大廚。他學會了中餐廚藝之後，又轉入酒店學習做西餐，由於勤奮努力，很快地從領班升到了經理，同時每天去夜校學習英

文與酒店管理，使他具備智識豐富，具有酒店經營的能力。之後不久他就獨立創業開辦了一家小酒店。

由於經營小酒店，非常辛苦，僅能賺到一點點小錢，於是他決定轉換跑道，開始經營香港房地產買賣。鳳先生不久成立了明珠集團，進軍搶奪香港房地產市場的大餅。由於他眼光獨到，每次出手均獲勝利，他炒的樓均能「低價買入，高價賣出」令人稱奇，被人封為「地產魔術師」「地產炒手」等封號。對鳳先生來說「炒樓比炒菜還容易」因此有人又稱他為「炒樓師傅」。

在 1989 年，鳳先生與朋友以 5500 萬港元買下麗都酒店，僅隔一周就以 6500 萬售出，短短幾天讓他賺到 200 多萬元紅利。其後他不斷地炒樓「低買高賣」累積了許多的財富。「快、準、狠」成為他炒樓賺錢的密訣。

鳳先生出手大方敢拚敢買，而且他有能力找到買家，找到「大款」。他屢創出地產高價位的神奇，像轟動當時香港的「福群道六號」、「天比高」、「創世紀」等，都是他的傑做。

1998 年亞洲金融風暴開始襲擊香港時，香港地產因此萎縮走下坡，許多地產界巨子，紛紛中劍落馬，賠了很多錢。

鳳先生這時突然改行，抽出房地產的資金轉向投資於國際網路資訊產業。鳳先生成立了「三九明珠」資訊科技公司，並且也成功收購了「捷達訊」、「香港數據電傳」公司，同時他更把投資擴展到北朝鮮電訊業等。

由於鳳先生網際資訊產業擴充太快，投資金額又非常龐大，他的周轉資金逐漸吃緊，投資獲利又不如預期，至使他債台高築，積欠了約 19 億債務。鳳先生在銀行債務催討下，只得被迫出售「明珠海景」「明珠花園」等酒店地產拿來還債。他這次在資訊產業投資上，賠了二億七千萬。

鳳先生在酒店投資上賺到了錢，卻在高科技資訊產業上賠了錢，此實乃「賺錢不容易，隔行如隔山」。

你要選擇你熟悉的行業，按照你的專業技能和財力去投資，且要量力而為，在你找到財路之後，你就別輕易改變它。

你適合那一個行業，你就從事那一個行業，世界上並不是樣樣事情都是你可以去做的。你不熟悉的事情，你不精通的行業，就不要去碰它。

富爸爸富媽媽說：「房地產投資是一條容易成功的財路，你不要輕言放棄它，更不要做了房地產這個行業中的逃兵。」

富爸爸富媽媽說：「從事一個你不懂的行業，你必須認真學習，否則你賠錢的機會是很大的。」

富爸爸富媽媽說：「如果你已經（熟悉）走順了一個行業，已經穩住了某種賺錢的方法，你就不要輕易去改行，有些時候輕率的改行，其所承擔的風險是很大的。」

富爸爸富媽媽說：「從事一項你不懂的工作很困難，投資一個你不懂的行業則有如酒醉駕車，危險的很。」

富爸爸富媽媽說：「投資一個你不懂的行業，除非你肯虛心學習，不恥下問，否則你失敗的機會是很大的。」

（（故事二：豪宅大王）） 有「地產大亨」「豪宅大王」之稱的琴先生年輕時從廣州偷渡到香港，白天跟師傅學房子裝修，晚上在夜校學習室內計設計。經過一段艱苦奮鬥的日子，他積累了一些經驗與知識，自立門戶成立了自己的裝修公司。琴先生搭上中國改革開放的順風車，在廣州設立了金屬製品加工廠，員工數百人，每年營業額上億元。

琴先生成功經營工廠賺了很多錢成了實業家。之後他在香港置產，從荃灣開始炒賣小型住宅，之後炒賣中大型住宅均獲得暴利賺到不少銀子。

琴先生食髓知味胃口愈來愈大，他把目標轉向投資高級豪宅，諸如：康樂園、錦繡花園、帝景園、曉峰閣、陽明山莊都曾是琴先生的產業，他聲稱他在最高峰期，曾經擁有三百多間豪宅，身家逾五十億港元。

琴先生在大陸開設的工廠賺到了錢，轉而投資房地產也賺到了錢，就這樣「錢賺錢、錢滾錢、錢生錢」使他財產爆增。他在吃到甜頭後，就繼續不斷買進豪宅，不曾停止下來。

早期琴先生購屋都是用現金買從不向銀行借錢，以後房子愈買愈多，資金開始出現短缺他就開始向銀行貸款，終於愈借愈多，愈欠愈多，最後慘遭套牢。不幸的是碰到98年金融風暴，使他財產價值縮水一半，最後損失了約20億港元。

琴先生炒賣房子一向順手。但因為他「貪勝不認輸」的賭徒個性，使得他在金融風暴時期慘遭套牢，周轉金發生困難，加上官司纏訟，最後只有忍痛割讓部份豪宅，「賠錢價賣出」以求現金周轉，這樣一來使他損失慘重。

琴先生說「房地產賺得快，賠的也快。」琴先生在損失 20 億元以後，使他有了反醒，他決定以後不再碰觸房地產投資了。他回到廣州 好好地去經營他來原本熟習的金屬工廠去了。

如果你經營的公司 / 工廠有賺到大錢，那是你的要財源。房地產投資反而變得是你的副財源。 反之，如果你經營的公司 / 工廠沒有賺到錢那是你的副財源，房地產投資就變得是你的主要財源。我們一定要能分辨出什麼是我們的主要財源？什麼是我們的副財業？不要本末倒置，互相顛倒了，以至於最終走向失敗。

富爸爸富媽媽說：「不要把主要財源業與副財源業互相顛倒了，如果你把它弄顛倒了，你會得不償失、因小失大的。」

富爸爸富媽媽說：「投資房地產是好事一件，但不能超過你的能力，不能超過你的專業，向銀行借錢也要有上限，絕不可超出你的償債能力。」

富爸爸富媽媽說：「長期投資房地產風險很低，但我指的是真正長期的投資，切勿做短期盲目的投資，因為炒房的風險很高，且容易讓你陷入財務周轉不靈的窘境。」

富爸爸富媽媽說：「炒房價與炒股票一樣風險極高，唯有房地產的長期投資，才能降低你的投資風險。」

富爸爸富媽媽說：「房地產的投資首重房地產的位置 Location，唯有房地產的 Location 選對了，這樣才能降低你的投資風險。」

((故事三：地產神童)) 洛先生十七歲時在滿通地產公司做學徒，後來轉到置業地產公司做經紀人。當時他借著工作機會認識了許多有錢的富豪，1988 年他在多位富豪協助下，成立了皇爵集團公司，從事建築材料買與地產買賣。

1991 年 洛先生以一億四千萬買到尖沙嘴「重慶商場」。商場在經過重新裝璜整修之後，1993 年以六億八千萬售出，讓他兩年內賺了四億四千萬，此役令他一炮走紅，名利雙收。此後，他陸續買到保柏中心土地、油麻地及中僑百貨大廈等，賺到了數億元。

洛先生在房地產業叱吒風雨，無往不利，賺了不少錢，成為香港打工仔隊伍中的英雄人物，人們封他為「地產神童」。

不過好景不長，1994 年起，洛先生開始轉戰股市炒起了股票，買入東方紅、南北行、匯豐等股票。在 1997 年金融風暴時賠掉了三億七百萬，至此他每況愈下 負

債累累，債台高築。債主日日上門追討，終於他承受不了逼債壓力，最後在私人遊艇上燒炭自殺身亡。

洛先生喜歡結交富豪生活奢侈，有人形容他是「世界仔」「暴發戶」。他的感情生活則多彩多姿，經常與女明星拍拖徘徊不斷。

「沒有警惕 / 警覺、負債過高、炒樓與貪心過度」是房地產投資失敗的主要原因

富爸爸富媽媽說：「股票、期貨、房地產都有漲勢與跌勢，洞察世界經濟、政治與科技的走向，就是絕對重要的事。如果看錯了經濟走勢，就容易造成投資損失。」

富爸爸富媽媽說：「不可過份舉債，也不可用借來的錢去炒股、炒房、炒樓、炒土地、炒面子。」

富爸爸富媽媽說：「炒賣股票失敗的實例太多了，勸君不要炒股票、玩股票，否則你的損失會很慘的。」

富爸爸富媽媽說：「吃喝玩樂、奢侈浪費、不知節制、違法亂紀、債台高築、接近女色，這些都有可能使你身陷囹圄、身敗名裂、家毀人亡、得不償失。」

富爸爸富媽媽說：「賺到錢也要能守得住錢，不要貪心過度，也不要奢侈浪費，更不要去賭博、玩股票、玩女色。」

有道是「要戒慎恐懼，如履薄冰。」「人在高峰中，順境中就容易放縱情慾」，失去對事物的洞察力、敏感力，失去了警戒心，產生錯誤與偏差的行為，最後被你自己愚昧的行為所擊倒。

富爸爸富媽媽說：「安逸享受、奢侈浪費，就是我們由盛而衰的開始。輕敵、放蕩、沒有警戒心，就是我們由強而弱，被人擊敗的原因。」

很多人一輩子找不到發財的方法，但也有很多人在找到了發財的方法之後，又輕易地把它放棄了，這些都是很可惜的事。

有一些富豪發了財以後，不知節制，奢侈浪費，敗光家產。

有一些富豪發財以後，貪得無厭，想賺得更多，結果搞到周轉不靈，負債累累，最終變得一無所有。

富爸爸富媽媽說：「凡事要做到平衡，且要有節制，不貪、不賭、不色、不亂搞，這樣你才能保護住你的財富。」

富爸爸富媽媽說：「如果你忘記歷史教訓，歷史還是會回來的。如果貪婪、沒有戒心，你的勝利很快會消失的。」

富爸爸富媽媽說：「要不恥下問，虛心學習。從別人的失敗中得到教訓勝過從自己的失敗中得到教訓。」

有道是「財富是追求不完的。」在我們追求財富的同時，要有節制，切不可盲目追求過多的財富。不懂財富真諦的人，會被財富害死的。

富爸爸富媽媽說：「不懂財富真諦的人，會盲目地追求財富，一旦你無止境的貪婪，最終你就會被財富害死的。」

富爸爸富媽媽說：「財富是無止境的。有些大富豪賺了那麼多的錢，反而還還想賺的更多，一旦你無止境的貪婪，那不是在造福，那是在做孽。」

富爸爸富媽媽說：「財富是追求不完的。如果你不知節制，你就會被財富淹死，死在自己的貪婪中。」

富爸爸富媽媽說：「擁有太多的財富會令人智昏，讓大富豪由盛而衰的原因，就是他得意忘形，缺少警惕或警覺心之故。」

富爸爸富媽媽說：「取之於社會，用之於社會是理所當然的。如果大富豪已經賺到了很多的錢，他就該學會做公益、行善事，回饋社會。」

富爸爸富媽媽說：「忘掉自己具有社會責任的大富豪，最後他會毀在他自己的失算中，或死在自己的貪婪中，被巨大的負債壓死。」

投資型的房地產 其價格如何決定？

To invest real estate, how determine its price?

富爸爸富媽媽說：「房地產投資不要一頭熱，有時衝得太快太火也不妥，你也應當要停下腳步來檢討一番，查看一下你的財務報表，計算一下你投資的盈虧才可以。」

當房地產投資炒作熱度消退，且房地產價格下跌之時，正是我們重新評估房地產投資的時候，計算一下你投資的成績（盈虧賺賠），做為您下一步投資行動的準則與參考。

為什麼要查看財務報表？因為「財務報表裡的數字會說話」，財務報表裡的數字往往反映你的經營的實況，時常查看你的財務報表，了解你的營業狀況，這樣可以幫助你提早發現錯誤，及時修正你的經營 / 投資方向，幫助你找到更賺錢 / 更省錢的方法。

富爸爸富媽媽說：「一個不查看公司財務報表或看不懂財務報表的經營者，一定是一個最不稱職的經營者，若是你把公司的領導權 / 經營權放在他手裡，那肯定是一件很危險的事。」

富爸爸富媽媽說：「一個好的經理人一定是看得懂財務報表的，反之，則不會是好的經理人。」

一般人認為只有會計人員跟大老闆才需要看得懂財務報表，其實每一個人都需要看得懂財務報表。「學習記帳，學習看得懂財務報表」是會計學的入門本領，也是學會投資理財必須具備的基本功課之一。沒有會計及企業管理知識的領導人是不可能讓企業經營成功的，同樣地，沒有「盈虧，賺賠關念」的投資人，是不可能做出好的投資的。

富爸爸富媽媽說：「看得懂財務報表不但可降低你做決策的風險，而且可引領你走向成功 / 賺錢之路。」

富爸爸富媽媽說：「財務報表中的四大表格，損益表，資產負債表，現金流量表，股東權益變動表，你一定要學會，而且看得懂才行。」

一套完整的財務分析，應該包括該公司的獲利能力，償債能力，財務結構，經營效率這四大項類。個人房地產投資的財務分析也應該包括前述四大項才算完整。

房地產投資的獲利能力，就是指房地產房租的淨收入能力（房租收入減管理費用，廣告費用，人事費用，維修費用等）。房租淨收入減去利息支出，折舊與稅金即為投資淨利。如果房租的淨收入大於利息支出，則表示償債能力強，如果投資淨利為正數（有現金流入者），則表示財務結構健全。如果投資報酬高於現行利率兩倍以上或高於當年度房價上漲的速率，則表示經營效率高。

富爸爸富媽媽說：「一個房地產投資報酬率的高低 與 房地產的投資的時間點 (TIMMING) 息息相關。」

富爸爸富媽媽說：「想要經營效率高，除了要有聰明的智慧之外，還要知道如何去把握房地產的投資時間點 及 投資的地點。」

富爸爸富媽媽說：「房地產的投資 與 股票的投資是一樣的，投資時機 與 購買價格最為重要，它們關係著一切投資的成敗。」

一般購屋原則，供你參考：1. 不可用零頭款購屋 2. 不可在房價的頂峰購屋 3. 不可在治安不好的地區購屋 4. 不可買入兇宅 5. 不可買入低窪地區的房子 6. 不可買入洪水區的房子 7. 不可買入地震區的房子 9. 不可買入山坡地區的房子 10. 不可買入貧民區的房子 11. 不可買入風水不好的房子 12. 不可買入格局不方正的房子 13. 不可買入學區不好的房子 14. 不可買入有噪音的房子 15. 不可買入有高壓線的房子 16. 不可買入有幅射線的房子 17. 不可買入有白蟻的房子 18. 不可買入產權有問題(有糾紛)的房子 19. 不可買入有種族歧視的房子 20. 不可買入化學工廠附近的房子 21. 不可買入屋齡超過 30 歲以上的房子 22. 不可買入你能力無法負擔的房子。

如何從投資報酬的角度，來決定房地產投資的投資時機 與 投資價格

1. 如果自備款不超過 20%，且有現金流的房子，是一個好投資。

例如：自備頭款 20%，向銀行借 80% 的貸款，貸款年息 在 7% 以下，而總結房地產的投資淨利為正數者，例如：每月可淨賺 \$ 500 - 2000 美金者，則算是好的投資。

2. CAP Rate 在 7% 以上的則算是好的投資。
3. 在房價上漲趨勢中的初始階段，假設以後房價還可以連續再上漲個 10 年。
4. 在房價下跌趨勢中的最末端階段，假設以後房價不會再跌了。
5. 從法院、銀行標售/拍賣來低於市價 30% 以上的房子。
6. 從房租收益來看房價合不合理。
7. 從房屋新舊來看房價合不合理。
8. 從房屋年齡來看房價合不合理。
9. 從房屋保養來看房價合不合理。

10. 從房屋大水來看房價合不合理。
11. 從房屋地段來看房價合不合理。

在不同房價的漲勢中，合理的房價倍數各有不同，其中差異變化極大，如何從千變萬化的市場中訂定出合理的房價，真是一門大學問，這就是你要虛心學習會計，學習看得懂財務報表，因為只有這樣你才能精算出合理的房價。

富爸爸富媽媽說：「炒房價也要炒的有道理，不可一頭熱，盲目亂炒，否則你的吃虧可就大了。」

若房價走勢「從跌勢轉向漲勢」之時，這時是最好時間(TIMMING)去投資房地產，因為合理的房價倍數，可從 50 倍放大到 200 倍不等，這時會讓你賺到大錢。反之，房價走勢「從漲勢轉向跌勢」之時，合理的房價倍數，可從 200 倍縮小到 25 倍不等，這時去投資會讓你賠到大錢。

富爸爸富媽媽說：「機會來了，你要牢牢緊緊地抓住它，不要讓它飛走了。」

富爸爸富媽媽說：「機會走了，你要更快地忘記它，免得你傷心後悔。」

富爸爸富媽媽說：「投資的TIMMING 太重要了，時機對它可讓你大發，時機不對它可讓你大賠。」

富爸爸富媽媽說：「能看清楚房地產走勢，能看清楚利息走勢，能看清楚經濟及政局變化，你就能掌控投資的時間點，這樣你就能掌控發財的機會了。」

「學會記帳，學習看得懂財務報表」，就能掌控先機，防範於未然，也有助於發現缺點，來即時更正錯誤，從而找到正確的發財方法，再加上 TIMMING 的掌控，你就一定會成功的。

富爸爸富媽媽說：「時時查看你的財務報表，可以避免你犯錯，也可幫助你事業更成功」。

投資的大環境，不會是一成不變的，隨時注意財經及政局變化是非常重要的。在大變局中，過去成功的驗，不一定全都可如法泡製。所以你要提高警覺，慎防突如其來的大變動，隨時查看你的財務報表，這樣可幫助你避免犯錯，或有錯立即更正。上述合理房價倍數計算法，只是一個參考數據，它並不是一個一成不變的真理。所以在投資上你要守住原則，彈性運用，不可死鑽牛角尖。

富爸爸富媽媽說：「投資人的投機心態與 供需平衡 點，決定了房價漲跌的時機。」

投資的大環境，可能一夕轉變，讓供需失去平衡，緊接著市場就產生波動，所以隨時注意財經及政局變化，與「大眾投機心的態轉變」是非常重要的。而時時查看你的財務報表，更是非常重要的。

富爸爸富媽媽說：「滿足於眼前成功的人，通常只會逐漸走向失敗。」

富爸爸富媽媽說：「不懂得檢討，創新與應變的人，肯定他在變局中無法掌握未來。」

富爸爸富媽媽說：「短暫的成功不算成功。唯有準備好自己，且經得起未知世界挑戰的人，才會是最後勝利的人。」

((註))：上述合理房價倍數計算法，只適用投資型的房價，而不適用於自住屋，自住屋是不考慮賺賠的，這一點請讀者自行分辨清楚，千萬不要把它們給弄混淆了。

長期來說，房子的投資報酬率高於股市甚多

美國加州 1968 年來房子的投資回報率有 24 倍，而股市 Dow Jones 的投資回報率只有 13 倍。

富爸爸富媽媽說：「投資要選對投資的標的物，投資的標的物要有耐力、持續力、成長力和爆發力，這樣的投資才能致勝獲利。」

富爸爸富媽媽說：「如果你把財務槓桿的好處與稅務優惠的好處統統加在一起，買房子的投資報酬率將要比買股票高出十倍以上。」

2007 年英國「人馬對抗的馬拉松賽」其最終結果是 人贏過了馬

兩腳的人和四足的馬參加全長 35.4 公里的比賽，獲勝的竟然是人，而且有兩個人獲勝。英國小鎮蘭爾提德泉 2007 年 6 月舉行「人馬對抗馬拉松賽」，德

國選手霍金格勇奪冠軍，領先最快的馬匹 11 分鐘。這是這項比賽舉辦 28 年來，第二次人快過馬，贏得亞軍的英國選手也比馬快 10 分鐘抵達終點。

「人馬對抗馬拉松」今年共吸引了 250 人和 45 匹馬參加，全長 35.4 公里的賽程穿越沼澤、高山等不同地形。德國代表霍金格以 2 小時 20 分跑完，捧走三千英鎊（約 5907 美元）獎金，他是繼 2004 年倫敦選手羅柏之後，第二位「技壓群馬」的優勝者。主辦單位表示，由於天氣炎熱，馬兒表現大受影響。

眾所周知，在 4000 呎以上的賽跑比賽中，剛開始的速度並不是決勝的關鍵，而以後的持續力及最後的衝刺才是致勝的關鍵。尤其是長距離的馬拉松比賽更是如此。

富爸爸富媽媽說：「人與馬的馬拉松比賽，比的不是速度，比的是耐力與持續力。龜兔賽跑，比的不是速度，比的是誰不偷懶。」

富爸爸富媽媽說：「龜兔賽跑，剛開始的時候，兔子跑的又快又遠，後來因為兔子的輕敵及偷懶，所以被烏龜趕上了。」

加州的房價跟股票市場的競爭，也像長距離的馬拉松比賽一樣，有的時候是房價贏，有的時候是股票贏。它們之間是在比：「耐力、風險、持續力、成長力、爆發力」「安全性、隱定性、變化性」與「稅務優惠。」

請看 1968 年來，房價與股價的資料分析。

年份	房屋市價	增減值	增減%	Dow Jones	增減%	30 年房貸利息
1947	-----			177		-----
1957	11,880.00			446		4.91
1968	23,210.00	-----		935		7.26
1969	24,230.00	1,020.00	4.21%	785	- 19.1%	8.59
1970	24,640.00	410.00	1.66%	904	15.1%	8.29
1971	26,880.00	2,240.00	8.33%	940	4.0	6.47
1972	28,810.00	1,930.00	6.70%	1020	8.5	6.56
1973	31,460.00	2,650.00	8.42%	846	- 20.1 %	8.89
1974	34,610.00	3,150.00	9.10%	768	10.1	9.72
1975	41,600.00	6,990.00	16.80%	999	30.0	9.10
1976	48,630.00	7,030.00	14.46%	919	- 8.7	7.32
1977	62,290.00	13,660.0	21.93%	757	- 21.4	8.75
1978	70,890.00	8,600.00	12.13%	862	14.7	9.49
1979	84,150.00	13,260.0	15.76%	785	9.8	10.28
1980	99,550.00	15,400.0	15.47%	850	8.3 %	12.27
1981	107,710.0	8,160.00	7.58%	822	- 3.4	15.45
1982	111,800.0	4,090.00	3.66%	1130	37.4	13.76
1983	114,370.0	2,570.00	2.25%	1164	3.0	12.18
1984	114,260.0	-110.00	-0.10%	1211	4.0	13.41
1985	119,860.0	5,600.00	4.67%	1818	50.0	11.79
1986	133,640.0	13,780.0	10.31%	2304	26.7	8.78

1987	142,060.0	8,420.00	5.93%	1988	- 15.9	9.59
1988	168,200.0	26,140.0	15.54%	2293	15.3	9.96
1989	196,120.0	27,920.0	14.24%	2707	18.0	9.45
1990	193,770.00	- 2,350.0	-1.21%	2913	7.6 %	9.61
1991	200,660.00	6,890.00	3.43%	3235	11.0	9.14
1992	197,030.00	-3,630.0	-1.84%	3435	6.2	8.67
1993	188,240.00	- 8,790.0	-4.67%	3636	5.8	7.86
1994	185,101.00	- 3,139.0	-1.70%	4158	14.3	8.37
1995	178,160.00	- 6,941.0	-3.90%	5587	34.4	7.88
1996	177,270.00	- 890.00	-0.50%	6583	17.8	7.71
1997	186,490.00	9,220.00	4.94%	7908	20.1	7.61
1998	200,100.00	13,610.0	6.80%	9786	23.7	6.58
1999	217,510.00	17,410.0	8.00%	10921	11.6	6.87
2000	241,350.00	23,840.0	9.88%	9878	- 10.5 %	6.94
2001	252,360.00	11,000.0	4.36%	10021	1.4	6.49
2002	316,130.00	63,780.0	20.18%	7992	- 25.4%	6.43
2003	371,520.00	55,390.0	14.91%	10435	30.6	5.65
2004	450,990.00	79,470.0	17.62%	10503	0.6	5.15
2005	548,200.00	97,210.0	17.73%	11100	5.7	5.73
2006	593,000.00	44,800.	8.10%	12463	12.2%	5.65
2007	565,000.00	-28,000.	-4.70%	13365	7.23%	5.50
2008	478,000.00	-87,000.	-15.39%	8515	-36.3%	4.85
2009	453,000.00	-25,000.	-5.23%	10428	22.4%	4.75
2010	432,000.00	-21,000.	-4.63%	11500	10.2%	4.65

註：2006 年至 2010 年受到全世界金融風暴及美國失業率偏高的影響，造成美國房地產價格不理性的大跌，因為 **Short Sale** 與銀行屋充斥市場，因此拉低了正常房價，這 40 年來，可以說是美國房價最黑暗的五年。如果不計算這五年，美國房地產的升值是很穩定、很可靠的。

（ 作者預估 ： 2013 年，南加州中價位 房價為 53 萬 。 2017 年，中價位 房價為 82 萬 。 ）

股市與房市有交替輪漲的現象，即「股市漲房市跌，房市漲股市跌。」

Dow Jones 指數，在 1968 年至 1981 年，幾乎沒有增長。

Dow Jones 指數，在 1981 年至 1986 年，增長有三倍。

Dow Jones 指數，在 1988 年至 1999 年，增長有五倍。

Dow Jones 指數，在 1999 年至 2004 年，幾乎沒有增長。

Dow Jones 指數，在 2005 年至 2010 年，增長只有 10%。

加州房價在 1968 年至 1981 年，增長有 4.6 倍。

加州房價在 1981 年至 1989 年，增長有 1.8 倍。

加州房價在 1990 年至 1997 年，幾乎沒有增長。

加州房價在 1997 年至 2005 年，增長有三倍。

加州房價在金融風暴期間，從 2007 年至 2010 年，下降約 28%。

總結：1968年至1981年要擁有房子，1981年至1999年要擁有股票。

1999年至2005年要擁有房子。2005年至2007年要擁有股票。

2008年至2011年要擁有貴金屬，如：黃金、白銀

2006年至2010年由於碰到全球金融風暴與全球景氣衰退所影響，全球房市與股市表現都不好。(註：2006年至2010年，只有中國大陸房市表現的特別好。)

預估：相信在2010年至2012年期間，能買到美國房子的的人，在往後六年內，一定會有很高的獲利率。

如果說房價與股價從1968年起在做馬拉松的賽跑，至2006年止，房價上漲24倍與股價上漲12倍。本人預測從2016年房價要比2011年房價，再高出40%至60%。

如果買房子可以向銀行借錢，貸款到90%，那麼買主就有十倍的財務槓桿可利用，而買股票則不行，買股票最多只有二倍財務槓桿可利用。

買房子的另一個好處是可以抵稅、緩稅、部份利潤可免稅、或有出租收入，而買股票則不行。這樣說來買房子就有十倍以上財務槓桿可利用，而股票則沒有那麼多。總的說來，如果你抱有1968年的房子一幢直到2005年止，你的投資報酬率將為120倍（ $24 \times 5 \text{ 倍} = 120 \text{ 倍}$ ），而股票只有12倍。

富爸爸富媽媽說：「買房子做投資，你就會有十倍的財務槓桿可以利用，然而投資股票則沒有那麼多。」

富爸爸富媽媽說：「如果你把財務槓桿的好處與稅務優惠的好處統統加再一起，買房子的投資報酬率將要比買股票高出十倍以上。」

出租的房子，如果其CAP是7%，那就是說，只要14.3年，你就可賺回一幢房子。換句話說，14.3年以後，你的成本就全部收回來了。

一般說來，「大都會區」的房價其上漲的速度是超過通貨膨脹的。由於人口愈來愈多，但可以蓋房子的土地則愈來愈少，所以房價才會大幅上漲。再加上低利息因素及貨幣貶值，所以房價才能愈漲愈高。

富爸爸富媽媽說：「大都會地區，因為人口快速增加，再加上可利用的空地在減少，所以房價才會繼續上漲。」

一個公司的股價反應一個公司的價值，一個公司的價值反應一個公司的盈利大小上。公司的股價是由公司的盈利來決定的。股價高低與人口沒有直接關係。股價不會因人口的增加而變高，但都會區的房價則會因人口的增加而變高，這就是房價優於股價的地方。

好地段的房價一定會上升，其增值潛力大，成長隱定，所以它的投資報酬率是可觀的，是有把握的。投資好地段的房子，其投資風險幾乎等於是零。而投資個別的股票，其所承擔的風險幾近百分之兩百。

一般來說，一幢房子可存在個七、八十年不會倒。一個公司要存在七、八十年則少之又少。公司倒了，什麼都沒有了，房子倒了，至少還有一塊地存在，而且這塊地會愈來愈值錢，這就是房地產的好處，安全、可靠、保值、摸得到。

富爸爸富媽媽說：「一般來說，一幢房子可存在個七、八十年不會倒。一個公司要存在個七、八十年則少之又少。這就是房地產優於股票的地方，如：安全、可靠、保值、摸得到，看得到，可自住，也可出租。」

富爸爸富媽媽說：「一個公司的盈利與產品前景，決定了它的股價高低。一個大城市人口的增減，決定了它的房價的升跌。」

不管公司業績如何？ 不管經濟成長如何？只要「人口的增加」在某個大城市繼續在發生著，則房價就會繼續不停的上漲，直等到人口不增加為止。就算經濟成長有時停滯或有時衰退，也不能長期阻礙房價不漲，就像 1991 年至 1996 年加州房價也有所下跌，但始終無法阻止它在 1997 年至 2005 年，突然爆漲了三倍之多（309%），而同時期的股價只漲了 168%。

為什麼 1997 年至 2005 年，加州房價突然爆漲了三倍多？除了 2000 年股票泡沫與 2004 年超低利息外，也要歸功於加州房價在 1991 年至 1996 年「悶鍋」了六年，在這段其間房價它累積了相當的「上漲」能量，才會在 2002 年起，一發不可收拾，房價在四年內幾乎爆漲了一倍。

富爸爸富媽媽說「城市人口的不斷增加，加速了大城市房價的上升，這是一個定律。如果大城市房價暫時沒有上漲，是因為它在累積下次「上漲」的能量，總有一天它的房價一定會補漲的。」

近 37 年來房價下跌的有 6 年（6 次），房價上漲的有 30 年。可見房價穩定「上漲」的能量有多大。

近 1968 年來房貸利息超過 7% 的有 27 年（27 次）。而房貸利息超過 11% 的有 6 年（6 次）。

經過上述分析比對之後，發現利息維持在 7% ~ 9% 之間，其與房價漲跌無關。

（註）；只要房貸利息能維持在 7.5 % 以下，你就無法阻止房價不上漲。但如果房貸利息超過 11.% 以上，則房價就會下跌了。

不要去擔心「房價不漲價。」「房價不上漲」只是暫時的現象，因為它在累積下一波「上漲」的能量，只要下一次碰到好的時機到來，它就會有「補漲的現象」發生，來補足先前不漲的部份。所以說只要有好的投資標的物，只需耐心等待，你就會有賺錢/發財 / 成功的一天。

富爸爸富媽媽說：「好的投資需要有耐心地等待，相信房價將來它一定會有上漲的。」

投資房子與投資股票最忌諱的是「擁有的時間不夠長」。許多人可能太早拋售其所曾經擁有的房子，所以少賺到許多錢。「賺大錢」還是需要有「長遠的眼光與等待」而耐力、毅力、與持續力則是必須的功夫。

富爸爸富媽媽說：「許多投資失敗的原因，就是其擁有投資標的物的時間不夠長。」

富爸爸富媽媽說：「許多投資失敗的原因，就是投機、炒作，而不是投資。」

「人與馬」的賽跑比賽，如果比賽距離短的話，一定是馬兒會贏。如果比賽長距離的馬拉松比賽，則不一定是馬兒贏。人之所以會贏過馬是因為人有毅力、耐力、與必勝的信念。

有人買房子一住就是三十年或五十年，結果輕鬆地成為了百萬富翁。但也有人買了房子，才住了一、二年，賺到了一些小錢，就急著把房子賣掉了，以後再沒有買房子（因為房子一直在漲，他再也沒有能力買回來了），因此之故，他做了一輩子的房客，他這樣沒有耐力，急著把房子賣掉，就是他失敗的原因啊！

俗語說「贏不在一天或一時。贏就要贏一輩子。」沒有毅力、沒有耐力是贏不了一輩子的。有人喜歡炒股票，是因為他可以享受到那些短暫贏錢的樂趣或興奮，但這種短暫的樂趣或興奮是不會長久的。記著，「贏錢就要贏一輩子」，而不是只要求「贏一天」而已。

富爸爸富媽媽說：「贏就要贏一輩子，而不是只要求贏一天而已。如果只是暫時的小贏，那就不算是真贏。」

如果把股票與房地產拿來做比賽，如果比賽短距離的話，股票的投資回報率或可贏過房子的回報率。但比賽長距離的馬拉松賽，房子的回報率就一定會贏過股票的回報率。從 1968 年至 2005 年，美國房子的回報率有 24 倍，股票的回報率有 12 倍，由此可以得到良好的證明。

富爸爸富媽媽說：「長期來說，房子的回報率，一定會贏過股票的回報率。」

擁有房地產的百萬富翁的人數，要遠遠超過擁有股票的百萬富翁的人數，由此可以證明，房子的「耐力、持續力、成長力、穩定性」要勝過股票太多了。這就是為什麼大多數的人會選擇把房子留給子孫，而不選擇把股票留給子孫的原因之一了。

富爸爸富媽媽說：「房子與土地永遠值錢，而個別公司的股票則太不可靠了。」

富爸爸富媽媽說：「靠房子與土地發財的人比比皆是，而靠個別公司股票發財的人則少之又少。」

富爸爸富媽媽說：「炒作房子與炒作股票的人，極難成功，成功者少。炒就是投機，投機就是盲目冒險，盲目冒險就是開自殺車，車毀人亡。」

買房子可以向銀行貸款，讓買主有放大投資的效果。如果屋主向銀行借款 90%，則就有十倍的財務槓槓效果可以利用。所以說，1968 至 2005 年止，37 年來房子的投資回報率可由原來 24 倍放大至 240 倍（ $24 \times 10 = 240$ 倍），而股市 Dow Jones 的投資回報率只有 12 至 13 倍。所以說，以 30 年、40 年、50 年來說，屋子的投資回報率要比股市投資回報率好太多了。

富爸爸富媽媽說：「投資一元賺二百四十元與投資一元只賺十三元你會選哪一個？」

富爸爸富媽媽說：「只要在人口超過 200 萬的大城市中做投資，以長期投資來說，房子的投資報酬率要比股市的投資報酬率要高出十倍以上。」

1967 年蓋的房子 99% 現在還存在著。1967 年成立的公司行號只有 1% 現在還存在著。所以投資於房子成功的機會要比投資個股成功的機會高出 99 倍。

富爸爸富媽媽說：「99% 成功機會 與 1% 成功機會，讓你做一個選擇，你會選哪一個來做投資呢？」

經過上述分析之後，我們確信，投資房子確實比投資股票強多了。

富爸爸富媽媽說：「投資房子比投資股票強多了，在為數眾多的富豪之中，其中 95% 的富豪 是靠投資房地產成功的。」

(註)；因為地球受到暖化，海平面升高或地層下陷。所以要避免在臨海地區或低窪地區投資，例如：低窪的義大利的威尼斯、美國的紐奧良與墨西哥的墨西哥市。要避免在海嘯地區、地震地區、火山地區、政治動亂地區、貧窮地區買房子。

富爸爸富媽媽說：「投資房地產要選擇安全地區，你要避免在低窪地區、海嘯地區、地震地區、火山地區、政治動亂地區、貧窮地區、治安不好的地區買房子。」

加州人口在 1950 年有 1059 萬人。1960 年有 1471 萬人。1970 年有 1997 萬人。1980 年有 2367 萬人（人口增加 370 萬人）。1990 年有 2976 萬人(人口增加 609 萬人)。2000 年有 3388 萬人(人口增加 412 萬人)。預估 2010 年有 3807 萬人（人口增加 419 萬人）。預估 2020 年有 4221 萬人(人口增加 414 萬人)。加州人口平均每 10 年要增加 420 萬人。這個每 10 年新增 420 萬的人口就是幫助加州房子繼續上漲的助力 / 功臣。

富爸爸富媽媽說：「美國加州人口持續增加，就是加州房價繼續上漲的一張保證書。」

1957 年，大學生平均月薪收入是 350 元，房價是月薪的 33 倍（ $11880 \div 350 = 33.3$ ）。2005 年，大學生平均月薪收入是 4567 元，房價是月薪的 120 倍（ $548,200 \div 4567 = 120$ ）。

如果你再不注意房價的變化，或者你忽視房價的上漲的事實與「不去投資房地產」，你的未來將是不會光彩的。

富爸爸富媽媽說：「不會理財，不會投資 或 不去投資房地產，都是不正確的。」

房價不會因為你一個人的不投資，它就會下跌。房價也不會因為你一個人的「不想讓它漲價」，它就不上漲。所以聰明的人，知道趕快去買房子做投資，深怕他買晚了（房價又上漲了）吃了大虧。而愚笨的人則在等房價下跌很深很深以後，才去買房子，深怕他買早了（買貴了）吃了大虧。「聰明的人怕吃虧，愚笨的人也怕吃虧」，這兩件事同樣都是「怕吃虧」，哪你會選擇那一種吃虧呢？

「買貴了怕吃虧」你還可以靠著以後「房價上漲」補救回來，所以可以說沒有吃什麼虧。「買晚了怕吃虧」或者說「因為買晚了，所以沒買到」，或者說「因為房價上漲了，所以沒買到」，或者說「因為房價上漲了，所以沒有能力去買」，這些的吃虧，才是真的吃虧。所以說情願「買貴吃虧」也不要「買不到吃虧」。「買不到吃虧」，才是真正的吃虧。

富爸爸富媽媽說：「如果房子買貴了，你可以等待房價上漲時補救回來，所以不算是真正的吃虧。」

富爸爸富媽媽說：「如果你因嫌房子太貴而永遠不買房子，那你算是真正的吃了虧。」

富爸爸富媽媽說：「有能力的人，應該趕緊去買房子，而不是傻傻等待房價下跌之後，才去買房子。」

在實際生活中有些開支快速的增加，例如：大學學費年增長率達到 7% 以上，醫療費用達到 8% 以上，全國房價平均年增長率約在 8% 以上。如果不趕快投資以趕上這些物價上漲，則你的購買力（現錢）就會不斷地縮水。讓你的「購買力縮水」，這才是真正的吃了虧。

富爸爸富媽媽說：「如果讓購買力縮水，或讓現金縮水。或讓股票縮水，那你才是真正的吃了虧。」

富爸爸富媽媽說：「聰明的人，應該去買房子，而不是去買股票。買房子是真正的投資，而買股票則是真正的冒險。」

富爸爸富媽媽說：「買房子，在正常的情況下是不會有暴利的，但是它會有隱定的增長，讓你的投資風險幾乎是等於零。」

富爸爸富媽媽說：「讓你的財富不至縮水的方法，只有你去買房子，才會讓你比較安心。」

不要讓購屋置產的美夢變成為惡夢

富爸爸富媽媽說：「不要去買超過你能力所及的房子，等到你付不出房貸時，你就痛苦、煩惱了。」

富爸爸富媽媽說：「想要讓購屋置產的美夢永遠不破滅，除了努力工作之外，你還須要知道正確的理財方法。工作是賺薪水，理財是賺利潤，只有薪水加利潤才是你致富的保證。」

2007年，美國發生的次級房貸(sub-prime mortgage)危機，已有上百家銀行倒閉。

由於金融風暴的影響，美國房價有著不正常的下跌，上千萬幢的房子成了逆水屋。上百萬幢的房子成了 Short Sale 或銀行屋。

上千萬的屋主失去了家園 / 房子，這令許多專家學者質疑，擁有自己的房子，真的對每個屋主都是有好處的嗎？

鑑於許多零首付的人，他們向次級房貸機構勉強取得貸款，後來因為種種原因，如：失業、收入不足、生病、離婚，無力按約繳付房貸，他們的房子很快就被銀行沒收拍賣，以致於他們失去其心愛的房子，曾擁有自己「房子美夢」的人，只是曇花一現，很快就變成為一場惡夢。

經濟學教授羅森索說：「我擔心，人們可能過度暴露於危險之中。我們不會鼓勵別人買風險太高的股票，那我們為何鼓勵低收入的家庭在房地產上做有風險的投資？尤其是在房市萎縮的時候。」

羅教授的這句話只說對了 1/4，他忽略掉，如果你完全用現金去買房子，那哪有風險可言？買股票是要用現金買的，不是嗎？（有些公司准許你，可以借用 2 倍的 Margin 去買股票），但總沒聽說過用零頭款/ 零首付 或 5% Down 就可以買股票的。

低收入的家庭跟本借不到銀行的錢。如果他們用詐騙的方法取得銀行的貸款，那就是他們的事，如果他們的房子後來被銀行沒收，那就是他們不誠實，自找的麻煩。

富爸爸富媽媽說：「只有不知死活的人，才會借錢去玩股票。也只有不知量力的人，才會用零首付去買房子。」

出現被銀行沒收拍賣的房子，很多都是信用較差的低收入者或是 sub-prime mortgage 的客戶，問題不是出在你該不該買房子，而是出在有沒有能力按期繳付月供款 (Payment)、就是依約繳付欠款。如果你每月的總 Payment 超過你淨收入的 1/2 或 稅前收入的 1/3，那你就是負債過多、負擔過重的人。負債過多的人，就容易陷在債務的泥淖中無法自拔。

註：每月的總 Payment，包括：銀行貸款月供款、信用卡月供款、房地產稅月供款、房屋保險費月供款、汽車貸款月供款、學生貸款月供款。

富爸爸富媽媽說：「如果你每月的總 Payment 超過你淨收入的 1/2 或稅前收入的 1/3，那你就是負債過多、負擔過重的人。」

富爸爸富媽媽說：「收入不足，負債又過多的人，就容易陷在債務的泥淖中無法自拔。」

富爸爸富媽媽說：「擁有房子是一件好事，但是去買超過你能力所及的房子就不是一件好事。」

銀行資料顯示，許多利用次級房貸的家庭，為了實現擁有房子的美夢卻背上了沉重的財務負擔，這使得他們每年花在償還房屋貸款、支付房屋保險、繳交房地產稅及房屋維修方面的金錢，超出了他們的預算，最後因為周轉不靈陷入在債務的困境中。此種購屋者一旦遇到利率上升或意外變故(例如：失業、生病、婚變)，立即將陷入無力償還貸款的困境。專家指出，這類貸款者因債信較差，收入又不高，使他們現在沒有資格申請房屋重新貸款(refinance) 或修改貸款條件，以致債務愈陷愈深。房子將迅速面臨被銀行收回、沒收拍賣，使得他們的美國夢立即破滅掉。

次級房貸公司推出各種「低利息、零頭款」的產品來招來顧客。這些誘人的產品，表面看來是可以幫助窮人購屋置產，以完成他們的美國夢，但其實那是一個可怕的陷阱，如果你沒有 20% 以上的自備款及足夠的收入，你最好不要盲目的向銀行借 100% 的貸款去購屋。

富爸爸富媽媽說：「小心銀行設下的圈套，讓你一輩子成為錢的奴隸，房子的奴隸。」

數十年來，美國政府都鼓勵民眾「儲蓄、購屋、置產」，來實現「有屋最美」的理想。只是太多的人「只知借錢，不知儲蓄」，所以他們沒有多餘的周轉金 / 準備金可以抵抗房市的風暴，因此陷入在債務漩渦之中，面臨破產危機。

政府政策和金融機構大力推動民眾置產，幫助人們解決住的問題，實在是功德一件。只不過在幫助人們解決住的問題的同時，也應該推廣「投資理財」的教育，要讓更多的人知道「儲蓄、理財、投資、風險管理」的重要性，這樣才可降低置產的風險。

富爸爸富媽媽說：「理財、投資、儲蓄、風險管理、維持好的信用、擁有一幢房子都是很重要的事，這些是你人生必修的課程，也是你想躲也躲不掉的事。」

自 2001 年 1 月至 2003 年 6 月美國聯邦基準利率連續調降 15 次，引發房價上漲。當基準利率降低到 1% 時，房價瘋狂大漲。此時銀行推出各種浮動利率的產品來吸引客戶，當時最吸引客戶的銀行產品叫做「1% 利息」。也就是前三個月利息以 1% 計算，以後的利息再以市場利率走向做浮動調整。接著銀行又看到房價繼續狂漲，因此銀行放鬆了貸款條件，相繼推出「零首付 / 零頭款、低利息」產品，讓許多原本沒有購屋資格的人（沒錢的人）也跟著去搶購房子，結果害到許多人買到 2006、2007 年的最高價，現在他們真的是騎虎難下、進退兩難了。

富爸爸富媽媽說：「只看到房價暴漲而眼紅，也不考慮自己財力如何，就盲目跟著別人後面搶進房子，那是一件很危險的事。」

有沒有資格買房子，是看你的頭款大小。有沒有能力買房子，是看你的收入高低。有沒有辦法借到錢，是看你的信用分數。有沒有必要買房子，是看你的需要。能不能買到房子，是看你的出價高低。能不能在房子上賺到錢，是看你的投資技巧。

適合他人的投資方法，不一定適合你，適合你的投資方法，也不一定適合他人，因為每一個人的投資（財力）情況都不同，要選出最適合自己的投資方法才是最重要的。

富爸爸富媽媽說：「借錢容易還錢難，只會借錢不會理財的人，最後會被龐大的債務逼死的」。

「會善用銀行的錢賺錢」是件好事。但收入不足、收入不穩定的人，反而會被銀行設局害到破產就是件愚蠢的事。能借到 100 % 的貸款是件好事，但是你沒有十足的償債能力，連 60 % 都沒有把握的話，那就是一件很危險的事。

富爸爸富媽媽說：「沒有償債能力的人，最好不要去借錢。沒有財力的人，最好不要去借錢。沒有頭期款的人，最好不要去借錢。」

實力不足的人，只可以做 50 % 的購屋貸款。「沒錢的人或收入不高的人」千萬別上了銀行及貸款公司的當，去借零首付貸款，以免你掉入負債的陷阱中，你「未蒙其利，反受其害」陷自己於債務的泥淖中，最後變得空歡喜一場。

富爸爸富媽媽說：「人人都應該要學習投資理財，學會不賠錢，學會風險管理，學會穩步發展，學會穩操勝券。」

富爸爸富媽媽說：「你要小心銀行就是那種晴天借你雨傘，而在雨天時收回雨傘的那種偽君子。」

富爸爸富媽媽說：「銀行就是那種在你發達時巴結你的朋友。銀行就是那種在你落魄時逼你還債的仇人。」

富爸爸富媽媽說：「銀行就是那種想賺你利息的商人。銀行不是那種想幫助你賺錢的貴人。」

富爸爸富媽媽說：「銀行就是那種六親不認的人。如果你付不出月供款，銀行是那種沒收你財產的人。」

富爸爸富媽媽說：「首先要養成節儉、儲蓄、記帳的習慣，讓自己存到足夠的頭期款 / 首付款，這是購屋置產的第一步。」

富爸爸富媽媽說：「許多人誤以為購屋置產是致富的第一步，其實從節儉、儲蓄、記帳開始，培養出自己的綜合實力才是投資致富的第一步。」

註： 投資的綜合實力包括：智慧、學問、人脈、錢脈、資本、行動、耐力、毅力與機會。

沒有智慧又沒有實力，任意隨著他人起舞，容易掉入負債的陷阱中，過度投資或投資不當，都是非常不明智的。

借用他人的錢，一定要有能力還錢，並且要做好償債計劃，善用財務槓桿原理的人將來會是贏家，如果你沒有足夠財務實力，但又是濫用財務槓桿原理的人，你就會成為輸家。

富爸爸富媽媽說：「贏家懂得利用財務槓桿原理來創造財富。而輸家只懂得利用「借錢養債」的方法，來以債養債。」

富爸爸富媽媽說：「沒有財務實力的人，就不要去冒險。，濫用槓桿原理的人，最終都會是輸家。」

「信用差、收入低」卻用零頭款買房子的人，他們就是濫用財務槓桿原理的人，他們打腫臉充胖子，他們借的錢超過他們的還債能力，因此總有一天他們會周轉不靈，宣告破產的。

宣告破產的原因有二類：1. 非蓄意破產 - 因遭變故而破產，如：失業、生病、官司、離婚、生意失敗等。 2. 蓄意破產 - 設計圈套故意破產，如：惡性倒閉、詐欺、故意放棄債務等。

在房價下滑時，當你的房價低於你的銀行欠款時，有人會選擇故意不繳銀行 Payment，而讓銀行把房子收回去拍賣，這就是蓄意破產。也有人明知道借 100 % 的貸款有風險，但是他們還是去借，一旦碰到周轉不靈，在最壞的情況下，最多只是讓銀行把房子收回，反正是 100 % 的貸款，屋主也沒吃到什麼虧，（並且也白住了好幾個月），這就算是屋主惡性詐欺銀行的一種方法。

富爸爸富媽媽說：「你要利用智慧去投資理財，不要利用小聰明去詐財。」

從房客變房東，身份升一級，但是開支升好幾級。沒有做過媽媽的，不知道媽媽的辛苦，沒做過屋主的人，不知道房子的開支有多大。

如果你的財力與償債能力只有 50 萬，你就不要去買超過 51 萬的房子。如果你打腫臉充胖子，向銀行借了許多的錢，而且這些錢超過你的償債能力，那你就是做了房奴，萬一碰上房價下跌，你就慘了。

富爸爸富媽媽說：「如果你打腫臉充胖子，向銀行借了許多的錢，你就等於做了一件非常冒險的事，萬一碰上失業，周轉不靈，你就慘了。」

第一次購屋置產的人，一定要重新計算一下新的生活費用，以免以後天天為錢煩惱，把你原本有的快樂、理想都埋藏掉，那就得不償失了。

富爸爸富媽媽說：「窮人只會讓自己陷入在負債的漩渦中，卻不會像富人一樣懂得利用債務桿槓來為自己創造財富。」

富爸爸富媽媽說：「購屋置產是一件高興的事，但是你一定要量力而為，這樣購屋的美夢才不會變成為一場惡夢。」

富爸爸富媽媽說：「購屋置產前，一定要評估你自己的綜合實力，如果你的實力不夠多，你就不要冒險購屋，以免美夢變惡夢。」

富爸爸富媽媽說：「想要讓購屋置產的美夢永遠不破滅，除了努力工作之外，你還須要知道正確的投資理財方法。工作是賺薪水，投資理財是賺利潤，只有薪水加利潤才是你致富的保證。」

如何選購拍賣屋？

富爸爸富媽媽說：「買賣拍賣屋是一門大的學問，不會的人要好好的學習，千萬不要亂買或犯下錯誤，以免偷雞不著失把米。」

拍賣屋 – 被法庭或銀行沒收的財產，經過一定法律程序，且經公開比價後，被法庭或銀行執行出售的房子，叫做拍賣屋。拍賣屋是以在拍賣時出價最高者，取得此財產的購買權，並在繳交「全額現金」之後，取得此屋的所有權。

拍賣屋 – 一般拍賣屋是以全額現金交易的，並且沒有附帶任何保證 或 附帶任何條款，拍賣一經成交，所有有關房子的責任、損失及風險均由買主無償承受。

拍賣屋 – 一般在拍賣的拍賣屋，是沒有產權保險可以買的，所以有關產權保險問題，完全由買主自己承擔風險。

拍賣屋的點交 – 一般拍賣屋在拍賣的時候是沒有附帶任何保證的，所以不存在點交問題，拍賣一經完成，趕走前任屋主的責任就是新買主的事了。

拍賣屋的屋況 – 一般拍賣屋在拍賣的時候是沒有附帶任何保證的，房子也是以現況交屋，Sold “AS IS “ Present Condition，一切修繕事宜，均由買主自行承擔。

拍賣屋地點 – 一般是在各級地方法院門口舉行，拍賣屋由喊價到成交的時間很短，通常一筆拍賣只有一、二分鐘，拍賣官的動作也很敏捷，所以買家或投資人，事前一定要詳細調查清楚拍賣時間、地點，以免落空，浪費精神與時間。

相關法律專有名詞解釋如下：

Deed – 是指房地產契約書，房地產讓渡書 或 地產所有權狀證明書

Grant deed - 是指有產權公司保證的房地產所有權狀的證明書

Deed of trust – 是一種貸款文件，是指在貸款餘額未完全付清前，屋主把屋子抵押給銀行做為貸款的擔保品的一種法律上的公文書，如果在借款人未能依約準時付款時，銀行有權沒收房子，並執行拍賣的權力。

Reconveyance - 是一種貸款文件，是指在貸款餘額完全清償之後，銀行把產權（擔保品）還給借款人的一種法律上的公文書。

Notice of Default - 當屋主（借款人）未能依約準時付款時，銀行會發出催款單及警告借款人已違約，一般銀行會給借款人有 30~90 天的寬容期 / 寬恕期，讓屋主籌款還錢。過了 90 天的寬容期以後，則要看銀行是否會真的要去執行查封拍賣了。在這段期限內，屋主可以跟銀行洽商，以找出補救（延遲付款）的方法來。當銀行向市政府或法院登記你的違約記錄之後，就完成了 **Notice of Default**，屋主在接到 **Notice of Default** 的通知信之後，大約 90 天就會接到 **Notice of Sale**，這時房子就要準備被拍賣了。

Notice of Sale (NOS) ---- 過了 90 天的 **Notice of Default** 以後，屋主就會接到 **Notice of Trustee Sale (NTS)**，這時房子就會在法定的 21 天之後被拍賣掉。屋主在接到查封拍賣通知書之後，一定要趕在期限到期之日的前一天把所有欠款一次完全還清（包括遲付金、利息、罰款、違約金、手續費、律師費等，但不包括本金餘額）。

Foreclosure - **Foreclosure** 是法律用語，法律上的解釋是取消留置權，套用在房地產市場時，一旦房貸借款人因嚴重拖欠還款，貸方便依法拍賣借款人用作抵押的房子，等同於取消借款人留置房子的權利。

Foreclosure Sale – 是指經一定法律程序之後拍，被債主沒收用來出售的物產，經公開或非公開的出售，出售的所得用以償還給（受益人）債主，如果有剩餘才歸屋主所有。一般經由法院 或 銀行拍賣的房子，都是公開標售的，由出價最高的人得標。

Notice of Rescission – 一當借款人付清所有銀行欠款，銀行開立的取銷違約記錄之證明書，終止房子被進入拍賣的程序之中。

如果只是單純的遲交銀行月付款，而被銀行查封拍賣的房子，案情較為單純，只要銀行同意就可進行拍賣的程序。如果是因為債務糾紛、官司纏訟、離婚、破產宣告、遺產等的拍賣屋案情就變得複雜，這時就需按照法官的指未或批准，才可以執行房子的拍賣，最後的成交價也需經過法官批准才行。

1. Non-judicial foreclosure - 如：**Trustee sale** 不需經過法官批准，屋主沒有贖回權，萬一拍賣後仍然有不足的銀行欠款，屋主不用償還（債務一筆勾銷）。又稱

A power of sale.

2. Judicial foreclosure -: 如；債務糾紛破產，需經過法院批准，屋主擁有房子贖回權，萬一拍賣後仍然有不足之欠債，債務人仍需分批分年繼續償還給債權人，即債務不會自動一筆勾銷。

註：美國各州對**Non-judicial foreclosure**與**Judicial foreclosure**的規定各有不同，詳情請向各州律師查詢。

拍賣屋 - 有法院拍賣屋、銀行拍賣屋、政府機關（公有財產）拍賣屋、國稅局拍賣屋、私人拍賣屋等。

房子拍賣的資料哪裡找的到？只要是公開拍賣的房子資料，你可以在各法院公告中或各地**County Record**中心查得到。或到**Title company**產權公司查訊，或者你可在付費網站中查得到，如：**Countyrecordsresearch.com**、**Realtystore.com**，**Realtytrac.com**、**Refrant.net**，**foreclosurestore.com**、**hud.gov/homes/homesforsale.cfm**等。或在政府機關公告欄、報紙、雜誌、分類廣告中找得到。

如何挑選好的拍賣屋？買拍賣屋的原則與買房子的原則是一樣的，首重房子的座落位置、新舊、保養、鄰居、安全、噪音、售價、格局、佔地面積、、、等。

越是高價位的拍賣屋利潤越高（因為競爭的人少，所以常常可以用很低的價錢買到很高檔的房子。）

越是低價位的拍賣屋利潤越低（因為競爭的人多，所以常常要出很高的價錢，才買到。）

富爸爸富媽媽說：「第一次買拍賣屋的人，常常會忽略到重置成本的估算(即裝修費用的支出)，往往以為自己買到了便宜貨，結果卻佔不到便宜。」

如何從拍賣屋中賺到錢？買拍賣屋的注意事項：

- 第一 挑選適合的房子，首重治安好的地區（好鄰居）。
- 第二 向銀行查尋，債權順位及欠款金額。
- 第三 向產權公司查尋產權抵押登記的紀錄。
- 第四 向地產經紀或估價師打聽市價行情。

- 第五 向裝修工人或承包商預估裝修費用。
- 第六 向市政府查尋加蓋或重建的法規限制。
- 第七 查尋有否欠稅 或有其它的留置權 **junior lien**。
- 第八 不斷追蹤個案，以免拍賣被取銷還不知道。
- 第九 各項資料都要事先求證清楚，因為拍賣屋是沒保證的。
- 第十 競標出價，最高不要超過公平市價的 **80%**，扣除費用後至少要賺到 **8%** 或五萬以上。
- 第十一 及早抵達拍賣會場，以免塞車錯失機會。
- 第十二 在拍賣會場注意手提包、錢包的安全，以避免遭小偷光顧。

投資人也可在房子被拍賣之前，直接向屋主接觸，幫助屋主解決困難，以低於市價的 **8% ~ 20%** 買到房子，創造屋主、銀行、買主三贏的局面。但屋主有五天的反悔期（**5 Days cooling period**），來保護賣主權利。

（註）；買主以現金買下拍賣屋後，一般需要經過 **6** 個月以後，才可辦理重新貸款。

（註）；一般私人 **Trust deed** 的宣告破產可適用破產法第七章（**Bankruptcy Chapter 7**），而不適用破產法第十三章或破產法第十一章。

銀行在發出 **Notice of trustee sale** 之前，銀行要先做好幾件事：**1.** 取得產權報告書 **2.** 檢查全部的留置權，包括 **IRS liens**、**junior liens** **3.** 房屋最新估價，又稱 **BPO Broker Price Opinion** **4.** 如果有拍賣，拍賣前銀行要先要通知國稅局。

（註）；如果有欠稅的房子，萬一被拍賣掉，國稅局 **IRS** 有權在 **120** 天之內，用原先成交的價錢，贖回其房子的權力。

拍賣主權/債權順位有第一、第二、第三、第四順位……投資人在拍賣前，一定要查明是那一個順位銀行在執行拍賣？如果是第一順位銀行在執行拍賣，那就沒有問題。如果是次級順位銀行在執行拍賣，則得標的買主還要付清前面所有順位銀行的貸款餘額才可以取得所有權。

舉例：有房子一幢原市價值 **95** 萬現在跌價至 **85** 萬，它欠第一順位銀行 **30** 萬，欠第二順位銀行 **20** 萬，欠第三順位銀行 **10** 萬，欠第四順位銀行 **5** 萬，欠國稅局 **15** 萬。

1. 如果是第三順位銀行在執行拍賣，最後成交價 **18** 萬元。則買主一共要付出 **68** 萬元才能取得所有權。（ $18 + 30 + 20 = 68$ 萬）。其中國稅局分得 **15** 萬，第一順位銀行分得 **30** 萬，第二順位銀行分得 **20** 萬，第三順位銀行分得 **3** 萬，第四順位銀行分得 **0** 萬。

2. 如果是第二順位銀行在執行拍賣，最後成交價 28 萬元。則買主一共要付出 58 萬元才能取得所有權。 (28 + 30 = 58 萬)。其中國稅局分得 15 萬，第一順位銀行分得 30 萬，第二順位銀行分得 13 萬，第三順位銀行分得 0 萬，第四順位銀行分得 0 萬。
3. 如果是第一順位銀行在執行拍賣，最後成交價 42 萬元。則買主一共要付出 42 萬元才能取得所有權。其中國稅局分得 15 萬，第一順位銀行分得 27 萬，第二順位銀行分得 0 萬，第三順位銀行分得 0 萬，第四順位銀行分得 0 萬。

在上述的例子中，第三順位銀行或第二順位銀行，為了保護他們的債權，絕對不會輕易放棄競標的權力，他們會派出代表，代表至少會要叫價至 75 萬元以上，才能保住不賠錢，而第四順位銀行在無利可途之下，可能會放棄競標的權力。

由於第三順位或第四順位銀行的代表至少會要出價至 75 萬元以上，以至投資人獲得這筆拍賣的利潤就很少，投資人對這樣低利潤的拍賣就不太會有興趣出價，以致於最後可能由銀行自行收回（購回），變成為銀行擁有的房子 **Bank owned property**。由於銀行不願擁有太多的房子，最後銀行會委託地產經紀人，在一般公開市場上出售。

欠國稅局的稅必須優先償還，它的償還順位優先其它任何債權的償還順位，所以不論是在拍賣的房子或出售的房子，國稅局稅款永遠得到優先償還。

如果你欠國稅局的稅（不管是何種稅），你必須優先償還。如果你延遲償還、拒絕償還或不理不睬，國稅局會給你定下最後付款期限，在此期限過期後，如果你仍然欠稅未清，國稅局有權公開拍賣你的任何一個或全部的房地產，這就是 **Tax Sale**。

Mechanics Liens – 欠裝修工人的錢或建築商的錢，他們有權在工程完工 6 個月之內，在你的房地產上放上一個留置權 **Lien**，又稱 **Mechanics Liens**。如果你買了上述拍賣屋之後，才發生前屋主的 **Mechanics Liens** 被登記（買賣在前、登記在後），前屋主所欠之款項，新買主有責任清償，因為 **Liens** 在你的房地產上。所以買賣前，買主要查清楚各種欠稅及各種 **Liens**。

Restrictive Covenants and Association Dues - 買賣有社區管理委員的房地產，買賣前買主一定要查清楚，各種社區的單行法規與限制，及前買主有否欠社區管理委員的管理費，及社區管理委員有沒有法律訴訟等問題。免得在取得產權後遭到額外損失（無妄之災）。

類似上述的法律規定，買主要事先查清楚，這些都是買方自己的責任。買拍賣屋時，拍賣方或原屋主是不提供任何保證的，所以買方自己要做好查證工作。

標到拍賣屋之後，你只是取得房子的「所有權」，暫時還未佔有這幢房子（除非它是空屋），你要能順利趕走現有的屋主或房客之後，你才算是真正擁有了這幢房子。（註）；銀行、拍賣官或法官是不負責趕走屋主與房客的。他們只負責把產權過戶給你，趕走現有的屋主或房客是買主自己的責任。

一般趕走房客或屋主的法律程序需要花費 45 ~ 90 天，如果碰到房客或屋主宣告破產的情況下，要趕走房客或屋主就會變得的複雜，一般趕走他們的法律程序（申請強制驅逐令）則需要等待 90 ~ 180 天。一般趕走房客或屋主所需法院與律師費用約 \$ 1200 ~ \$ 4800 元。

要讓原屋主房客或屋霸搬走是要有智慧有耐心，除了請律師採取法律途徑做 Eviction 之外，你還是要去了解原屋主破產拍賣的原因（以同情的立場去協助他們搬家），大慈大悲的拿出一筆費用（約 \$ 2000 ~ \$ 10000 元）來請他們搬走，大家好聚好散。只求他們搬走之前不要大肆破壞房子。請注意：千萬不要採取強烈手段逼迫他們搬家，人在絕望無助（怨恨交加）無路可走時，常會做出一些不理性的行為。如果他們做出不理性的動作，最後吃虧的還是買主。

（註）；「屋霸」-- 是指無故強佔房屋，拒絕搬出或故意恐嚇勒索詐取錢財的惡霸或行為惡劣的壞人。許多屋主在財務困難時，可能會向友人或地下錢莊借錢周轉，因此與債權人（黑道或討債公司）發生糾葛，在雙方糾纏不清的債務中，可能會讓新的屋主，冤枉地捲入他們的債務（漩渦）的衝突中，最後新屋主只得花些「冤枉錢」來擺平屋霸了。

有些職業性的屋霸集團，專門派人佔據空屋不讓，（甚至製造假的租賃合約，藉故強索搬家費），借機恐嚇勒索錢財而且還非常兇狠，如果你不幸碰到了「屋霸」你就倒霉了。

也有些遊民、流浪漢會強佔空屋不走，或搗毀房屋，所以買拍賣屋前要實地調查清楚，以免花了冤枉錢。

通常被拍賣的屋子不會保養的很好，所以事後裝修重整的費用就會變得很大，常常會超出我們的（想像）預算，買屋前先與修理工人預估整個修理費用，以衡量這次買賣的利潤，就變得是很重要的事了。

買到拍賣屋之後的三項最大的費用是：1. 如何讓原屋主（房客）或「屋霸」搬走的搬家費用 2. 如何裝修房子？要花多少錢裝修？ 3. 轉賣時的銷售成本

富爸爸富媽媽說：「不要去買年齡太老舊的房子，年久失修的房子，人口外移的城市 或 治安不好的地區的房子，以免你得不償失。」

做為投機者（如果你想在短期內把房子賣掉），你還要考慮到轉賣成本（Escrow 費用、保險、佣金、利息、折扣價 – 轉賣時為求迅速脫手，一般是以低於公平市價約 5% 脫手）。另外還要支付短期獲利的利得稅 Capital Gain Tax 約 25 ~ 35 % 的稅捐。（包括 15% ~ 25 % 聯邦稅，及 3% ~ 15% 的州稅）。

俗話說「看人挑擔不吃力」「看人賺錢很容易」。如果你在學會「購買拍賣屋的整套本領」之前，就隨意盲目下手是很容易吃虧上當的。切記！切記！

每一個拍賣屋的後面都有一個不為人知的可憐故事。看著一個單親母親帶著三個孩子被趕出拍賣屋，你的感受是什麼？你的感覺是什麼？你又是怎麼想的？

社會上有著許多不公平的事，如：貧富懸殊、罹患重病、失業、、、。

富爸爸富媽媽說：「幫助那些失去房子的人，讓他們在軟弱中能夠堅強，在懼怕中能夠勇敢，在絕望中能夠有盼望，你應該拿出善心，幫助他們重新站起來，而不是要你乘機落井下石，要叫別人日子難過。」

富爸爸富媽媽說：「在購買遭受變故的房子時，不要殺價太多，不要落井下石，不要見死不救，適當出價就好。」

當你學會「購買拍賣屋的整套本領」之後，你就應該運用這套技術去賺錢。但是在你賺到錢之後，也要拿出錢來，幫助那些需要幫助的人（如：破產的人、失業的人、生病的人）。你的仁慈可以幫助他們解決燃眉之急。（尤其是在他們房子還未被拍賣之前，就能伸出援手），拿出你的愛心來行行好事，回饋社會。

富爸爸富媽媽說：「投資理財的最終目的，不是要我們去成為暴發戶，而是要我們去學習懂得感恩圖報，學習如何有效地運用財富去幫助人們，學習把愛散播在人間，學習對自己負責，學習對社會負責。」

富爸爸富媽媽說：「購買便宜的房子，不是要你貪心，去撿便宜貨，而是要你發出愛心去幫助那些財務上有困難的人。拿出你的錢，做做善事吧！」

((附註)) 銀行舉辦的拍賣屋 與 私人公司舉辦的拍賣屋是不同的。私人公司舉辦的拍賣屋其優點是：有產權保證的、可以事前驗查房子、只需頭款 10% ~ 20%，剩下的餘額 可以向銀行申請 30 年的分期貸款。其缺點是：買主需另付 5% ~ 10% 的手續費（buyers premium）給拍賣公司。如果是銀行或法院舉辦的拍賣屋，買主是不需另付手續費的。

私人公司舉辦拍賣屋公司的網址有，如：Real estate disposition corporation , www.ushomeauction.com , www.landauktion.com , www.Williansauktion.com , www.dakil-auction.com , www.pmi-auction.com , www.hudsonandmarshall.com

2007 年至 2010 年，全美法拍屋申報率最高的前十名是內華達、佛羅里達、俄亥俄、加州、科羅拉多、密西根、喬治亞、亞利桑那、印第安那、伊利諾。

(註)：以上資料僅供參考，各州法律各有不同規定，欲知詳情請向你的律師查詢。

真正的土地「開發商」絕對不是「睡商」

The real land ' the developer ' is not definitely ' sleeping trader.

富爸爸富媽媽說：「土地開發商」就是要讓土地活起來，充分發覺土地的最高價值，而不是要讓土地睡著了。」

不要把「土地開發商」與「睡商」的角色給弄混了

「有土斯有財」人人都知道「想要發財致富，必須要擁有房地產。」尤其是擁有一大塊、一大片的土地的人更是容易實現發財夢，這就是「有土斯有財」的實質威力發生出來了。

土地有「生地與熟地」兩種。土地投資商有「建築商、開發商與睡商」三種。但是多數從事土地投資的人往往不知如何區別「建築商與開發商」這兩個角色。在買土地時，也搞不清楚自己到底有多少財力，就盲目地買一塊空地進來，往往不知道要如何去開發它，只會「讓空地擺在那裡，閒著好看。」他們只期待幾年之後能轉賣出去，賺個差價而已！

「生地」是指未經規劃開發，未經整理的荒地，也就是沒有利用價值的土地。這種地通常離主要的大馬路很遠、沒水、沒電、沒有柏油路面、沒有下水道且雜草叢生的荒地。

「**熟地**」是指已有完整的開發計劃，其土地已被分割完成，且有水電道路等相關公共設施，房屋設計圖紙已被地方政府批准（領有可建築施工的執照），隨時可以動工興建的土地。

富爸爸富媽媽說：「土地投資最忌諱的就是讓土地睡覺。土地開發的工作就是要土地活起來而不是要讓土地荒在那裡睡覺。」

許多華人投資土地，總認為「買一大片土地就可以一夜致富，賺錢多多。」其實不懂得利用土地的人，沒有做過土地開發的人或財力不足的人，是不宜做土地投資的。

隨便買一塊土地進來空閒在那裡，只等「一夜暴發」然而自己沒能力做開發，也沒閒錢蓋房子，買了土地就空置在那裡，一空就是幾十年以上，不做任何規劃利用改善，這種閒置土地，讓土地睡覺的做法，不叫做土地開發商，叫做浪費土地資源的人。

土地投資中最大的利潤不是蓋房子，因為蓋房子的利潤（是可以算得出來的）是有限的（一般蓋房子，建築商的利潤在 15% ~ 30%）唯有開發土地，把生地變熟地（從無變有，把荒地變為建地）才会有大賺頭。一般來講大批量的土地開發是有二至十倍的報酬。

愈是廢地、荒地，愈是沒人敢開發的地，如果你能把它開發成功，你的利潤就會很豐厚。

土地開發有一個基本原則，就是十畝地法則（10 Acres Rule）。大的土地開發商絕不買小於十英畝的地，因為整個土地規劃及變更與分割的成本幾乎相差不多，當然以買大面積的土地來共同分擔土地開發成本，算起來較為划算。

建築商、開發商 與 睡商 有何不同？

許多人買地前會問地產經紀人，這塊土地的 Zoning 是什麼？如：R1, R2, R3 或 C1, C2, C3, 或一英畝可以蓋幾個房子？問這樣問題的人一定是建築商（Builder），不是開發商（Developer）因為開發商是不會問 Zoning 的。

建築商問 Zoning 是要來設計房子與計算成本用的。他們把「熟地變工地」做出建築物的成品來。而土地開發商是計畫（想像）要如何充分利用這塊地，開發成他想要的東西（一種獨特的創意），他是從無變有，把「生地變熟地」最終蓋出成品。所以說先要由開發商開發土地成功之後（變更土地、分割成功），才由建築商接手興建蓋出房屋成品來。

「建築商」(營造商)的專業，就是蓋房子。開發商的專業就是土地設計開發，二者功能大不相同。

建築商是在找「可以蓋房子的地」。開發商是在找「不可以蓋房子的地」，然後把它變更成為熟地。

建築商找的是「已知用途的建地」，而開發商則是找「未知用途的地」然後把它變更成為有用途的土地。所以通常建築商找的地是很貴的，而開發商找的地是很便宜的。

建築商找分割好的建築用地，而開發商找的是別人不感興趣的荒地。

「建築商」(營造商)的責任，就是要按圖施工，想辦法把房子蓋好。他只要能控制預算(成本)把房子蓋好，就能獲得最大的利潤。建築商追求的是蓋房子的利潤，而不管他蓋的是何種類的房子。至於是要蓋高樓、平房、倉庫、商場或其它，都不是他要考慮的重點。他考慮的是要花多少錢把房子蓋好？至於在一塊地上要蓋何種類的房子(能蓋幾幢房子)如何規劃、如何分割、如何設計那就是「開發商」的事了。

「開發商」要有很敏銳的觀察力與創造力，知道現在市場要什麼東西？缺什麼東西？只要走對了方向，就可以使你的產品熱賣。例如：在醫院或公園附近蓋老人公寓，在機場附近蓋旅館與商業大樓，在大學城附近蓋學生公寓，在法院監獄附近蓋商住兩用的律師樓等等。

「開發商」最大的本領就是能打破規矩，譬如說把農地改為住宅用地或工業用地。把二層樓的商場改為十層樓的高級大廈。把原先二條線的泥巴路變成四條線的柏油路，這些能從無變有，有如魔術師的工作，就是開發商最大本領之所在。

「開發商」所設計出來的產品必須要具有特色，換句話說就是要做「產品區隔或者是獨特產品」，不僅東西要做的好，價錢也要合理，物超所值且具有市場競爭力。產品除了要吸引人造成熱賣外，還要能創造出風潮，引領時尚。像1930年前，在沙漠中興建的第一間賭場，其創意簡直太偉大了，在當時誰敢做傻瓜(先鋒)在沙漠中興建第一間旅館？這不是要做「肯定賠錢」生意嗎？但是這位開發商獨排眾議，說服了原先持反對意見的投資者，以其獨特的眼光，創造了奇蹟，完成了他的夢想，成就了現在繁榮的Las Vegas賭城現況，這位開發商「從無變有」的本領，實在令後人驚嘆。

華人在從事各種土地投資的時候，一定要先弄清楚你要的是什麼？你是要做「建築商」「營造商」還是要做「開發商」，還是只想買一塊地丟在那裡做「睡商」？

財力不夠的人，很容易做了「睡商」

如果你不想要做「睡商」，你就必須要「擁有雄厚的財力」，才能去完成你（蓋房子或土地分割）的理想，因為不管建築商也好，開發商也好，後續要花費的錢還很多呢！尤其是開發商花費的錢，動則上幾十萬甚至百萬，（註：這些前期設計、規劃、分割所花費的錢是不可以向銀行借貸的。）所以財力不雄厚的人，最好不要隨便冒冒失失的買塊土地進來做開發，以免最後造成自己財務壓力過大，周轉不靈，變成騎虎南難下，進退不得。

投資土地不像投資房子，投資房子是有房租收入的，投資空地、荒地是沒有租金收入的。雖然投資土地的利潤比較大，但是要懂得土地開發才行呀！如果找不對門路，開發案件作不成功，你的損失及財務壓力將會很大。

富爸爸富媽媽說：「以土地資源的利用來說，最有貢獻的是開發商，其次是建築商、營造商，其中最差勁的是睡商。」

很多人想做「睡商」因為「睡商」最輕鬆最不用花腦筋。只要能擁有一片土地，擱在那裡，等到某一天，周遭的土地都蓋起了房子，那時土地將一夕暴漲，你就能坐享其成，成為暴發戶，這對一個人來說，這是一個不錯的發財方法，但對土地利用的價值來說，「這是最壞的土地資源浪費。」

不要把「土地開發商」與「睡商」的角色給弄混了

「土地投資」的目的就是要好好利用土地，創造出最高的土地利用價值，而不是去閒置土地浪費有限的地球資源。所以土地投資者絕不是「睡商」，如果是「睡商」絕不可以給他冠上「土地投資」或「土地開發商」的頭銜。

投資者 如何選擇 已知用途（已經規劃好）的地：

買已規劃好的土地用來蓋房子的投資者，如何選擇最佳投資地點：

- 第一 選擇有朝氣有活力的新興城市。
- 第二 選擇願意與你合作的城市，及願意傾聽你夢想（覽圖）的市政府官員。
- 第三 公共交通與設施完善，且水壓充足的城市。
- 第四 選擇已經有大建商，在大批興建動工的城市。
- 第五 選擇現有柏油馬路兩旁或交通要道旁的土地。
- 第六 選擇靠近大商場、大賣場、大學、大賭場附近的土地。
- 第七 選擇在 Home Depot, Walmart, Costco 附近的土地。
- 第八 選擇超過 45 萬以上人口的城市。
- 第九 選擇對少數族裔沒有歧視的城市。
- 第十 選擇你的建築師、都市計畫師、環境評估師所熟悉的地區。

- 第十一 選擇你的銀行有興趣投資的地區 。
- 第十二 選擇高地、平地、不要去選擇沼澤地或大石頭太多的土地。
- 第十三 選擇高鐵、捷運車站附近，人潮擁擠的地方。

土地開發商如何選擇「不知用途的地」

如果你是「土地開發商」選擇「開發土地」與選擇「建地」是不同的。

開發商著眼於自我挑戰「把不可能變可能」，把沒人敢要（敢碰）的荒地變成可以蓋房子的旺地，如果把一塊荒地設計成一個高效益的土地，並且能說服市政府批准，開發成功，這是開發商的本領。

開發商如何選擇（最佳）投資地點：

- 第一 絕不扮演建築商（Builder）的角色。
- 第二 不買有人買的地（如果有人跟你搶，不買）。
- 第三 不買有 Zoning 限制的地。
- 第四 不買利潤低於三倍的土地（開發成功以後）。
- 第五 不買已知用途的土地（已知要蓋什麼樣子的房子）。
- 第六 不買城市中的精華區（可以買郊區）。
- 第七 不買難與市政府打交道的那個區域。
- 第八 不買需要三年以上才能開發成功的地。
- 第九 不買用來睡覺的地。

((註)) 如果買已知用途的地，那你就又變成營建商而不是土地開發商了。

買土地之前，一定要做好調查工作

買土地之前，一定要做好調查工作。調查工作包括：法規調查、市場調查、環境調查、供水調查、地質調查、人口調查、商圈調查...等。調查工作應該在買賣土地之前，而不是在買到土地以後。所以 Due Diligent 應該是事前先做好，而不是事後才去做調查。

投資土地開發最重要的事是先向水資源管理局 WQMP，查尋有關供水及消防栓水壓等問題。其次要解決（污水）下水道問題。往往一個開發案不能開發成功就是「連外道路、供水、水壓、污水下水道、野生動物保護、生態環境維護、、、無法獲得圓滿解決之故。

土地開發需要大量資金 與 各種專業人士才行

土地開發需要大量資金與各種專業人，所以如何做好集資招股？如何組成好合作團隊？就是成功的關鍵了。凡單打獨鬥做土地開發商是很容易失敗的。如果你喜歡單打獨鬥，不如買塊熟地（建地）直接蓋房子，這樣你所冒的風險會比較小，也比較容易成功。

富爸爸富媽媽說：「單打獨鬥不足以成大器，做土地開發商必須要有強有力的團隊合作，才能凝聚力量、眾志成城。」

獨立小金額的投資者（廿萬到五十萬美金）最好不要去買小面積的土地，買了地之後又沒有後繼財力去蓋房子，既不能做建築商也不能做開發商，最後只能讓土地睡覺，做了「睡商」。

若把錢丟在土地上睡著了，還不如去參加開發商的團隊，做為開發商的合夥人。或者直接去買大開發商的股票，因為大開發商的錢是「天天在動，天天在錢生錢、錢賺錢、錢滾錢」而不是「讓錢在睡覺。」

富爸爸富媽媽說：「資金不夠是開發商的致命傷，膽識不夠是開發商的大忌」。

富爸爸富媽媽說：「如果你想做一個成功的開發商，你就要大膽做別人不想做的事，不敢做的事，不能做的事。」

富爸爸富媽媽說：「開發商最高明最偉大的地方，就是做成功「別人不想做、不敢做到的事。」

學武功，要學全套，不可學到皮毛，一知半解

許多華人眼看「投資土地可以發大財」也不想前想後，便一窩蜂（跟進）搶著買地。事前也不想清楚，盲目亂買，大部份的人買到地以後，不知道要做什麼用途，也不知道如何去設計開發，或者根本沒錢做開發，所以只好把地空在那裡，做了睡商。「睡商」只學到「土地開發商」的皮毛而沒學到「開發商」的精髓。結果造成土地資源的浪費，真的可惜啊！

「好的土地」就像孩子一樣是「一眠長一寸」，天天在漲價。但是「好的土地」一定很貴，那些貴的地是有錢的人才玩得起的投資，所以說「散戶且小額」的投資人，只能去買那些便宜的土地。有道是「便宜的土地，沒好貨。」小額的投資人你要小心，別去買到不能開發的地，最後讓自己的資金套牢在那些空置土地上（賺不到錢）做了名附其實的「睡商」。

富爸爸富媽媽說：「想發財 就要跟發財的人學 ，但是千萬不要只是學到半套 ，學到皮毛，而是要學會全套本領才好。」

「開發商就是開發商 ，營造商就是營造商」，最理想的做法是能讓「開發商 、建築商、營造商 、經銷商 與投資人 」結合成一個整體 ，實現「從無變有」一手統包，一條龍服務 ，最後把（完成品）房子全部高價賣掉，這才是最理想的做法 ，並且對社會貢獻也會最大。

大規模大批量的土地開發是要與政府的政策相配合，你的土地開發可影響周圍的生態環境、人口移動、交通擁擠，這時政府的法令制度就會影響你的成敗，況且你與政商關係的好壞也會影響你的成敗，有道是「事在人為」這些困難你要一一克服的。

富爸爸富媽媽說：「惡性的炒土地，炒樓價是不道德的，土地開發商應該是解決人民住的問題，而不是惡性地炒賣土地，炒樓價來製造更多更嚴重的社會貧富懸殊問題。」

富爸爸富媽媽說：「對社會供獻最大，也最賺錢的行業 ，乃是從事大規模土地開發的開發商，但是開發商也要有社會良心與責任。」

富爸爸富媽媽說：「如果你學會了大規模的土地開發商的本領 ，你就要拿出本領來貢獻社會，繁榮社會就是開發商的基本責任 。」

富爸爸富媽媽說：「做大規模土地投資的人，最終都會走上土地開發商的這條路」。

富爸爸富媽媽說：「土地開發商賺了錢之後 ，要取之於社會用之於社會，這樣才是功德一件。」

回饋社會，造福人群

成功的地產開發商，他們對社會貢獻是大的

Contribute to the community, benefit for the human.

A successful real estate developer, they are great contribution to society.

短期致富的目的，可以是為了「改善生活」，為了「子女教育金」，為了「置產享受」，長期的致富目的就是為了「做一個富爸爸，造福人類，回饋社會」。

一個令華人驕傲的地產開發商

LTHH 公司是由四位華裔朋友，在 1989 年創立的一家地產投資公司，他們由土地買賣做起，到處買地賣地，其間有賺有賠，之後他們開始從事商業地產投資，從小規模做起，邊做邊學習以致後來轉型至土地開發為主。在這 15 年的時間他們經過不少挫折，但憑著他們拚鬥的精神，終於苦盡甘來，打下了穩實的基礎，現在事業愈做愈大，已擠身進入主流大型開發商行列。並繼續在擴展中。最近他們成立了 **PA Inc.** 投資集團公司，專注於大型土地開發，從北加州到南加州，他們擁有數個大型投資工程正在興建中。另外他們還有一個五千英畝工業城的開發案正在策劃當中。

15 年來，**LTHH** 公司的資產，由 100 萬元擴張至數千萬元，現在他們專注於大型商場，辦公樓，混合住宅區的開發，預計三年後，他們公司的資產將擴增至三億美金。**LTHH** 公司的傑出成就，堪稱華人的驕傲。

LTHH 公司的座右銘是，「要做就要做最好的，要做就要做最大的」，「不畏挑戰，人家不敢做的，我們拿來做」。**LTHH** 公司的成功，是因為他們把目標訂得遠，訂得高，如果當初他們把目標訂得短小，那他們現在的成就與規模，就不會有現在這種局面了。

富爸爸富媽媽說「你的心有多大，你的計劃就有多大。你的計劃有多大，你的成功就有多大」。

富爸爸富媽媽說「不能成功的人，往往就是因為小看自己，沒有自信，沒有努力，沒有致富的企圖心」。

15年來 **LTHH** 公司的四位合作伙伴，相互言任，相互尊重，以誠信為原則，「有賺大家一起分享，有賠大家一起承擔」，「不邀功 不推責，彼此體諒，從不為金錢爭吵」，這是他們成功最大的原因之一。

丁總告訴我，他們曾經為了一筆土地買賣賠掉了 \$300 萬，平均每個股東就賠掉 75 萬，如果他們之間為了「賠錢」而互相苛責對方，那麼他們公司早就散伙了。也就是經過那一次「賠錢」的考驗，才使他們更緊密團結在一起，成了患難與共的好兄弟。也因為凝聚了這股的力量，才能使他們創造出更偉大事業來。

富爸爸富媽媽說「朋友或 股東之間能不為「賠錢」而起爭執的，才是患難與共的好兄弟」。

另一位蘆總告訴我說「誠實坦蕩，不搞小動作，這樣才能取得他人的信賴」這就是他們合作的原則。「盡心、盡力，把事做好，做事絕不偷懶」這是他們工作的原則。「遇到重要問題，一定委託專家去處理」這是他們專業的原則。「每天晚重要經理人一定要開會，安排分配好隔天要做的工作」這是他們一貫堅持的工作態度。另一位黃總告訴我說「我們一定要用我們專業的知識，去創造出最大的利潤，這樣做才對的起我們的股東」。

富爸爸富媽媽說「成功事業的要素有很多，其中最重要的要素就是 誠實，真心，互利，合作，敬業與專業」。

LTHH 公司的各級經理人，都有其專業背景，這種完美的人力組合，才是他們快速成功的秘絕。土地開發與高科技製造業不同，它的產品是不能大量生產的，而且因應當地 人文法律環境交通的不同，各個商場的設計就會不同，這些都需要嚴密思考腦力激盪才行，尤其是與當地政府與地方居民的協調溝通最為技巧，要不是 **LTHH** 公司的人才濟濟，像這種大規模的商業地產開發，是很難做成的。

LTHH 公司敢於挑戰華人不敢做的事，是因為他們把眼光放得遠放得高，他們的理念是「要做就做最好的，要做就做最大的」，連美國人都不敢做的事，他們都敢拿來做，這就是他們的魄力與智慧。

一個大商場的開發一般需要 10 年以上的時間，才能看到成績。從找地，招股，購地，測量，環評，過戶，設計，調查，分割，送圖，修改，公聽，協調，整地，分包，監工，施工，興建，驗收，完工，交屋，招商，管理，資金調度 等等，這些都不是一朝一夕就可完成的，也不是一個人獨自可以完成的。這是需要有一個很了不起的合作團隊才能完成的。團隊中的成員各個都是專家，各個都是精英，「若是誰都不服誰」，如何協調這些頂尖的專家一起搭配工作，合作無間，可真是一件不容易的事，但是 **LTHH** 公司他們做到了。

富爸爸富媽媽說「愈是專家愈是固執，與專家合作共事，你必需學會尊重他」。

如果你有幸遇見 LTHH 公司的幾位負責人，你就會被他們的「親和力」所折服。他們不像那些高高在上的大老闆，一付盛氣凌人高傲自大的樣子。他們向你做簡報，非常誠懇，非常仔細，非常用心，有問必答，完全不像一個大老闆，倒像一個多年「知交」的朋友。在簡報過程中，他們不曾接聽電話或手機，表現出他們尊重客戶，也看出他們待人處事的真誠，從這些小細節，你就可明瞭他們為什麼會成了。

富爸爸富媽媽說「為人誠懇用心，尊重對方，你就能夠得到真朋友」。

進入 LTHH 公司大門，是一個接待櫃台，旁邊有兩個小客廳，用來接待不同組的訪客，牆上掛著液晶影幕，播放著公司興建工程的記錄片，室內裝璜簡單實用，沒有鋪張浪費。一個已成功的企業，通常都會把辦公室門面弄得很富麗堂皇，以炫耀財富。但是 LTHH 公司沒有這麼做，另一位洪總告訴我說「如果我們把錢用在不該用的地方就是對不起股東，雖然大多數股東都是自己人，但我們也不能這樣做。能把每一分錢用在投資上，而不是用在鋪張浪費享受上，這樣公司才會有前途，股東的利益才能有保障」。

富爸爸富媽媽說「一個好的公司經理人，應該處處為客戶著想，為企業發展著想，為股東利益著想」。

富爸爸富媽媽說「無論從事什麼行業，你想取得成功，一定要有人脈，建立廣泛人脈關係是你成功的關鍵」。

富爸爸富媽媽說「聰明的人可以從聊天訪談中，吸取到成功人的經驗，啟發靈感，激發創意，進而創造出商機」。

蘆總告訴我說「有一次，他到南美州的阿根廷觀光旅遊，發現當地普遍缺水，水源嚴重不足」，他馬上想到引進台灣的不銹鋼水塔，在阿根廷設廠製造，結果一炮而紅，賺到很多錢，不僅為當地社會解決了缺水的問題，也為自己帶來了財富。90 年代他移民美國，發現美國房地產正逢不景氣，房價很底，沒人敢買，這時他們就開始進場收購地產，買了許多土地，這就是他們與眾不同的地方，他們看到別人看不到的機會，他們大量收購土地，奠定了他們事業的基礎，他們現在有那麼多的房子在蓋，就是因為他們手上有許多自己的土地。他們的成功，就是他們能夠洞查商機，捷足先登之故。

富爸爸富媽媽說「機會是爭取來的，不是等來的，商機是製造出來的，不是別人施捨來的」。

富爸爸富媽媽說「成功絕不會是偶然發生的，成功要靠不停努力的力才能得來的」。

丁總告訴我說，他不只經常到各大學或私人機構去演講，他也還常常參加別人的專業課程。他說「我懂的我傳授給人，我不懂的事我跟別人虛心求教。不恥下問不斷學習就變成是我的習慣」。一個擁有上千萬資產的富爸爸還那麼謙虛，真叫人敬佩。

富爸爸富媽媽說「虛心求教，不恥下問，建立人脈，這是成功的捷徑，」。

富爸爸富媽媽說「不恥下問，與成功人交往，這是創造企業成功最有效的方法之一」。

華人建築師與土地開發商很多，但都規模偏小，敢有魄力興建大型商場，值得我們喝采敢向主流社區挑戰者，是沒有幾人的。LTHH 公司能夠成功打入主流社區，為華人爭光，值得我們效仿學習。各行各業的華人應該放大腳步，放開眼光，走入主流社區，不要只在華人地區削價競爭，要敢於去賺美國人的錢。

富爸爸富媽媽說「勇敢的走出去，你會發現世界很大，機會很多」。

在我們創業的時候，只把目標定在華人的身上，是不夠的，只敢登登華人報紙，做做華人生意，是沒有前途的。同樣是開餐館、開快餐店，如果只敢開在華人區，是不會有「錢途」的。最多只能夠養家糊口而已！像中國快餐店 Panda Express，能在全美開設分店 871 家（分佈在 34 州），就是因為他們走入了美國人主流的社區中，才能開出這麼多的分店來。如果當初 Panda Express（貓熊餐飲集團）只局限於在華人社區發展，那麼最多只能開 10 家分店，而不是現在的 871 家分店，所以說「華人一定要放大腳步，走入美國主流社會中，才能有錢途」。像鼎泰豐包子店，北京烤鴨，小肥羊火鍋等餐館，也該學學 Panda Express 的經營方法走入美國主流社會中才能把生意做大。

培養一個孩子成才，最少需要花費 20 年的時間，成立一家公司要它成長起來也需要花費 20 年的時間，土地投資開發也是需要花費 20 年的時間才能看到成效。

富爸爸富媽媽說「確立目標，向著目標直跑，時間計劃用 20 年，你一定會有很大收獲的」。

富爸爸富媽媽說「為了獲得一個學位，我至少要努力 20 年，投資 20 年，才能得到。投資房地產致富，也是需要等個 10 年、20 年才能得到的」。

很多人投資只看到「近利」，那是不對的。往往眼前的「近利」會矇閉你的理想，讓你走上歧途，使你迷失了的長期的目標。由於長期目標的迷失才使你不能致富，一般的投機分子，不是沒賺到錢，而是守不住「入袋為安」的錢，所以終不能成大事。

富爸爸富媽媽說「短期炒作的投機分子，往往守不住「入袋為安」的錢，最終不能成就大事業」。

頻繁買進賣出的投機分子，不單得不到好處，反而要上繳 35 % 的稅金，另外還要付上佣金與各種的手續費，總體核算下來是不划算的，不管是炒房子或炒股票，最後都有可能成為輸家。

富爸爸富媽媽說「頻繁買進賣出房子、股票的投機分子，最終會得不償失的，這就叫做聰明反被聰明誤」。

每個人都要有致富的企圖心，這樣才会有向上拚鬥的原動力。每個人都要有致富的計劃，這樣才会有向上拚鬥的目標。

一般目標的設定，可分為短期目標與長期目標。短期目標要訂的明確可行，長期目標要訂的遠大有理想。

富爸爸富媽媽說「短期的致富目的，可以是為了「糊口，改善生活」或為了「儲蓄與投資」，長期的致富目的就是為了「做成一個富爸爸，來造福社會人類，回饋社會」。

富爸爸富媽媽說「當你找到了投資項目以後，你就要把握住機會，訂定施行細則與方法，然後朝著目標一步一步走下去，直到目標達成，在你成功的同時，你也做到了造福社會，貢獻社會的目的」。

近年來 **LTHH** 公司興建了許多的商場，大樓，住宅。創造了許多就業機會，也使當地政府稅收增加，不僅提高了當地人民生活水平，也同時繁榮了經濟，這種造福人群，回饋社會的貢獻是很具大的。誰說富爸爸只是為了累積自己私人的財富，而對人類社會沒有貢獻？像「注重環保的土地開發商」，對社會的貢獻就是很大的了。

富爸爸富媽媽說「我的富足是從改善他人的生活來的，先讓別人富足快樂起來，我的富足也就水到渠成了」，「先有回饋社會，造福人類的貢獻，其後才考慮到自身的利益」，這種貢獻社會，造成「雙贏」的做法，就是開明的百萬富翁偉大的地方。

LTHH 公司的經營理念，值得我們去好好學習。「萬丈高樓平地起」希望有一天我們也會像 **LTHH** 公司一樣取得成功，也能對社會大眾有大貢獻。

台灣首富郭台銘曾說，「我常羨慕一個人，為興趣而工作，為理想而工作，又能夠賺錢，這是最幸福的。」郭台銘說，前面 20 年人生是為錢工作，後面的 20 年是為理想而工作，往後 20 年，將會為興趣而工作。

富爸爸富媽媽說：「為理想工作，為興趣工作，為提高人類生活而工作，只要是正當的工作，這些工作都是對社會大眾有貢獻的。」

郭台銘認為，財富真的是不能帶給一個人真正的快樂和幸福，只有把財富用到真正需要的人身上，甚至用到社會上，才是快樂的事。

富爸爸富媽媽說：「工作賺錢不只單單為了個人生活的改進，而是要完成個人崇高的理想。為提高人類生活水平而工作，把賺來的錢用在社會公益上，這才是人生最快樂的事。」

富爸爸富媽媽說：「不管你從事什麼行業，只要盡心努力去做，都是對社會大眾有益處的。不論大貢獻，小貢獻，只要有貢獻，社會就會進步繁榮的。」

為了得到美滿與幸福的家庭生活，「無我 與 奉獻」是必需的

In order to get the family happiness” No myself and dedication” is necessary

富爸爸富媽媽說：「家是一個成功的起點，也是一個值得你終身投資的地方。」

富爸爸富媽媽說：「金碧輝煌的豪宅不是家。能擁有幸福、平安、溫暖、舒適的地方才是你的家。」

有一個千萬富翁 指著那幢大豪宅說：那不是我的家，
「富翁擁有自己的豪宅」卻不肯回家，為什麼？

擁有一個溫馨美滿的家庭，一棟漂亮舒適的房子，這是許多人花了多年時間追求到的「美國夢」，然而這個「美夢」卻被你自己的「缺點」給摧毀了。

富爸爸富媽媽說：「快樂、幸福、溫馨，並不取決於你的財富、權力、豪宅和美貌，而是取決於你的無我與美德。」

有一天，有一個髒兮兮的「醉漢」躺在公園的草地上，捲曲著身子在睡覺，警察先生走過來把醉漢推醒，當醉漢轉起身來時，警察一眼就認出他來，原來他就是當地知名的千萬富翁，警察對富翁說：「你醉了，我可以送你回家。」

富翁哭喪著臉說：「家？我沒有家。」

警察先生指著遠處，山頂上的那幢大別墅說：「先生，那不是你的家嗎？」

富翁回答說：「那是我的住宅。」

警察先生把富翁扶起來要送他回家，富翁哭鬧著表示，一萬個不願意回家。

富翁哭著說：「那只是我的住宅，那不是我的家。」

警察問他說：「那你的家在那裡？」

富翁笑著說：「我的家就是在這個公園的椅子上。」

警察驚奇地問他說：「為什麼？」

富翁得意著說：「因為這裡來來往往的遊客，常會給我些零用錢、水與麵包，讓我感覺到人間有溫暖。」

可憐的富翁，有家卻不肯回去，情願流浪在街頭和公園，當一個流浪漢與醉鬼。

上述可憐的富翁，有家不肯回去住，情願流浪街頭公園當醉鬼的原因就是，富翁失去家人的愛，沒有「被愛的感覺」，所以才說：他沒有家。

富爸爸富媽媽說：「失去愛情的房子，那個房子只是一間空洞的建築物，它不算是一個溫暖的家，那裡只有寂寞，沒有愛。」

許多人都認為「家」是一個大房子，它裡面有廚房、有餐廳、有臥房、有傢俱等。然而，如果在那房子裡面「沒有溫暖、沒有親情、沒有愛、沒有希望」你認為那個一地方還算是一個完整的家嗎？

人生真正的幸福是生活在溫暖的家庭中，不論你漫遊何方，家總是你最後的歸宿。世界上沒有那一個地方，能比家更能讓你感到溫馨與歡樂。「家」像是一個沙漠中的綠州，一個令人舒暢的安憩之地。「家」像是一個加油站，總能讓你充電加油，吃飽睡足，然後再繼續往前面走下去。

「如果沒有愛，空有一幢大房子，有啥用？除了空虛、寂寞，還是空虛、寂寞。」往往人們用了畢生的努力去追求財富，建造了一個富裕的家庭，但是由於自己的疏忽，沒有好好地去經營它，以致於讓它失去了家的溫暖，最後只有孤獨的守著空空的大房子，毫無生機和溫暖。像這樣一個家庭真的是可惜又可憐啊！

富爸爸富媽媽說：「愛情是需要經營的，家庭也是需要經營的。「愛情與家庭」都是需要不斷地呵護，才得以存在。如果沒有個人極大的付出與奉獻，愛情與家庭都是不可能長期存在的。」

男人與女人在選擇朋友，選擇組合家庭的時候，他的「動機與心態」非常重要。「動機不純正，心態不正確」結婚前缺乏慎重考慮，婚後又不互相體諒互相包容，像這樣的婚姻，像這樣的家庭是很難維繫長久的。

一個「吵吵鬧鬧」的家庭是沒有親情，沒有溫暖，沒有希望的。所以我們不要有想「佔人便宜」的心態，想「飛上枝頭做鳳凰」或「嫁入豪門做少奶奶」或「入贅豪門做金龜婿」。人人都希望能夠依附權貴，想來一次「不勞而獲」一夕致富，像這種「動機不純正」的做法，正是害了自己辛苦建立起來的家庭，毀在自己的貪婪中。」

「婚姻」在人生中占有重要地位，你的婚姻是否美滿，對你將來事業的成功有著密切的聯係，所以在選擇異性朋友，選擇結婚對象的時候，要謹慎小心。年青人不要「被愛情衝昏頭腦」盲目的走向婚姻。俗語說「盲目的走向婚姻是可悲的。」有多少人嚮往愛情與婚姻，結果卻因為「動機不純」而走入了婚姻的墳墓中。

富爸爸富媽媽說：「用金錢與美貌買到的愛情是危險的，有如一個人走在鋼絲上，隨時會掉下來的。」

富爸爸富媽媽說：「建立在物質與肉體 的愛情是危險的 ，有如一個人走在 走在地雷區上，遲早會被炸傷的。」

富爸爸富媽媽說：「有條件的婚姻是危險的 ，失去自我奉獻的婚姻，是不會幸福的。」

俗語說「心術不正的人，遲早會被人拆穿的」只貪圖別人的財富，只貪圖別人的英俊美麗都是不正確的。 只想一夕致富而不想「相對付出」的人是可惡的、可恨的，如果愛情與婚姻也是這樣「只想獲得，不想付出」像這樣的婚姻，遲早會失敗的。

富爸爸富媽媽說：「如果女貪男的財，男貪女的貌，這樣結合的婚姻，將會是危機四伏，搖搖欲墜的。」

在婚禮喜宴中，常常會聽到「郎才(財) 女貌」「天作之合」等祝賀語，如果「女貪男的才(財) 男貪女的貌」這樣的婚姻將會危機四伏，搖搖欲墜的，那麼那種婚禮還有什麼值得慶祝的呢？另外還加上存心去貪對方的好處 / 優點 / 條件，這不是更諷刺嗎？

有人說「內在美勝於外在美」「沒有美德的人，外表再有錢，再美麗也沒有用。」又說「善良的女子，勝過金銀財寶」可見一個人的品德有多麼重要。現代的青年男女就是不懂這個「個中道理」，因此才會有這麼多破碎的家庭產生。「夫不像夫，妻不像妻，子不像子，家庭成員一團糟。」像這樣的家庭，又怎麼可能有溫暖親情呢？

富爸爸富媽媽說：「男人不該用錢財去騙女人。女人也不該用姿色去騙男人。如果男不騙色，女不騙財，離婚率就可降低了。」

「愛情是神聖的，婚姻是神聖的，家庭也是神聖的。」請各位彼此尊重，不要去破壞神聖的愛情、神聖的婚姻與神聖的家庭。」

富爸爸富媽媽說：「愛情是神聖的，所以我們不要以「邪念、妄想」去談愛情。婚姻是神聖的，所以我們不要以「條件、金錢」去建立婚姻。家庭也是神聖的，所以我們不要以「外遇或出軌」去毀掉一個家庭。」

俗語說：「建立一個家很不容易，但要想摧毀一個家則輕而易舉。」像上述故事中的富翁有家卻不願回家為什麼？造成一個不幸的家庭，或造成一個破碎的家庭的理由，有千百種...，但所有的理由，都抵不過一個理由，就是「自己犯了錯或自己選錯了配偶」，那要怪就怪罪自己好了。

富爸爸富媽媽說：「選錯科系是一件很嚴重的事，選錯配偶也是一件很嚴重的事，這兩件嚴重的事，均可以影響你一輩子。」

經過各大學的研究調查發現，有許多大學生選擇科系的理由（原因）不是因為「自己的興趣」而是選擇今后「最賺錢的行業。」有近一半的大學畢業生覺得自己「選錯」科系，學非所願、不符興趣。「選錯科系」，是大學生在求學期間鬱悶、不快樂的主要原因之一。

大學生「選錯科系」可以轉系，可是為什麼有些大學生既然已經知道選錯科系，卻不去轉系，硬是續繼續完四年大學還不轉系呢？這其中複雜的原因只有當事人最清楚。

「選錯科系」可以影響人的一生。同樣的道理「選錯朋友，選錯配偶，選錯工作，選錯事業，選錯投資」也可影響你的一生一世。

富爸爸富媽媽說：「會唸書，會做生意，會賺錢並不是絕對重要。最重要的事是要知道如何去建立起一個幸福、平安、美滿、溫暖的家庭。」

「會唸書、會做生意、會賺錢。」不保證你會選擇到正確的配偶。就算你選擇到正確的配偶，也不保證你會有美滿的家庭。不懂得奉獻犧牲，不懂得包容對方，不懂得教育出好品德的孩子，就不會有美滿的家庭。

破碎家庭的發生，往往就出在你本身的問題，就是因為你「個人有問題，你有許多個人的缺陷」才會導至破碎家庭的產生。問題產生時，老去怪罪配偶表現的不好、做的不好，孰不知你自己的過失或缺點，才是你自己發生破碎家庭的主因。

富爸爸富媽媽說：「要想維護一個幸福、平安、美滿、溫暖、和協的家庭，你應該從改正自己的缺點開始，而不是單單要求對方去改正缺點。」

富爸爸富媽媽說：「美德最重要，美滿的家庭需要家庭每個成員從美德做起的，是從自己的修身養性做起，從孝順父母做起。」

為什麼美滿的家庭要從我們的美德（修身養性）做起？因為我們與生俱來的「貪婪原罪」錯誤的引導了我們犯錯，就是這個「貪婪的原罪」害了我們。

人從一生下來，就受到父母長輩和醫生護士等人的細心照顧，在你尚不懂事的嬰兒期，就開始享受著別人對自己「無微不至」的照顧，這自然就形成了一種以「自我為中心」的觀念。

小貝比從嬰兒開始，只要「不順心，不高興，不舒服」貝比你就開始哭鬧，然後就有大人來侍候你，就好像全世界的人都欠著貝比你什麼似的。「人人為我」「一切都是以我為最大」「我想要什麼，就有什麼」「貝比認當為自己是世界的中心點，所以大家都圍繞著我，為著是要討我高興。」這種錯誤的觀念，在小貝比心中逐漸形成，從此小貝比養成了「貪婪，自私，自認我是最偉大」，所以「拔扈」「無理取鬧」就變小黃帝、小公主們的常有的行為了。

富爸爸富媽媽說：「自私、自利、自我、貪婪、拔扈等，是美德與婚姻的殺手。」

人生的修養就要從這個擺脫自己，拔除自我做起，把以「自我為中心」的思想，從心裡徹底鏟除掉，不求自己的利益，只求大眾利益，這樣你就豁達了。

富爸爸富媽媽說：「學習去除「自我為中心」的思想，學習放棄自私自利，這是訓練美德的第一步。」

「修身，齊家，治國，平天下。」修身是第一步，如果「捨掉修身」就不可能齊家。因此，要建造美滿幸福的家庭，就必須先從修身做起，先排除自私，先排除「自我為中心」的思想，這樣才可能修成「美德」。

已成家立業的人，理論上講應該是一個獨立的大人了，應該是一個心智成熟，有修養且不自私的人了。但不幸的是大多數的人，在體格上像似一個大人，但在心理和做人方面卻仍停留在以「自我為中心」的孩子氣的階段。

以「自我為中心」的孩子，會比一般孩子更任性，更無理取鬧，最後會變成家庭成員中的麻煩製造者。同樣的現象也發生在成年人中，以「錢為中心」的人，會比一般人更自私、更自利、更自我。他們失去了人性，沒有同情心，這種人很難與人和平相處，最後他會失去「被愛的感覺」。

富爸爸富媽媽說：「修身養性與婚姻的經營是一輩子的操練的功課，你不可以有絲毫的懈怠，必須每天操練它。」

如果結婚後「愛情不甜蜜，家庭的不幸福」你就該反省 / 反思了，反思自己是否夠成熟？自己有修養嗎？是不是因自己的自私，造成了家庭的不幸福？「婚姻經營與修身養性是一輩子操練的功課」不可以有任何一天的懈怠，否則你就「不進則退」「功虧一簣」了。

古人云「欲修其身者，必先正其心。欲正其心者，必先誠其意。」所以 要齊家先修身。要修身必先「正心、誠意」也就是要誠懇的立志。從改進「自私、自我」的缺點開始。

富爸爸富媽媽說：「無我 與奉獻」是美滿幸福家庭的基石。也是為人處事的最高境界。」

有人曾這麼說過「男女結婚時，已把自己的一半送給了配偶。做了父母之後，又把另一半送給了子女！所以結婚生子之後的最後結果就是「無我」了。這個「無我」是所有美德的基礎，更是美滿幸福家庭的基石。「無我」才能愛人，無我才能從由愛自己的家人開始，繼而推廣擴大到「老吾老以及人之老，幼吾幼以及人之幼」之境地，這也就是俗稱的「博愛」。

在一胎化家庭中出生的孩子，很容易變成小皇帝、小皇后。這些小皇帝、小皇后自我意識極強，優越性極高，自私自利，常常拔扈無理取鬧，專斷獨行，自以為大，所以他們很難為家人或配偶做到「無我 與 奉獻」，這也是造成他們日後婚姻失敗的原因之一。

專家說：離婚率逐漸升高的原因與經濟壓力有關，也與被寵壞的小皇帝、小皇后數量增加有關。不肯為家人犧牲的人，不肯承擔家庭責任的人，他們的婚姻之路極其危險。

富爸爸富媽媽說：「世界上大部份的愛，都是有條件的。「純真無私」的愛是少有的。 想要有真愛，只有從「無我」開始，這樣才能把真愛才能表現出來。」

富爸爸富媽媽說：「無我」才能把真愛才能表現出來。 為了家庭的幸福美滿「無我 與 奉獻」是必需的。」

婚姻成功取決於「無我」。「無我」才能讓真愛發出光來。唯有「無我 與 奉獻」家庭才能幸福。 唯有家庭幸福，個人才能成功與幸福！

不要把在外頭受的怨氣帶回家，不要拿家人當出氣桶。家人是用來愛的，不是用來出氣，不是用來打罵使喚用的。不愛家人的人，是不受別人尊敬的。

富爸爸富媽媽說：「為家庭犧牲的男人才是好男人。為家庭奉獻的女人才是好女人。」

要想維持幸福 美滿的家庭，你必須做出三方面的努力 與 奉獻。

- 第一． 為夫妻的幸福（性福）努力奉獻。
- 第二． 為家庭的健康、和睦、互動、包容、互愛努力奉獻。
- 第三． 為家庭的生活費與子女教育費而努力奉獻。

如果你朝這三個方面去努力奉獻，你與家人的關係才能更親密溫馨，彼此之間才能產生「同舟共濟」互助互愛的情超。

富爸爸富媽媽說：「能成為夫妻緣、父母子女緣，就是一種足以珍惜的家庭緣份，又簡稱為家緣。」

「同船共渡都是百世修」能成為「夫妻、父子女女」這就是一種「家緣」即「共同組成一個家庭的緣。」所以彼此之間要互相尊重，互相關心，互相照顧，互相幫助，直到死都應該如此。這種福報，這種善緣是不容易獲得的。

如果「夫妻，父子女女」之間能夠了解這些道理，彼此能互相感激，且能「知恩、感恩、報恩、相惜、互助、互愛」這樣的家庭幸福就能實現了，美滿家庭也就能得到了。

婚姻專家說：能夠常常親手替配偶做全身或半身按摩，這最能表現出夫妻愛情之間的溫度，只有知恩、感恩、互助、互愛的夫妻，才會替對方按摩 40 分鐘以上。

富爸爸富媽媽說：「用配偶間互相做全身或半身按摩的頻率多寡，可測出夫妻的感情程度。」

富爸爸富媽媽說：「家庭幸福是要靠每一個家庭成員「用心去經營」才能得到的。」

「言教不如身教」從自己的「無我」與美德做起，去感化家人（感動家人），你這樣用心的去經營，你的家庭與事業都會成功的。

富爸爸富媽媽說：「榮華富貴的生活，金碧輝煌的豪宅，不是家庭幸福的保證。家庭幸福的保證是你的「無我」與美德。」

僅有外表華麗的豪宅，而沒有內在的「愛與關懷」，那麼那個家庭是不可能長期存在的。豪宅不代表溫暖的家，「愛與關懷」才是一個正常的家。

富爸爸富媽媽說：「只有金碧輝煌的豪宅並不是一個家。擁有幸福、平安、美滿溫暖、關懷的家庭才是家。」

富爸爸富媽媽說：「寧可放棄一切的財富，也要追求真正的平靜與安穩。」

富爸爸富媽媽說：「如果擁有許多財富卻讓家庭破碎，讓子女走上歧途，這乃是人生最大之悲哀。」

如果你還不是很有錢，你還在打拼事業，但你要在家庭與事業中做到平衡，你可以在「溫飽中求成長，在小康中求發展，顧到家庭，也顧到事業。」

你不可以只忙於事業，只追求自己事業的發展，而忽略孩子的感受。孩子需要父母的愛心、關心、愛護與鼓勵。

父母能親自帶 Baby，培著孩子一起長大，一起生活是最理想的，如果父母能夠帶著孩子共同動手做家事，是最理想的，如果能不請保母、佣人就最好不用請，一切自己動手做家事，這樣孩子才會跟你更親近，也更容易與父母互動。

富爸爸富媽媽說：「孩子不需要父母的錢。孩子需要的是，父母的愛心、關心、愛護、支持、肯定與鼓勵。」

「沒有把時間給成長中的孩子，孩子就容易學壞。」幸福美滿的家庭一定要有品行端正的子女，如果子女的心智不健康（指沒有好行為），則這個家庭一定不會美滿。

不管你有多忙多累，每天都要主動地幫配偶或子女做一點家事。多「做家事」代表你對配偶的憐恤與體貼，這樣做也可鞏固與增進家庭的和協與溫馨。

富爸爸富媽媽說：「把心裡話講出來，與家人多多溝通非常重要。減少誤會，就是增加彼此的了解與信任。」

富爸爸富媽媽說：「能夠讓家庭中的每一個成員都樂意（主動的）幫忙做家事，這是家庭生活中最大最美的一件事。」

很多人希望自己的家是溫馨的、甜蜜的，但是這樣的家庭卻需要「你」付出相當的代價才能得著。「沒有耕耘，就沒有收穫。」而幸福家庭的建立，更是需要有一番努力才可得到。期待「別人多付出，而自己可以不勞而獲」的人是很少能夠得到家庭幸福的。

富爸爸富媽媽說：「幸福家庭的建立，更是需要每一個家庭成員經過一番共同努力才可得到。」

既然家庭是這樣的重要，而家庭的幸福又不是垂手可得，希望有美滿家庭生活的人，就應該把家庭當作一種事業，多下些工夫去經營，使「家」成為全家人溫馨的「家」而不是讓人人害怕的「枷」。

父母對子女的愛 / 關心是一輩子的事，父母對子女的責任是一輩子的事，不要以為你把孩子養到 18 歲、24 歲或結婚後，你做父母的責任就完成了。父母對子女的愛 / 關心，及父母對子女的責任是永遠沒有終止的一天。

富爸爸富媽媽說：「父母對子女的愛、關心及責任是永遠的，是沒有終止的一天。」

富爸爸富媽媽說：「子女對父母的愛、關心及責任，或許受空間、時間、環境的改變而改變，所以父母不要依賴子女太多 或 要求子女太多，免得你自討沒趣。」

富爸爸富媽媽說：「家絕對不是一個給你壓力，讓你喘不過氣來，讓你感到有枷鎖的地方。」

富爸爸富媽媽說：「家是一個溫馨的地方，一個滋養的地方，一個成長的地方，一個休息的地方，一個哭訴的地方，一個傳達愛意的地方，一個傳宗接待的地方、、、、。」

富爸爸富媽媽說：「家是一個受教育的地方，一個遮風擋雨的地方，一個有陽光的地方，一個有希望的地方，一個美德的地方、、、、。」

富爸爸富媽媽說：「家是一個成功的起點，也是一個值得你終身投資的地方。」

投資房地產最大的好處，除了房產增值與減稅 / 抵稅之外，還有一個好處就是「被動收入 - 房租收入」，也就是你不用工作也有「現金流」的投資。投資「家」最大的好處，除了得到遮風擋雨、溫暖滋養之外。還有一個好處就是有「被愛的感覺」，也就是你不需要「強求家人」，也能感受到有家人關心的感覺。

富爸爸富媽媽說：「家是一個付出與享受的地方。無論是家人、子女、朋友、珍藏、嗜好、書籍、音樂、電視電影、花草植物、飛鳥寵物，什麼都好，只要是你所愛的，統統都圍繞在你身旁。家是你的避難所。」

富爸爸富媽媽說：「人生無常且事事多變化，有許多的事會突然發生，讓你無法挽回，所以儘可能伺機告訴你所愛的人，你愛他們。沒有過不去的事情，把仇恨留在昨天，早一點原諒你的家人，與他們和好，這樣才可享受到美好的人生。」

富爸爸富媽媽說：「不要含恨入土。能原諒的事早一點原諒，能與仇敵和好，是一件多美妙的事。擺上自己的無私與愛心，仇恨就自然消失，這樣天下就太平了。」

願 神賜給你一個「喜樂的、榮耀的、尊貴的、溫馨的、健康的、強壯的、堅固的、純潔的、乾淨的、幸福的、平安的，美滿的、完整的、富足的、愛情的、性愛的」婚姻 與 家庭。

May God give you a "joy, glory, honor, warm, healthy, strong, pure, clean, happy, full, rich, love" marriage and family.

==== 加油！加油！加油！，你一定可以辦得到的！ =====

夢想不受限制、無事不能成就

富爸爸富媽媽說：「不要限制你的夢想，只要堅持理想，具有慈悲心，不斷地努力向前行，凡事都能成就，這就是一個你可以實現的夢。」

01-14-- 2009 歐巴馬總統在上任前，寫了一封公開信給二個未成年的女兒，解釋自己為何選擇邁向白宮之路。

歐巴馬寫給女兒的這封信發表在美國大觀雜誌(Parade Magazine)上，部份內容語譯如下：

親愛的瑪莉亞和莎夏：

我知道，這二年你們倆隨我一路競選，有過不少樂子，如：野餐、遊行、逛博覽會。然而我也知道，你們倆和你媽有時候並不愜意。新來的小狗雖然令你們興奮，但卻無法彌補我不在的日子。我明白這二年，我錯過的太多與妳們共同成長的日子，今天我要再向你們說明，為何我決定帶你們走上這一次競選的旅程。

當我還年輕的時候，我認為生活就該以我為中心繞著我轉：我如何在這世上得心應手，成功立業，得到我想要的。後來，你們倆進入了我的世界，帶來的種種好奇、淘氣和微笑，總能填滿我的心，照亮我的日子。突然之間，我為自己譜寫的偉大計畫顯得不再那麼重要了。我很快便發現，我在你們生命中看到的快樂，就是我自己生命中最大的快樂。而我也同時體認到，如果我不能確保你們此生能夠擁有追求幸福的機會和自我實現的機會，那我自己的生命也就沒多大價值。總而言之，我的女兒，這就是我競選總統的原因：我要讓你們倆和這個國家的每一個孩子，都能擁有我想要給他們的東西。

我要讓所有兒童都在能夠發掘他們潛能的學校就讀；這些學校要能挑戰他們，激勵他們，並灌輸他們對身處的這個世界的好奇心。我要他們有

機會上大學，那怕他們的父母並不富有。而且，我要他們能找到好的工作：帶有健康保險的高薪工作，讓他們有時間陪孩子、尊嚴的工作直到退休為止。

我要大家向極限挑戰，讓你在有生之年能夠看見我們的生活被改善、使地球更乾淨、更安全。我也要大家向自己的人際界限挑戰，跨越種族、地域、性別、宗教的藩籬，使我們看對方的長處。

有時候為了保護我們的國家，我們不得不把青年男女派到戰場或其他危險的地方，然而當我們這麼做的時候，我要確保師出有名。我們盡了全力以和平方式化解與他人的爭執，也想盡了一切辦法保障男女官兵的安全。我要每個孩子都明白，這些勇敢的軍人，在戰場上捍衛美國的福祉是無法平白得到的：在享受這個偉大國家公民的特權之際，重責大任也隨之而來。

這正是我在你們這年紀時，外婆想要教我的功課，她把獨立宣言開頭幾行念給我聽，告訴我有一些男女為了爭取平等挺身而出，如：遊行抗議，因為他們認為二個世紀前白紙黑字寫下來的這些句子，不應只是空話。

她讓我了解到，美國所以偉大，不是因為它完美，而是因為我們可以不斷地讓它變得更好，而讓它更好的未竟工作，就落在我們每個人的身上。這是我們交給孩子們的責任，每過一代，美國就更接近我們的理想。

我希望你們倆都願接下這個工作，看到不對的事要想辦法改正，努力幫助別人獲得你們有過的機會。國家給了我們這麼多，你們也當有所回饋，這也是你們對自己負有這項義務。因為，唯有在把你的責任放在更大的目標上時，你才會明白自己真正的潛能有多大。

這些是我想要讓你們得到的東西：在一個夢想不受限制、無事不能成就的世界中長大，堅持理想，具有慈悲心，成為能幫忙打造這樣一個世界的人。我要每個孩子都有和你們一樣的機會，去學習、夢想、成長、發展。這就是我帶領我們一家展開這趟大冒險的原因、、、。

讀歐巴馬給女兒信的啟示：

富爸爸富媽媽說：「創造一個好的教育環境，幫助一個孩子實現他的夢想，是一個做父母與國家的責任。」

富爸爸富媽媽說：「如果孩子能在健康、快樂中平安的成長，那就是做父母最大的快樂與安慰。」

富爸爸富媽媽說：「做父母的責任之一，是要確保孩子能夠平安成長，並且讓孩子有追求幸福的機會 和 自我實現夢想的機會。」

富爸爸富媽媽說：「生命中最大的欣慰，就是能看到自己的孩子能夠快樂成長，努力學習。如果能看到所有的孩子，都能夠快樂成長，努力學習，那才是最理想的。」

富爸爸富媽媽說：「不僅要確保自己的孩子，都能夠健康、快樂成長，也要確保他人的孩子，也都能夠健康、快樂成長，這就是國家領袖基本的職責。」

富爸爸富媽媽說：「確保下一代快樂，是上一代的責任。為讓下一代擁有更乾淨、更安全的生存空間，我們就不要去污染地球。愛地球，就是要讓地球更美麗。」

富爸爸富媽媽說：「學校教育是要能夠激勵孩子上進，並發掘孩子的潛能，使他們將來有獨力謀生的機會。」

富爸爸富媽媽說：「那怕父母並不富裕，也要盡量想辦法讓孩子有上大學的機會。」

富爸爸富媽媽說：「讓所有的孩子都有上大學的機會，那是國家領袖基本的責任。」

富爸爸富媽媽說：「盡力以和平、智慧、仁愛、慈悲的方式，去化解與他人的爭執，如果要非要打戰，也要經過國會通過，確保師出有名。」

富爸爸富媽媽說：「讓我們跨越種族、地域、性別、宗教的藩籬，使我們看見各族裔的長處，平等共處。欣賞他人的優點，就是發揚自己的優點。」

富爸爸富媽媽說：「唯有在把你的責任放在更大的目標上時，你才會明白你自己真正的潛能有多大。」

富爸爸富媽媽說：「我們要創造一個公平競爭的社會，讓夢想不受限制、無事不能成就。」

富爸爸富媽媽說：「讓每一個孩子，都有追求幸福的機會。讓每一個孩子，都可以完成大學教育。」

富爸爸富媽媽說：「夢想不是幻想，不曾努力去實踐的夢想，就是幻想，就是幻影。」

富爸爸富媽媽說：「一切的努力均靠自己。就算父母給子女最好的讀書環境，子女自己不認真學習也是無用的。」

富爸爸富媽媽說：「一個人所以偉大，不是因為它完美無缺，而是因為他可以讓人類變得更美麗、更有希望。」

歐巴馬憑著自己的努力完成了他第一階段的夢想/目標，坐上了美國總統的大位。希望他能夠實踐他第二階段的目標：

1. 「我要他們有機會上大學，那怕他們的父母並不富有。」
2. 「我要他們能找到好的工作，帶有健康保險的高薪工作，讓他們有時間陪孩子、尊嚴的工作直到退休為止。」
3. 「讓你在有生之年能夠看見我們的生活被改善、使地球更乾淨、更安全。我也要大家向自己的人際界限挑戰」
4. 「跨越種族、地域、性別、宗教的藩籬，使我們看得見對方的長處。」
5. 「看到不對的事要想辦法改正，努力幫助別人獲得你們有過的機會。」
6. 「我要每個孩子都有和你們一樣的機會，去學習、夢想、成長、發展。」
7. 「我們盡了全力以和平方式，去化解與他人的爭執。」
8. 「讓孩子在一個夢想不受限制、無事不能成就的世界中長大，堅持理想，具有慈悲心。」

希望歐巴馬的理想得以實現，當然我們也會幫助他去實踐大家共同的理想。美國所以偉大，不是因為它完美，而是因為我們可以不斷讓它變得更好，而讓它更好的未竟工作，就落在我們每個人的身上。國家給了我們這麼多，你們也當有所回饋，這也是你們對自己負有這項義務。因為，唯有在把你的責任放在更大的目標上時，你才會明白自己真正的潛能有多大，貢獻有多大。

在戰場上捍衛美國的福祉是無法平白得到的，在享受這個偉大國家公民的特權之際，重責大任也隨之而來。為實踐理想，不僅總統需要努力，而是每一個國民都需要努力。

富爸爸富媽媽說：「夢想不受限制、無事不能成就，這是一個可以實現的夢。」

富爸爸富媽媽說：「不要寄望國家給了你什麼？而是要問你為國家做了什麼？」

富爸爸富媽媽說：「給子女最好的遺產，就是好的教育與道德培養。剩下的就是要放手，讓他們自己去盡職盡責，完成目標。」

富爸爸富媽媽說：「孩子要的是榜樣，而不是批評。孩子要的是鼓勵，而不是責罵。孩子要的是空間，而不是束縛。孩子要的是教誨，而不是溺愛。」

歐巴馬憑自身的努力，從義工、律師、教授、國會議員到總統，給美國民眾做了一個很好的示範/榜樣，也讓美國民眾充滿了新時代的新希望。靠著先賢爭自由平等的基礎，讓歐巴馬有了成功的機會，希望這種自由、平等、博愛的機會能代代傳遞下去，使美國及世界各國，更自由、平等、博愛、和平、安全、繁榮、富足、長壽。

富爸爸富媽媽說：「夢想不應該受到限制，自由、平等、博愛、和平、安全、正義、互助、愛心、繁榮也不能受到限制。」

只要你繼續努力前進，再困難的事也能達成，也就無事不能成就。吾人呼籲全民共同努力，讓「夢想不受限制、無事不能成就」的宣言，能夠真正的實現，來造福全人類。

先賢的夢想，將在我們的努力之下實現

富爸爸富媽媽說：「每一個人都有夢，相信你的夢想，在你自己的努力下，都將會逐步實現的。」

01-20-2009 巴拉克·歐巴馬總統(Barak Obama)宣誓就職，成為第 44 位美國總統。

美國是曾經有過黑奴的國家，如今選民能跨越種族偏見，讓第一位非洲裔人主白宮，實在是這個民主國家偉大的地方之一。

歐巴馬替美國歷史作了新見證，也讓民主國家的歷史進入新的一頁。

歐巴馬在美國經濟最壞的時期就任總統，他的工作，他的理想正面臨多重的挑戰，希望全民能共同努力，幫助美國經濟復甦，進而造福全世界。

讀完歐巴馬總統就職演說之後，富爸爸富媽媽想要勸勉你們的話如下：

歐巴馬說：今天我站在這裡，謙卑地面對眼前的重責大任，感念各位托付於我的信任，遙想先賢先烈的犧牲奉獻，我銘記於心。感謝前總統布希對國家的服務，也謝謝他在交接過程中始終如一的寬厚與配合。

富爸爸富媽媽說：「不管你多偉大、多成功，對人對事都要謙卑、謹慎、尊敬前輩與先賢。」

富爸爸富媽媽說：「永遠不忘記，先賢先烈對我們犧牲與奉獻。也要感謝那些對我們寬厚的人。」

富爸爸富媽媽說：「民主法治最偉大的地方，就在於人人都權可以自由表達意見，透過選舉的過程，選出民意代表。政治人物也必須尊重民意的選擇，平順合法的獲得權利或平順合法的交出權利。」

歐巴馬說：美國人之所以可以在困頓時刻繼續向前，不只是因為高位者的能力或願景，也是因為人民相信前人理念、忠於建國法統。我們是這樣走過來的，這一代的美國人也必須這樣走下去。

富爸爸富媽媽說：「一個國家之所以可以強盛，不是靠高位者一人的努力 / 能力，而是靠全民秉持前人理念，忠於國家，遵守法律，向著美好願景繼續向前走下去。」

富爸爸富媽媽說：「憑著堅強的信念，你要追隨先賢步伐，繼續向前走下去。」

歐巴馬說：我們非常了解我國現在身處危機中心，對抗暴力與憎恨的戰爭尚未結束，某些人的貪婪與不負責任，導致經濟嚴重衰退。每天一再有證據顯示，我們使用能源的方式，使敵人壯大，讓地球受到威脅。

富爸爸富媽媽說：「憎恨與貪婪，導致暴力與戰爭。只要能消除憎恨與貪婪就能帶來和平與希望。」

富爸爸富媽媽說：「防止財務惡化 或 經濟動亂，必須消除個人的貪婪與不負責任。大企業或金融機構的不負責任的做法，就會導致社會動亂與經濟動亂。」

富爸爸富媽媽說：「要讓地球更美麗，我們必須改變 / 改進對能源的使用方法。不去污染地球，是我們共同的責任。」

歐巴馬說：我們面對的是切切實實的挑戰，這些挑戰不只重大，而且將接踵而來。這些挑戰雖然無法在短時間內輕鬆解決，但美國人你們要知道，它們終將迎刃而解。

今天我們齊聚於此，因為我們選擇希望而非恐懼，選擇有決心的團結，而非衝突或歧異。

今天我們大聲宣告，那些無用的牢騷與虛偽的承諾已然告終，那些讓我們政壇窒息太久太久的交相指責與陳腐教條從此不再。

富爸爸富媽媽說：「面對各方嚴峻的挑戰，我們要切切實實的選擇希望，而非選擇恐懼。選擇團結而非選擇衝突。選擇包容而非選擇仇恨。選擇解決問題而非選擇逃避責任，選擇勇敢面對而非選擇視而不見。」

富爸爸富媽媽說：「有些存在已久的問題，雖然無法在短時間內輕鬆解決，但是我們一定不要灰心，憑著堅持不懈的精神，堅定不移的意志，相信決問總有解決的一天。」

富爸爸富媽媽說：「不要怕問題不能解決，而是要怕你沒有解決問題的決心。」

富爸爸富媽媽說：「虛偽的承諾與陳腐教條並不能解決問題。牢騷與相互指責只會使現有的問題更嚴重。」

富爸爸富媽媽說：「政黨之間的指責、互罵、卸責、玩弄民意、製造對立，對全民是不利的。民主制度貴在和平共處，不在分裂對立，玩弄權術。」

我們還是年輕的國家，但引用聖經的話語來說，擺脫幼稚行為的時刻到來了，重申我們堅忍精神的時刻到來了，選擇更好的歷史，發揚寶貴天賦，發揚代代相傳

的高貴理想。上帝應許我們，人人平等，人人自由，人人都該有機會追求完完整整的幸福。

富爸爸富媽媽說：「人人都有機會追幸福的權利，只要付出努力，你就能得到回報。」

富爸爸富媽媽說：「人生來就具有自由、平等與追求幸福的權利，只是你自己放棄了。」

富爸爸富媽媽說：「不能因為自己年輕，就表現出幼稚。人總要學習長大，學習懂事、明理、成熟。」

富爸爸富媽媽說：「要想完成偉大的事業，你必須擺脫幼稚行為。」

富爸爸富媽媽說：「為要發揚代代相傳的高貴理想。你要堅持、努力奮鬥。改善人類生活，增進社會福祉，就在你我的努力不懈。」

歐巴馬說：重申我國偉大的同時，我們了解到偉大絕非必然，偉大必須努力爭取。我們的旅程永遠不是抄捷徑、或是易於滿足而來；這條路從來就不是意志不堅、偏好享樂重於工作的人會選擇的旅程，也不是只求名利之樂之人會走的路；相反地，在這條漫長且充滿荊棘之路上帶領我們，一路邁向繁榮與自由的人，向來都是勇於冒險的行動派、真正成事之人，這之中有些人赫赫有名，但在工作崗位默默耕耘者更佔多數。

富爸爸富媽媽說：「偉大絕對不是無緣無故的得到，偉大必須藉由你自己的努力達成。」

富爸爸富媽媽說：「偉大絕偶然，偉大在於你對全民的貢獻，偉大在於你對理想的堅持，偉大在於你對自己的挑戰，偉大在於你對全世界的愛心。」

富爸爸富媽媽說：「在漫長且充滿荊棘之路上，我們要小心行事，也要勇敢的去冒險。行動就是達成目標最有價值的保證。」

富爸爸富媽媽說：「意志不堅、偏好享樂、追求名利、抄捷徑、走歪路的人是不會成功的。」

富爸爸富媽媽說：「想要赫赫有名，你就要走正路，在每一個職位上，努力的耕耘，默默的奉獻。」

歐巴馬說：我們的生產力沒少，我們的創造力依舊，、、、今天開始，我們需要重整精神、甩落塵埃，重新開始再造美國的工作機會。

環顧四周，許多工作尚待完成：現今的經濟狀況需要大膽且迅速的行動，我們也將有所動作，不只是創造新工作機會，也要為成長奠定新基礎；我們將造橋鋪路、、、。

我們的政府會擔負責任，明智地花費、革除壞習慣、盡心盡力，因為唯有如此，才能讓人民與政府間重拾重要的信賴。

歐巴馬說：凡是追求和平及有尊嚴未來的國家、男男女女及兒童，美國是你們的朋友，我們已經準備好再次領導這個世界。

富爸爸富媽媽說：「國家與個人都要革除壞習慣、重整精神、拋棄背後、努力向前、明智地花錢，重新建立新生活，為國家民族復興，盡心盡力。」

富爸爸富媽媽說：「如果要朋友信賴你，你就要盡心、盡力、盡意的愛你的朋友。」

富爸爸富媽媽說：「追求和平最好的方法，就是讓人人都成為你的好朋友。」

富爸爸富媽媽說：「凡是追求和平及有尊嚴的人、男男女女及兒童，我們都是你們的朋友，我們已經準備好再次做為你的好朋友。」

歐巴馬說：我們是由地球各個角落各種語言及文化形塑出來的國家；且因為我們曾嚐過內戰及種族隔離的痛苦、我們已走出黑暗時代而變得更強壯且更團結，我們相信仇恨總有一天會過去。部落之間的界線很快就會消失。

富爸爸富媽媽說：「只要真正的付出愛，互相尊重，相互包容，相信仇恨總有一天會過去的。」

我要告訴那些在全球各地散播衝突種子或將他們自己社會弊病歸咎於西方國家的領袖，你們要知道，你們的人民是以你能建立什麼，而非破壞什麼來評斷你。對於那些利用貪污及欺騙、消滅異己以緊抓權力的人，你們要知道，你們站在歷史錯誤的那一邊；但是如果你願意鬆開拳頭，我們將伸出援手。

富爸爸富媽媽說：「利用貪污及欺騙、消滅異己，以緊抓權力的政客，就是站在歷史錯誤的那一邊。」

富爸爸富媽媽說：「歷史是以你的建設 與 貢獻來評斷你，而不是以你的破壞來評斷你。」

富爸爸富媽媽說：「權力使人腐化，長久的專制獨裁已不被人民接受，奉勸獨裁者早日放下權力，交出政權，以蒼生為念，行善救人。」

歐巴馬說：對貧窮國家的人民，我們誓言與你們一起讓你們的農場豐收並讓清澈的水流動；滋養飢餓的身體並餵飽飢餓的心靈。對那些與我們一樣、享受相對富足生活的國家，我們無法再對國境之外的苦難視而不見；我們也不能再不計後果地消耗地球資源。因為這個世界已經改變，我們必須與這個世界一起改變。

富爸爸富媽媽說：「對身體飢餓、心靈飢餓的人，我們不可以視而不見，無動於衷。」

富爸爸富媽媽說：「世界已經是一個地球村，我們無法再對國境之外的苦難視而不見。我們不可只專注自己國家的利益，而沒看到其他國的利益。我們要打破地域觀念，闊大視野，去愛世界上每一個國家的人民。」

富爸爸富媽媽說：「我們不能不計後果地污染地球，並且大量消耗地球資源。我們要愛自己也要去愛地球。」

當我們思索眼前開展的道路，我們謙卑感激在此刻巡邏偏遠沙漠及山區的邊境巡邏員。如同長眠阿靈頓公墓的英雄，他們今天有話告訴我們。我們尊敬他們，不僅是他們正在守護我們的自由，而是他們表現出勇敢的服務精神。

富爸爸富媽媽說：「對保護國家人民的軍人、警察、消防員、治安人員、醫護人員及各級政府官員，我們表示感激與尊敬。」

歐巴馬說：就算政府能做且必須做，這個國家所能倚仗的終究是美國人民的信念與決心。仁慈讓我們在海嘯潰堤時，收容陌生人。經濟黑暗的時代，勞工朋友的無私，希望減少自己的工作時數，也不願見到朋友失業。是消防人員的勇氣，讓他衝進煙霧瀰漫的樓梯間去救人。同樣的，是父母培育孩子的意願，最終決定我們的命運。

富爸爸富媽媽說：「一個國家是否強盛，端看他的人民是否有信念與決心、無私與大愛、仁慈與互助、勇氣與毅力。」

富爸爸富媽媽說：「教育成敗與否，最終決定我們的命運。教育下一代是國家與父母的責任。」

歐巴馬說：我們面臨的可能是全新的挑戰。我們對付它們的工具可能也是全新的。但是那些我們成就所倚仗的價值—努力工作與誠實、勇氣與公平競爭、容忍與好奇

心、忠誠與愛國主義—都是固有的價值觀。這些價值觀都是正確的。它們曾經是推動美國各段歷史前進的沉默力量。

現在要求我們的是新時代的責任，—每一位美國人都要體認到我們對自己、我們的國家以及這個世界有責任，並非不情不願，而是欣然接受的責任，而是堅信沒有什麼比全力解決艱難任務，更能獲得精神上的滿足，更能找到自我。

富爸爸富媽媽說：「正確的價值觀是，誠實與努力工作、勇氣與公平競爭、容忍與好奇心、忠誠與愛國。」

富爸爸富媽媽說：「我們要欣然接受新時代給我們的責任，並且盡全力去完成任務，絕不推諉。」

富爸爸富媽媽說：「每一個人都有應盡的社會責任、歷史責任、世界責任，這是你的權利，也是你的義務。」

富爸爸富媽媽說：「為國家做事，這是一個做公民的責任與承諾。」

歐巴馬說：這是我們信心的來源，明白上帝在召喚我們形塑尚未確定的命運。

歐巴馬說：這是我們自由與信念的意義所在，為何不同種族與宗教的男男女女與小孩能在這片大廣場上一起慶祝，為什麼一個人的父親在不到 60 年前可能還被拒絕進當地餐廳用餐，現在卻能站在你們面前宣讀最神聖的誓言。

讓我們記住這一天，記住我們是誰、我們經歷的有多少。在美國誕生的那一年，在最寒冷的幾個月，一小群愛國者在冰凍的河水岸邊擁抱即將熄滅的營火。敵人正在逼進。白雪上血紅斑斑。我們革命成果最受質疑的時刻，我們的建國國父下令向人民宣讀以下這段話：

「讓這段故事流傳後世，在隆冬時候，當希望與美德之外，無所倖存之時，這座城市與這個國家，因為一個共同的危險起而警戒，站出來迎向它。」

富爸爸富媽媽說：「美國之所以偉大，是因為他的人民很誠實。他們的美德與對神的信仰成就了美國。」

在面對我們共同的危險時、在這個苦難的冬天、讓我們記住這些不朽的話語。藉由希望與美德，讓我們再次勇敢面對逆境，忍受可能到來的風暴。讓我們孩子的孩子傳述下去，當我們遭遇考驗，我們拒絕讓這趟旅程結束，我們不回頭也不躊躇退卻，將眼光放在未來，上帝的恩典降臨我們身上，我們帶著自由這份偉大的禮物，安全地將它送給未來的世代。

富爸爸富媽媽說：「憑著信心、希望、美德與努力，我們要把自由、和平、博愛，安全地送給未來的世世代代。」

歐巴馬說：「儘管前面的責任巨大，我今天站在這裏，對美國將堅忍不拔和獲得勝利，我們開國先賢的夢想將在我們的時代實現，像以往一樣充滿希望。」

歐巴馬說：「給我最大希望的是你們，每一個種族、宗教和身分的美國人，你們來到美國，是因為相信這個國家可以成為怎樣的國家，以及願意幫助我們達到那個目標。」

富爸爸富媽媽說：「人民對一個國家的信心及熱誠，正是這個國家進步的保證。」

富爸爸富媽媽說：「國家興亡，人人有責。效忠國家，人人有責。貢獻社會，人人有責。幫助鄰居，人人有責。」

富爸爸富媽媽說：「經濟衰退，想要脫離貧困，政府要加油，人民自己也要更要加油。」

一百八十萬人民，自願地花錢、花時間，在白宮前院，在寒風刺骨下參加了 歐巴馬就職大典，他們共同見證了這歷史上最偉大的日子，他們的熱情與信心，正說明了美國人民的偉大與英勇，相信像這樣的一個國家一定可以走向強盛富裕的。

富爸爸富媽媽說：「日子天天都在走，即然你無法讓它停止下來，你就要讓它好好的走下去。」

富爸爸富媽媽說：「歐巴馬不是 神，他不可能單獨完成任務，但是我們可以幫助他，完成這一個偉大的事業。」

富爸爸富媽媽說：「拯救全世界的經濟衰退，全世界都在看美國的表現，但我在看你的表現，不要問政府替你做了什麼，要問你替政府做了什麼事？」

富爸爸富媽媽說：「增加就業機會與避免法拍屋的發生，你我都有責任，僅靠政府努力是不夠的，希望你我也能盡一份力量。」

富爸爸富媽媽說：「沒有你的努力，先賢的夢不會實現。沒你的奉獻，社會不會有進步。不要小看你的貢獻，你的小小貢獻會使人類更進步，更溫暖、更有愛心。」

富爸爸富媽媽說：「先賢的夢想，將在我們努力下逐步實現。同時，我們也要將這個夢想世世代代傳遞下去。」

富爸爸富媽媽說：「每一個人都有夢想，相信你的夢想，在你自己的努力下，都將會逐步實現的。」

父母不要把自己的期望 強壓在孩子的身上

Parents should not expect their children to much.

富爸爸富媽媽說：「孩子痛苦指數的高低，與父母給予子女的壓力有關。如果父母要求子女高，而子女又達不到父母的要求，這時孩子的痛苦指數就會偏高。」

富爸爸富媽媽說：「父母應該先做好財富上的準備，以最好的生活環境來迎接你的子女來到人間，這樣對孩子較公平些，也讓你自已不要太辛苦。」

66 歲婦女用試管胚胎生女成功

2006 年 1 月 媒體的報導，一位母親，抱著她的女兒好像似在抱著她的孫女。因為這對母女年齡差 66 歲。據英國報導，安女士是一位羅馬尼亞的婦女，一年前生下早產女兒伊莉莎。安女士當時她 66 歲，她成為全球婦女生育年齡中最大的母親。

安女士，伊利埃斯庫在醫生協助下，採用試管胚胎植入子宮的方式受孕的。(安女士經過 9 年的人工受孕，她甚至必須做逆轉更年期才能順利懷孕。安女士說：「她做這一次懷孕，是為了證明高齡婦女也有可能生子，我等於是醫生的實驗品。」

安女士微薄的薪水連嬰兒車也買不起

安女士在一所大學教授語言課程。但微薄的薪水連女兒的嬰兒車也買不起。

現在，她滿心歡喜地準備為女兒慶祝周歲生日。

然而，在這間潮濕、壁紙剝落、雜亂不堪、堆著破舊家具的屋子裡，別人看不出有何好慶祝的？。

女兒伊莉莎目前由一位六十二歲祖母級的裸母照顧，安女士則忙著教書，有時候 裸母或安女士會帶著伊莉莎到陽台透透氣，但多半時間她都被關在只有兩個房間的屋子裡，（一間當臥房兼客廳，另一間是廚房跟浴室）。夜晚，媽媽就單獨睡在嬰兒床旁邊的一張沙發床上。屋裡沒什麼玩具，只有堆在牆邊的書籍。

安女士沒有什麼朋友或親人。安女士有點駝背，但還能從嬰兒床上抱起女兒 沖沖奶粉給女兒喝。

在羅馬尼亞的婦女平均壽命只有七十三歲。安女士對自己一旦去逝，女兒將如何安排，她還沒有打算，連女兒未來的監護人也還沒找到。安女士對女兒的未來表示擔心。她說「也許以後 女兒可住到孤兒院去，起碼那裡有得吃有得睡。」

九年來為求得一子，安女士四處接受治療，花光了所有積蓄。她說「我就是要體會懷孕生子的感覺，現在我也做到了。大家應該多支持，像我這樣高齡懷孕生子的婦女。」

五年之後，72 歲的安女士計畫再生第二胎。面對旁人指摘她行為自私和駭人。安女士回應旁人質疑她能否照顧幼兒時說：「我覺得自己如同 27 歲，即使累時也不過才 37 歲而已」，她又說：「人們指摘我是因為妒嫉，因為出版 25 本書以及任職大學教授，兼且擁有小孩不是小事情。」

看過這則報導，你是憂是喜？世界各地對這件事的看法也南轅北轍，極不一致。從站在科學的角度上看，醫學的技術是進步了，那是值得人類高興的事。但站在孩子的角度上來看，高齡生子可是傷害了下一代的健康與正常成長。

何謂高齡產婦？和一般年輕產婦有何差異？

婦產科醫學專家指出在 34 歲以上生子的婦女，這就叫做高齡產婦。

高齡產婦跟一般產婦最大的差異是比較容易生下染色體異常的小孩，從而生下畸形兒。這也是高齡產婦所面對的最大風險。先天畸形胎兒的發生率，會隨着孕婦年齡的增加而成倍增加，所以婦女最好是在 33 歲以前完成最後一胎，這才最為理想。

高齡產婦生孩子有四大風險： 1. 卵子易被污染(生下畸形兒) 2. 難產大出血，危及母子平安 3. 妊娠併發症（妊娠高血壓，全身水腫、頭痛、蛋白尿等症狀） 4. 易患婦科癌症（乳腺癌）。

除了上述生理上面臨的風險，高齡產婦生產後還要面臨一個養育和教育的問題。做為一名年齡偏大的母親，在精力和體力上都比不過較為年輕的母親，在生完孩子以後還要以雙倍的精力投入上班與育嬰的工作，體力上實在是負擔不了，而此時已經年邁的祖父母也可能難有精力去幫助分擔一些養育孫子的工作……這一切都是高齡產婦需要面對的問題。

如果你不是自己顧嬰幼兒，而是請保母代多照顧，那麼孩子與父母的關係就會比較疏遠，孩子長大後也比較容易學壞。

有人說：「兒女是上帝賜給父母最好的禮物。」既然兒女是上帝賜給我們最好的禮物，我們就應該好好愛他們，珍惜他們，讓他們有最好的生長環境與最快樂的童年。給予他們最好的照顧與教育，讓他們擁有一技之長與最正確的人生觀。

富爸爸富媽媽說：「給予孩子們最好的照顧與教育，讓他們擁有最快樂的童年，最正確的人生觀，這是做父母的責任。」

「孩子不是大人的活玩具，可以任憑使喚來使喚去」……「女人想嚐嚐做媽媽的滋味，就生一個孩子來玩玩。」……「不想努力工作的窮人，想詐領救濟金，也生一個孩子出來，憑著小孩去領取救濟金。」……「太太擔心先生變心、利用多生一個孩子來拉住先生的心。」……這做法都是不對的。

新聞一則，阿拉伯半島國家「葉門」幾年前發生了一件吊死兒子的案件。一個媽媽因為兒子不聽話，就把孩子給吊死了。媽媽供稱，這個小孩老是吵鬧不休，不但不聽話，還辱罵爸爸媽媽，她一氣之下，就把小孩兒給吊死了。

新聞一則，沈迷在網店打電玩的年輕夫，常常二天、三天不回家，也不照顧小孩吃喝，孩子骨瘦如柴，需要送醫院治療。

「孩子是上帝賜給父母最好的禮物。」所以我們應當好好珍惜她、愛他，把孩子當做「至寶」來珍貴她 保護他。不能說把「孩子喂飽了、穿暖了」就可以「交差了」。如果你那樣做，不是跟養一隻「動物」差不多，我們總不能把兒子當寵物

養，喜歡牠時就拍拍牠、摸摸牠，不喜歡牠時，就趕牠走……「小孩子，不是大人的活玩具，想玩時就逗逗他、抱抱他，不想玩時，就把他交給裸母、管家。」

奉勸各位忙於工作或事業的父母要騰出時間，哺育好、教育好你的孩子，這樣你才對得起上帝給我們的託付。

富爸爸富媽媽說：「孩子不是大人用來當做排除寂寞的活玩具。」也不是「你心情不好時，拿來出氣的出氣桶。」更不是「你年老多病時，任憑你差使的佣人或看護。」

想想看，孩子怎麼會到這世界上來「吃苦的」。孩子的出生，追究其根本原因，不外乎是男女二人為了一時的性衝動或歡愉，才把子女製造出來的。（美其名說是父母親愛情的結晶。）既然是你把他們製造出來的，你就該負全部的責任。

我們常說：「生活費那麼高，日子真難過。」或者說「賺錢真難！入不敷支」，……既然，我們都覺得我們的生活是很辛苦，為什麼我們還要我們的孩子到這世界上來吃苦呢？

如果我們讓孩子到這世界上來，不是來「享受的」而是來「吃苦的」，那麼我們做父母的就是有「虧欠子女」的責任，因為是你把子女生出來的。

「己所不欲勿施於人」父母不想吃苦，就別讓孩子也跟著來吃苦。不要把男女做愛的快樂建築在孩子的痛苦上（兩情相悅可以做愛，但不一定要懷孕，如果不採取避孕方法，而把孩子隨便生出來，那就是父母親的責任了。）既然孩子已生出來了，我們做父母的就應該要善盡父母的責任，好好善待子女，而不是虐待孩子。

66歲的安女士透過試管手術懷孕生產，成為全世界年齡最大的產婦。這件事情引發輿論激烈討論，羅馬尼亞東正教會批評她自私，這麼大年齡還生孩子。等她81歲的時候，女兒才15歲，到那個時候，到底是誰照顧誰？這還很難說。所以才有人批評安女士自私。這是因為安女士把她的理想、抱復、快樂等，建築在孩子的痛苦之上，完全沒有考慮到孩子立場。安女士和為安女士做試管手術的醫生是應該接受批評與譴責的。

安女士產後面對媒體，她說：「她自己也不確定她真正的動機，或許這是上帝賦予她的使命，要她證明任何年齡女性都可以生孩子。」這件事情在羅馬尼亞引發辯論，羅馬尼亞當局也考慮修法，限制人工受孕的最高年齡限制，以禁止高齡婦女做人工受孕。

2006年12月30日，另一則媒體的報導，一名六十七歲婦女在西班牙南部巴塞隆納的一所教會醫院中，以剖腹產方式順利生下一對雙胞胎，成為全世界最高齡的產婦。雙胞胎出生後都還暫時放在保溫箱裡。

要證明任何高年齡女性都可以生孩子」的這件事，不論是可喜還是可悲？總之對孩子來說是不幸的、不公平的。

以科學技術來說，要讓年紀更大的人生孩子或許是辦得到的，但是你有沒有替孩子想一想。「那一個孩子不希望自己健康的出生？」或者「那一個孩子希望在他出生的那一天，他的父母就已經是七老八十了？」

富爸爸富媽媽說：「完全沒有替孩子幸福著想，父母就把孩子生出來是一種自私與罪過。」

富爸爸富媽媽說：「如果你的財產不能滿足孩子的面子，你的孩子可能會是在痛苦與歧視之下成長的，關於孩子自尊的這一點，你可曾為你的孩子想到過嗎？」

請看一篇 深圳報導：某高中二年級的學生徐小靚(化名) 因為老師即將來家庭做一次家庭訪問，她逼著父母將現住的小房子換為大豪宅。由於小靚提出的要求 沒能得到滿足。之後，小靚竟離家出走。徐先生說，女兒一直就覺得我們現在租的房子太寒酸了，聽說老師要來做家訪，怕丟了自己的面子。當時，他想都沒想就拒絕了女兒的要求。徐先生說：「小靚常在吃飯時數落我說，別人的爸爸那麼有本事，你怎麼這麼窮呢？」他說，女兒嫌家裡窮，自高中以後就沒帶過同學來家玩，還不讓父母參加家長會，還威脅說如果要是再去家長會，就別想見到她。

富爸爸富媽媽說：「孩子虛榮心強、嫌親父母貧窮固然是不應該，但是父母寄望自己的孩子會百依百順，孝順聽話，也是不應該的。」

養孩子不容易，生兒育女的開支很大，做父母的責任也很大，如果你在財務上無法提供孩子受高等教育，那你就有虧欠子女了。

富爸爸富媽媽說：「父母應該先做好財富上的準備，以最好的生活環境來迎接你的子女來到人間，這樣對孩子較公平些，也讓你自已不要太辛苦。」

子女對父母應該要感恩圖報，怎麼可以嫌棄父母貧窮。如果父母貧窮是因為父母在年輕時沒有好好唸書，或沒有唸書的機會所造成的，那麼父母的貧窮就是孩子的借鏡，所以小孩子應趁年輕時（把握機會）把書唸好，來改善自己與父母未來的生活才對。

富爸爸富媽媽說：「孩子的唸書、做事、賺錢、成家立業的過程都很辛苦，所以做父母的要多體諒孩子，不要給他們太大壓力，否則難免有「把快樂建築在孩子的痛苦之上」的嫌疑。」

父母常常有「心理反射作用。」把自己年輕時想做而沒做到的事（遺憾的事），期望孩子去完成（去實現）。譬如說，自己沒有機會彈鋼琴，則寄望孩子長大能彈鋼琴。自己沒能把書唸好，希望孩子能上一流大學，最好還能出國唸個博士。自己羨慕歌星的閃亮光環，也希望孩子能成為影歌星。自己羨慕醫生的高收入，也鼓勵孩子成為一個醫生等等。

富爸爸富媽媽說：「孩子唸書很辛苦，不聰明的孩子唸書是更辛苦。做父母的要依孩子的興趣與聰明度，來因材施教，不可強求孩子做他做不到的事。」

富爸爸富媽媽說：「虎媽的教育方式，不一定對每個孩子都行得通。嚴格管教孩子是對的，但也要尊重孩子的選擇與興趣。管教孩子要出於愛，而不是出於自私與報復。」

富爸爸富媽媽說：「優秀的孩子，不用虎媽的教育方式也能成才。頑劣的孩子，用虎媽的教育方式則會適得其反，每況愈下。」

中國有一種怪風俗，當長輩有病痛時，安排（要求）小孩趕快嫁娶結婚，來做所謂的「充喜」。也不管小孩是否願意成婚。

或者是，婦女在前一胎做月子時沒做好，造成頭痛腰子痛等病症，就藉再生一胎，等待下一次做月子時，把病痛全部補回來。這就是把自己健康建築在孩子的痛苦之上的一個例子。另外還有希望媳婦能「早生貴子，傳宗接代。」祖父母把抱孫子的希願建築在媳婦的痛苦之上，如果媳婦只會生女兒不會生兒子，那麼那個做媳婦的就得繼續再生，上述這些不人道的事，實在糟透了。

富爸爸富媽媽說：「年輕人相愛結婚，我為他們高興。但是要不要生孩子是年輕人要慎重考慮的事。絕不可以把自己的期待、慾望、理想、抱復、快樂、榮耀、健康、養老、看護或像替父申冤、復仇等等，強壓在孩子身上。」

富爸爸富媽媽說：「父母對子女好是天經地義的事。然而子女對父母好，你只能盼望而不能強求，如果你強求子女對你好，那你就會失望的。」

富爸爸富媽媽說：「婚前健康檢查很重要。嬰孩是無辜的，千萬不要把不健康的孩子生出來。基因不好的男女，不適宜結婚生孩子。」

富爸爸富媽媽說：「孩子是無辜的，千萬別把自己的快樂、理想、希望等，建築在孩子的痛苦之上。」孩子的壓力除了來自社會競爭之外，也來自於父母的期望。」

富爸爸富媽媽說：「年輕的父母要及早學會投資理財，要提早做好退休準備，存夠足量的生活費用以安養餘年，免得年老時把生活重擔與痛苦壓在子女的身上。」

富爸爸富媽媽說：「如果你有幸生出一個聰明、健康、優秀、能幹、聽話孝順的孩子，你要感謝老天爺的厚愛，不要以為是你自己的教育成功，其實老天爺的貢獻 / 功勞比你大的多。」

不消費子孫，不將下一代作抵押品

歐巴馬說：「美國人要為國債繳付利息，等於將下一代子孫作抵押。」

富爸爸富媽媽說：「上一代人發行國債，卻要下一代人要為國債繳付本金與利息，這等於是將下一代子孫作抵押，強姦下一代人。」

富爸爸富媽媽說：「人的貴賤不應以其所擁有的財富來衡量，而應以其對社會貢獻的大小來衡量。」

富爸爸富媽媽說：「雖然經濟復甦還有一段路要走，但是我們不能去等待它，讓它慢慢地復甦，相反地，我們要積極地去創造生機，讓它迅速復甦。」

富爸爸富媽媽說：「不發行國債，不消費子孫，不將下一代作抵押品，你就要積極正面地扮演好你的社會角色。發掘出自己理財潛能，多工作、多賺錢、多繳稅。」

2008 年諾貝爾經濟學獎得主克魯曼(Krugman)，05-14-2009 在台北國際會議中心發表「全球經濟展望兼論貿易保護主義」專題演講。

克魯曼表示，我們當前的危機是史無前例的，是很嚴峻的，是自大蕭條以來最嚴重的危機。現在危機的規模與 1979 年至 1982 年第二次危機規模差不多，但這次危機是全球性的，1979 與 1982 年不是全球性，所以這次危機影響到全世界，可以說是第二次世界大戰以來最嚴重一次，全世界的產值 2009 年還會再跌，這次危機擴展的速度非常快，世界貿易從最高峰一下跌了 20%，這是自 1930 年以後從未發生過狀況。

前兩次的世界主要經濟危機是因為外部衝擊，主要是因為原油供給失衡，1973 年發生中東戰爭，1979 年伊朗政治局勢不穩定，兩次都是外部衝擊造成油價飆漲，這一次金融危機主要原因是來自內部失控。事實上，這次危機是我們自己的過錯，美國金融體系不夠健全，使得全世界金融體系連帶的都出了問題，這不是外部原因造成的，而是內部失衡。

這次危機發生，是美國過度操作槓桿、過度消費，還有零頭款購屋，人為的炒高房價，所以才出現房地產的泡沫，這是全球性的房地產泡沫。

富爸爸富媽媽說：「不用頭款也能買到房子，這是造成房價崩跌的主因之一。」

富爸爸富媽媽說：「華爾街的貪婪不自制，過度操作財務槓桿，這是造成金融風暴發生的原因之一。」

富爸爸富媽媽說：「外賊易防，家賊難防。銀行內部出了管理問題，引發了金融風暴，它的禍害遍及到全世界。」

1982 年美國嚴重蕭條，當時利率高達 15%，市道萎縮，房價暴跌。那時當銀行逐步降息至 9% 以後，買主才開始願意借錢購屋，房市因此出現回溫，那時經濟復甦的非常快。這次復甦不能全靠降息，因為這次房市的問題太嚴重。再降息也沒有辦法刺激房市，(註：2009 年至 2010 年，我們的貸款利率是在 5% 的水平之下，在這種情形下要用降息刺激景氣的方法是沒有用的。因為拍賣屋太多，且房屋供給

量完全超出基本需求，所以經濟政策不能再像以前一樣了，這次復甦的時間會拖的比較長久。

富爸爸富媽媽說：「景氣不好，公司裁員，員工失業，個人拖欠房貸情形嚴重，這些都是造成房地產衰退的原因之一。」

富爸爸富媽媽說：「因為金融業內傷嚴重，所以這次經濟復甦的時間會拖的比較長久。」

富爸爸富媽媽說：「現在已是一個地球村的世界，傳統的貿易保護主義的鎖國政策已行不通了。」

克魯曼表示，貿易保護主義與結構性失衡，會讓未來十年全球經濟的前景相對黯淡。貿易保護主義不僅在新興市場國家歷史悠久，即使在美國，也有國會議員主張將「買美國貨條款」納入在紓困方案之中。

富爸爸富媽媽說：「各國的貿易保護主義，最終只會害死本國經濟與世界經濟，這將使世界經濟走上回頭路。」

克魯曼表示，「全球貿易花了三個世代才走到這個地步，現在走保護主義回頭路，以後要花很長時間才能回頭。」克魯曼表示，貿易保護主義的心態雖然值得同情，但過度的保護主義卻是全球經濟的一大威脅。克魯曼表示，全球經濟狀況，比日本的「失落十年」還糟糕，日本當年還能靠出口復甦，全球要靠出口復甦，除非和另外一顆外星球做貿易」。

富爸爸富媽媽說：「美國企業競爭力在世界各地逐漸衰退，美國的貿易保護主義與工會組織正在侵害著美國企業的競爭力。」

富爸爸富媽媽說：「美國必須要比過去更有競爭力才能終結經濟衰退，不過看起來，不是所有的工會成員都同意。」

富爸爸富媽媽說：「員工公會是兩面刃，好的一面是可以監督老闆，保障員工的工作權，壞的一面是增加企業成本，讓企業失去競爭力。」

富爸爸富媽媽說：「員工公會一定要自制，如果公會一味地爭取員工福利，只會拖垮公司的競爭力，最後兩敗俱傷。」

有人問克魯曼：你認為全球金融災難已經結束了嗎？全球經濟最壞的階段已經過去了嗎？

克魯曼答覆：當然還沒結束，仍可能出現更壞的狀況，特別是信用卡債、商業房地產與新興市場(尤其是東歐)可能會有意想不到的損失，現在經濟情勢就好像急

診室的病患，他的病情雖然已穩定下來，但是他的病情依然沈重，想要康復出院則將是遙遙無期。

克魯曼對世界景氣的看法：短期來說，審慎樂觀，中期來說，非常悲觀，長期來說，非常樂觀。

1. 短期來說，慎慎樂觀：克魯曼表示，最近經濟數據出來以後，其實有點令人擔心，過去幾周的新聞經濟數據還比較好，我們看起來世界景氣好像要落底反轉，現在經濟惡化的狀況沒有像過去那麼糟糕，我們重複大蕭條的狀況比率很低，現在只有 5%的機率，而幾個月前大蕭條的機率是 20%，因此短期而言，我對經濟發展樂觀。

2. 中期來說，非常悲觀：克魯曼表示，未來幾年，我則是非常悲觀，從全球的角度而言，全球現在看起來跟日本失落的十年差不多，金融體系有問題，公部門需求不足，政府很想做些事，但是效能有限且債務高築，我看不到榮景，也就是以中期來說景氣還有一段很崎嶇的路要走。

3. 長期來說，非常樂觀：克魯曼表示，隨著新科技的進展，還有政府大規模的投資，再加上科技解決環保的問題，會讓經濟有再復甦的機會，環保成本雖然很高，但也可以帶來更多的機會，說不定可以讓景氣再復甦，因此對 20 年、15 年之後會怎樣，我極度樂觀。

我覺得將來景氣會更繁榮，環保會做得會更好，環境政策會更新，希望美國可以帶領全世界經濟再復甦，2030 年經濟榮景就是在這裡。

富爸爸富媽媽說：「環保與生醫科技，必定帶給人類新商機、新希望。」

富爸爸富媽媽說：「面對現在的困難，我肯定會努力克服，面對將來我絕對有信心。」

富爸爸富媽媽說：「危機就是轉機，只要有信心，危機就是機會，危機就是求生的新活泉。」

富爸爸富媽媽說：「我對未來具有信心，我相信我的未來會比現在更美好、更光明。」

有人問克魯曼：振興經濟方案可能引發嚴重的通貨膨脹問題，你同意嗎？

克魯曼答覆：你可以想像擴張貨幣政策導致通膨，但現在沒有這種情況。擴大央行資產負債表、增加財政赤字會導致通膨的想法，已被日本經驗所推翻，目前這樣作的紐西蘭也未引發通膨。這是一種錯覺。大蕭條初期，即便價格都在跌，還有人警告會發生通膨。這些人淹水卻喊失火，現在也是一樣。

富爸爸富媽媽說：「只要你學會了投資理財，你就不怕通貨膨脹的發生。通貨膨脹的剋星，就是你個人握有足夠的黃金及房地產。」

富爸爸富媽媽說：「通貨膨脹不是什麼吃人的惡魔。只有不懂投資理財的人，才會碰到惡魔。」

國際貨幣基金(IMF)總裁史特勞斯-卡恩 05-15-2009 表示，全球經濟放緩的局面可望在 2009 年 10 月份或 11 月份出現轉機。史特勞斯-卡恩說：「目前國際機構和各國央行對經濟面臨的風險已清楚掌握，經濟危機最嚴重的時期可能已經過去。但因經濟復甦取決於許多因素，全球經濟可能還要一年時間才會逐漸復甦。」

美國白宮預算局局長奧沙格 2009 年說：「我認為美國經濟似乎已停止急速下墜。我的看法是，已經展露一些曙光，不過我們尚未脫離險境，我們還有更多工作要做。」

富爸爸富媽媽說：「雖然經濟復甦還有一段路要走，但是我們不能去等待它，讓它慢慢地復甦，相反地，我們要積極地去創造生機，讓它迅速復甦。」

富爸爸富媽媽說：「經濟最危險、最嚴重的時期可能即將過去，但問題是，你有把握住這次經濟反轉的機會沒有？」

富爸爸富媽媽說：「你要把握這個經濟景氣即將由負轉正的機會，去創造新商機、新財富。」

歐巴馬總統 05-14-2009 說，美國必須對付赤字以避免長期經濟損害。歐巴馬：「我們長期積累了赤字和債務，不能再這樣下去，我們不能無止境的向中國或其他國家借貸。」歐巴馬說：「他們遲早會不想買我們的債券。一旦出現這種情況，我們必須提高利率以維持借貸能力，使每個人都要忍受高利率。」

富爸爸富媽媽說：「我們不能無止境的向他國借貸，卻債留子孫。」

富爸爸富媽媽說：「上一代只知借錢來花費，卻債留子孫，政府這種作法與拐賣孩子無異。」

富爸爸富媽媽說：「國家要避免借錢來花費，個人也要避免借錢來消費。」

富爸爸富媽媽說：「個人不會理財會導至個人破產，國家不會理財也會導至國家破產，災禍波及至下一代。」

富爸爸富媽媽說：「借債要付利息，然後債務愈滾愈多，最後債留子孫。」

富爸爸富媽媽說：「政府與民眾必須為自己的行為負責，借錢是要還的，你必須量力而為。」

歐巴馬說：「美國人要為國債繳付利息，等於拿下一代作抵押。」

富爸爸富媽媽說：「孩子不是父母個人的財產，但世界上就是有些壞的父母，故意將孩子賣入火坑作抵押品。」

富爸爸富媽媽說：「胡亂發行公債的政府就是拐賣孩童的人口販子。胡亂印鈔票的中央銀行就是把孩子推入火坑的壞父母。」

富爸爸富媽媽說：「政府發行公債，看似是一件正常的事，但如果是債留子孫，那就是一件禍國殃民的大事了。」

在農業社會中，家家戶戶都養黃牛或水牛來耕田，養黃牛/水牛耕田看似是一件對的事，其實他們是在虐待動物。同理可證，赤字預算、發行公債、亂印鈔票都是為了救經濟，其實政府是在消費下一代，把下一代當黃牛罷了。

富爸爸富媽媽說：「如果凌虐孩子是錯的，我們就要拒絕發行公債、與亂印鈔票的行為。情願上代多辛苦些、多繳稅，也不要將債留給子子孫孫。」

高齡 98 的日本健檢界國寶一日野先生說：「慢性病即生活習慣病。」，因為他從行醫 60 年的經驗中看到，有太多的慢性病、文明病、老人病等，都是由日常飲食、生活習慣衍生而來。

日野指出生活習慣不正常就會生病，例如：抽菸、喝酒、喝咖啡、吃檳榔、不吃早餐外，還包括：喜歡吃燙食、吃零食、喝糖水、吃油炸食物、暴飲暴食、工作壓力大、運動不足、愛吹冷氣、沈迷電視電腦、晚睡晚起、睡眠不足 4 小時或超過 9 小時、上廁所看書報、翹二郎腿、彎腰搬重物、整天穿皮鞋或高跟鞋、久站久坐久臥等。

如果人從小就能一直維持良好的生活習慣，不只是「不生病、少生病」，還可以「活得久、活得好、老得慢」。

富爸爸富媽媽說：「如果從小就能養成良好的生活習慣，你就能健康長壽。」

富爸爸富媽媽說：「如果從小就能養成良好的理財習慣，你就能福祿雙全。」

富爸爸富媽媽說：「借錢消費是最壞的理財惡習，偏偏美國政府就是愛打腫臉充英雄、借錢過日子，債留子孫。」

富爸爸富媽媽說：「多運動、少鹽、少糖、少油、少脂肪，這就可以減少胖子的產生，減少生病，減少社會負擔。」

富爸爸富媽媽說：「多上班多賺錢、少借貸、少付利息、少刷卡、少消費，這就可以減少債務的產生，減少債留自己，減少債留子孫。」

2010 年來美國經濟數據惡化，Fed 官員也表示目前失業率和通膨水準都令人無法接受，顯示 Fed 第二輪量化寬鬆已勢在必行。

多數投資人預測，Fed 總計將收購 5000 億到 1 兆元的公債，規模遠大於 Fed2009 年首波量化寬鬆計畫的 3000 億元。

Fed 將實施另一波大規模公債購買計畫，企圖壓低公債收益率，進而降低民間借款成本，刺激經濟成長，增加出口與就業率。

大舉印鈔票雖然可以壓低美元匯價，但也可能引發通膨上升，因此投資人對美國公債的興趣缺缺。

富爸爸富媽媽說：「只憑央行大量印鈔票並不能起到拯救經濟的目的，大量發行公債只會債留子孫。」

富爸爸富媽媽說：「愛子女就不要消費子女，債留子孫就是在消費子孫。」

05-16-2009 歐巴馬總統，驅車前往在華府附近的足球比賽場。為女兒莎夏 (Sasha) 和瑪莉亞 (Malia) 的足球比賽做啦啦隊。歐巴馬日理萬機，還能在百忙之中，親自到現場為女兒加油，實在是難能可貴的好爸爸。

歐巴馬愛他的女兒，也愛他的國民，他呼籲美國民眾不要借錢過日子，也不要向外國政府借錢，這句話希望大家都能夠記住，簡單生活，不借錢過日子。愛子女就不要債留子孫。愛國民就不要向外國政府借錢。

富爸爸富媽媽說：「愛子女就不要債留子孫。愛國民就不要向外國政府借錢。」

富爸爸富媽媽說：「愛子女就不要消費子女，債留子孫就是在消費子孫。」

44 歲美國男子維爾被稱為「美國最糟父親」。維爾長期失業，且和 14 名女子生下 23 名子女，因積欠撫養費達 53 萬 3000 元，2010 年被告上法院，將面臨兩到四年有期徒刑。

維爾多年來幾乎不曾工作，僅依賴政府補助金過活，還積欠巨額的撫養費，過去七年付給其中兩個孩子的養育費用，只有 87.75 元。連孩子的教育費都可以不繳，真可算是壞爸爸。

有人說：一旦維爾入獄服刑，他就更沒能力工作賺錢，納稅人得替他付監牢費用不說，還等於是用納稅人的血汗錢幫他養 23 名孩子。

只生不養，又不認真找工作的人是最差勁的。依賴政府補助金過活的人，就是債留社會的寄生蟲。

富爸爸富媽媽說：「老百姓依賴救濟金，債留政府。政府發行債券，債留子孫，這些都是錯誤的行為，必須加以更正。」

資不抵債的淹水屋，是零頭款 **Nero Down Payment** 造成的。買房子時不用繳付頭期款，不花一分錢就可擁有豪宅，這種用零頭款買房子的人就是在異想天開，結果是債留自己、債留子孫、債留社會、債留國家。這些巨額倒帳甚至引發了全世界性的金融危機，造成了全世界的經濟衰退。

富爸爸富媽媽說：「千萬要記得，不可再用零頭款的笨方法去買房子。」

富爸爸富媽媽說：「千萬要記得，打腫臉充胖子、借錢過日子就是在債留子孫。」

歐巴馬 05-13-2009 在亞利桑納州立大學畢業典禮上鼓勵學生說：「我了解你們在經濟困境中展開生涯，是一個挑戰，但這也是一個特別機遇，因為在經濟不景氣的環境之下，會讓我們更努力、更用心地去發掘我們的潛力，並在我們之中尋找出不平凡的能力。」

富爸爸富媽媽說：「除非你對未來抱持樂觀態度，否則你將完全脫離社會難以生存，只要你能夠發掘出自己潛力，必定有成功的機會。」

面對經濟不景氣，有人說：「畢業就是失業。」這句話一半是對的，另一半是錯的。

對成績好，學有專長的應屆畢業生來說，「畢業就是就業。」
對成績不好，不認真學習的應屆畢業生來說，「畢業就是失業。」

富爸爸富媽媽說：「畢業後找不到工作，這不是社會的問題，這是你學習不努力，個人敬業精神與專業技術有問題所造成的。」

富爸爸富媽媽說：「畢業就是人生奮鬥的開始。走出校園，進入社會，這就是你發揮才智、回饋社會的最好機會 / 舞臺。」

富爸爸富媽媽說：「不要用薪水高低，來衡量自己的價值，而是要用你對社會貢獻的大小，來衡量自己的價值。」

富爸爸富媽媽說：「窮的有骨氣，並不是真窮。打腫臉充胖子，債留子孫，才是真窮。」

富爸爸富媽媽說：「債留子孫的人是壞父母。胡亂發行公債的政府是壞政府。」

富爸爸富媽媽說：「人的貴賤不應以其所擁有的財富來衡量，而應以其對社會貢獻的大小來衡量。」

富爸爸富媽媽說：「盡力發揮您的專才，正面的演好你的社會角色，並對國家與社會做出積極的貢獻。」

富爸爸富媽媽說：「不消費子孫，不將下一代作抵押品，你就要積極正面地扮演好你的社會角色。發掘出自己理財潛能，多工作、多賺錢、多繳稅。」

美國社安保險與醫療保險的危機，將威脅到您的退休生活

退休之後的生活費，還是要靠房客

富爸爸富媽媽說：「能夠擁有多幢出租的房子，且能達到零負債(淨收入)的境界，這是抵抗政府沒有錢的唯一方法。」

富爸爸富媽媽說：「花錢要有節制。平時可以節省下來的錢，絕對不花。用來投資房地產的錢，絕對不省。」

富爸爸富媽媽說：「多培養幾個房客(乾兒子乾女兒)，是預防親生子女不孝順時的一種預備。」

富爸爸富媽媽說：「開汽車時你需要有一個備胎。預防親生子女不孝順時，你也要有備用方案，這樣才能保證你晚年生活安穩無憂。」

2008年3月，美國聯邦醫療保險(Medicare)與社會安全福利(Social Security)的理事會，發表年度報告指出，他們受到很大的財務挑戰，面臨資金即將耗盡的問題，需要外界緊急救助，以彌補缺口。

醫療保險資金缺口的威脅又比社會安全福利更加嚴重。報告指出，社安信託基金的資源將在2041年用盡，Medicare支付醫院費用的信託基金，預期將在2019年用完。

政府對65歲以上者提供的健保計畫 Medicare，預測將在2008年達到赤字。由於面對7800萬嬰兒潮世代的退休潮，造成的退休福利支出日益增大，聯邦的社會安全福利計畫預測在2017年出現赤字。

財政部長鮑森在發布此報告時警告，除非採取行動，否則美國將面對一個財政上的撞車災難，鮑森說：「若不改變現狀，日益升高的成本，將使政府支出達到空前的水準，消耗掉幾乎所有的聯邦收入，並威脅美國未來的進步繁榮。我們國家需要兩黨的合作，來為未來的退休者強化這兩個計畫。」

十多年前，專家就不斷提出醫療保險信託基金財務吃緊的警告，但得不到改善。十年後信託基金缺錢情況更加嚴重，但依舊無法得到圓滿解決。人的壽命愈來愈長，老年人口愈來愈多，如果基金缺口得不到改善，最終會拖垮整體經濟的。

富爸爸富媽媽說：「面對債務問題，要迅速處理，不要延誤。如果拖延不決、無視問題的嚴重性，那只會使傷害更加地嚴重。」

社會安全稅包括兩方面：退休金和醫藥保險(亦即所謂「紅藍白卡或MEDICARE)。為退休金儲蓄的稅金，現行稅率是收入的 6.2%，收入的上限是 9 萬 7500 元，亦即稅金最多付到 6045 元為止。醫藥保險方面，稅率是 1.45%，所有收入都要繳付，並沒有上限的限制。

聯邦醫療保險理事會 報告中說，在 Medicare 方面，如果立即增加薪資稅達到 3.22%(或 1.22 倍)，或削減福利支出 51%，或雙管齊下，Medicare 可在 2009 年達到預算平衡。

三位熱門的美國總統候選人喜萊莉、歐巴瑪、馬侃，都不敢提出用「加稅的方法」，來解救醫療保險與社會安全福利基金，(因為他們怕激怒選民，流失選票)，從這一點你就可以判斷出，將來政府是無心也無能力來解決醫療保險與社會安全福利基金的問題了。

「要求立即加稅 或 減少醫療福利支出」，這兩件事在現階段幾乎是行不通的。不只現在行不通，以後也行不通。聯邦醫療保險理事會的加稅、減福利想法，好像是在做白日夢。政府想解決醫療保險與社會安全福利基金的問題已有十幾年了，於其乾等著政府想出辦法來，還不如靠自己想出辦法來比較有效。源

富爸爸富媽媽說：「退休以後的生活費來源不可完全依賴政府，因為政府也在鬧窮。」……

你不是企業大亨，也不是國有企業，你只是一個小人物，如果你有財務困難，政府是看不到你的。如果你是通用汽車或 Bear Stearns 公司，你喊救命就有效，但是你不是。2008 年 3 月 16 日，美國聯邦儲備委員會拿出 300

億美元援救 Bear Stearns 公司，讓它不至宣告破產。政府為什麼不讓 Bear Stearns 倒閉，理由很簡單，因為它是美國第五大金融公司。

小老百姓的房子，因欠債而被銀行查封沒收，變成無家可歸的人，為什麼政府不救他，理由很簡單，因為他是勢單力薄的小市民。

富爸爸富媽媽說：「政府是大企業家的政府。政府不是小市民政府。」
指揮政府做事的是大企業家，個別的小市民是指揮不動政府來替你做事的。」

如果你不願意「稅捐加倍或加倍付稅」，你就不要寄望政府會有錢。政府沒有錢，政府想照顧你也難。即然你不願意多繳稅捐，你就沒權利要求更多的政府福利。

富爸爸富媽媽說：「不要抱怨政府減少各項福利，只怪老百姓當初不願多繳稅。」

退休後，錢不夠用，小市民該怎麼辦？

怕退休後，錢不夠用，最好的自救的方式就是快去「做房東、收房租」。亦即你要學習多賺錢、多儲蓄再加上多投資幾幢房地產。

如果你有房租淨收入，你就不須依賴政府救濟金來生活，就算政府沒錢，你也不會怕了。

退休後，生活費來源靠房客(靠房租收入) 比靠政府來的更穩靠。趁著房價下跌時，多買幾幢房子做投資，這樣就能解決政府不能解決的老年退休金問題。

富爸爸富媽媽說：「決政府不能解決的老年退休金問題，只有交給乾兒子乾女兒(房客)去解決。」

在美國，退休後的生活費，依賴子女不或依賴政府都不可靠，只可依賴自己的積蓄才可靠。但是積蓄總有花玩的一天，只有依賴多幢的房租收入才可以維持長長久久的生活費。

有人說：「房客比親生子女還管用。」不管你缺不缺錢，他們都會按時拿房租錢給你花。房客雖然不是親人，但你可以把他們當做親人來看，或者說，把他們當做乾兒子乾女兒來看待，讓你在心裡上，財務上有一種實實在在的依靠。」

富爸爸富媽媽說：「養房子就好比養子女一樣，只要你肯多花些心思，你的回報一定是很大的。」

富爸爸富媽媽說：「好的房客，有時比親生子女還好。親生子女不一定會拿錢給你花，但房客一定會拿房租錢給你花。」

82%的美國老人靠政府的救濟金在生活，如果沒有政府救濟金及醫療補助，他們即無法獨立生存。問題是政府也在鬧窮，醫療基金也在減少，現在 55 歲以下的人，幻想將來退休生活由政府來支付，可能是有些不切實際，猶如棧木求魚了。

富爸爸富媽媽說：「退休後依靠房客送來的房租錢最實在、最可靠。年輕時，不懂得儲蓄，不懂得投資地產，年老時就沒有生活的保障。」

富爸爸富媽媽說：「抵抗社安保險與醫療保險的危機，不能全靠政府，您的退休生活費，至少有一部份還是要靠（房客）乾兒子乾女兒，這樣你才會感到安全。」

養一個兒子成才需要花上 30 年的光陰。一般來說房屋貸款需要 30 年才能付清。換句話說養一個成才的房客、乾兒子乾女兒也需要 30 年光陰。所以說為了老年生活費，你最好能趁早多培養幾個潛在的乾兒子乾女兒才好。

房子貸款沒還清前，屋主是銀行的乾兒子乾女兒。只有付清貸款後，你才算是無債一身輕。

出租的房子如果還有欠債，你就不算真正擁有乾兒子乾女兒。只有當您真正付清貸款後，你才算是真正擁有乾兒子乾女兒。

想真正擁有乾兒子乾女兒，你就要提早投資，而且是愈早愈好，愈多愈好。早早把房貸付清，這樣你才能有安全的退休生活。

富爸爸富媽媽說：「想要退休生活有保障，就要早投資，早付清房貸，早做債務自由的人。」

2007 年金融風暴發生後，在加州 Irvine 附近有 4000 個高薪銀行工作突然消失了，有許多家庭因為失去工作而被迫失去房子，如果你沒有足夠收入，沒有足夠積蓄，沒有房租淨收入，你在美國大城市是很難立足的。

一位 59 歲的單親媽媽，受到次貸風暴影響，被貸款銀行解僱了。由於年齡關係，她一時找不到離家近的工作。至使她的工作收入一下子少掉了 5500 元，好在她有四幢房子，除了一幢自住外，還有三幢在收房租，最近她賣掉其中一幢房子，再加上她的儲蓄，她還清了所有房貸，現在她可以說是沒有任何負債，雖然她失去了工作收入，但她一點也不愁煩，靠著二份房租收入，輕輕鬆鬆提前退休了。

富爸爸富媽媽說：「房租淨收入是你失去工作時的一個避風港，只要房客準時付房租，你就能渡過難關。」

富爸爸富媽媽說：「不要羨慕有錢的人家，他們有許多房客，你也一樣可以有，只要你懂得趁早投資第二幢、第三幢房地產。」

傳統上，亞洲人比較孝順父母，父母也有養兒防老的觀念。父母以為對子女好些，子女受到恩惠，子女就會反饋回來。其實在美國完全不是這樣。部份在美國長大的孩子，他們入境隨俗，只講法律規定的事，不講孝順這兩個字。他們沒有孝道的觀念，他們認為年紀大的人，應該由政府來養，哪輪得到子女來養，子女有繳稅，就該由政府養去老人，(養老人是

政府的責任，不是子女的責任)，但是現在的政府也在鬧窮，你說這件事該怎麼辦？

「天有不測風雲，人有旦夕禍福。」沒想到繳了一輩子的稅金，到年老時還會有退休金不夠用的時候。美金貶值，福利金又縮水，你的退休生活真的是沒保障。不要以為船到橋頭自然會直。如果你年老體衰，又沒錢，哪個老人中心(老人院) 要免費照顧你。

如果有一天政府真的沒有錢來支付你的退休養老金，你該怎麼辦？
答案很簡單，三個字，靠自己。

「不是路已走到了盡頭，而是你該轉彎了。」你該為自己的退休養老金，提前做好準備，趁你年輕時，多投資一些房地產，用來收房租養老。

富爸爸富媽媽說：「可以省下來的錢，絕對不花。用來投資地產的錢，絕對不省。」

「不住豪宅，不開名車。」「不打腫臉充胖子，不用名牌貨。」「不奢侈，不浪費。」能省則省，把省下來的錢，去投資第二幢、第三幢房地產才是抵抗老年沒錢的最好方法。

投保老人看護保險，是可以防止年老生病時，沒人照顧的煩惱，這也是抵抗老年沒錢的方法之一。只是你的保額一定要足夠，以免將來美金貶值，工資上漲，你照樣請不起幫傭。由於通貨膨脹、美金貶值，你的退休金是愈來愈不夠用了，除非你的退休金預算擴大三至十倍。

「多養幾個乾兒子乾女兒（房客）。」是預防親生子女不孝順的準備。

「多存錢，買房子。」是為了對抗通貨膨脹，因為房租是可以隨通貨膨脹調漲的。

從前中國人說：「有兒子最幸福。」

現在的華裔美人則說：「有沒有親生子女並不重要，有乾兒子乾女兒，才是最幸福。」

有些人說：「養兒子只會花錢，最沒有用。」這句話有沒有道理，你心裡最能體會。

部份的人說：「養兒防老不如養屋防老。」這句話有沒有道理，等你老的時候，你就會明白了。

有些人說：「有了房子，有了錢之後。」保證不孝順的兒子也會孝順你了。這句話有沒有道理，您自己去琢磨吧、琢磨吧！

富爸爸富媽媽說：「只要你有一堆乾兒子乾女兒，你就不必擔心政府有一天沒有錢。」

富爸爸富媽媽說：「抵抗政府沒有錢的唯一法寶，就是有資產、沒負債，靠房租收入來過晚年。」

富爸爸富媽媽說：「如果你少掉乾兒子乾女兒的那份支持，你就需要延後退休，或過一個貧窮的生活。」

富爸爸富媽媽說：「把你稅後收入的 15% -- 25% 儲蓄下來，持之以恆，相信不久的將來，你就能達到有資產、沒負債的境界。」

為退休後的生活費用做好準備，免得老來苦

富爸爸富媽媽說：「如果你沒有積蓄，沒有房子，沒有老伴，你老年的生活將會是很辛苦的。」

2008年，前聯邦準備銀行主席葛林斯潘的就聯邦預算前景發表演講。他表示，「除非大幅削減預算赤字，否則未來幾年的預算將發生實質性惡化。目前在預算政策方面無所作為，最終將對美國經濟造成非常嚴重的後果。」葛林斯潘還再次呼籲國會恢復平衡預算的原則，例如新的開支項目必須由其他方面節省的資金來抵銷。

富爸爸富媽媽說：「政府必須平衡預算。新的開支項目必須由其他方面節省的資金來抵銷。」

富爸爸富媽媽說：「政府收支要平衡。如果沒有新增加的稅收，就不要有新增加的開支項目。政府長期的赤字預算是會害死子孫的。」

葛林斯潘承認，只有平衡預算並不能解決問題。他認為必須降低對未來退休者的福利承諾。葛林斯潘指出：「對於戰後嬰兒潮一族而言，我擔心政府已為他們的退休歲月承諾了過多的資源，而美國經濟規模根本無力承擔。」

葛林斯潘還表示：「目前能夠肯定的是，美國正面臨空前嚴峻的年齡老化問題，最終的解決方案將需要政府作出艱難抉擇，這將決定美國經濟的未來表現。」

葛林斯潘說「有鑑於這些重大的計劃，我相信澈底的檢討我們的承諾，至少是對這些承諾進行某些調整—是迫切需要的。」

葛林斯潘說「我們拖得越久，這些必要的調整措施將變得更難，範圍變得更大。」

富爸爸富媽媽說：「面對人口老化的問題，各國政府必須提前防範。例如：調整稅捐、增加稅收、降低福利、延長退休年齡都是可以討論的。」

葛林斯潘指出，對美國經濟而言，政府削減開支比增加稅收更有利，他補充說「加稅的主要目的是為了彌補 / 拉近貧富差距。」而非用於彌補政府赤字缺口。

富爸爸富媽媽說：「預算赤字很可怕。對各國經濟而言，政府削減開支比增加稅收更有利。」

富爸爸富媽媽說：「加稅的主要目的是為了拉近貧富差距，而非用於彌補政府赤字的缺口，如果政府走錯了方向，會引起民怨的。」

葛林斯潘先前在參議院有關老年問題的特殊委員會議上說，預測到 2030 年前，社會安全退休福利和對醫療補助的支出將從目前占國內生產毛額的 8% 增加到大約 13%。

葛林斯潘說，「依目前的稅率，我們可以明顯的看出，這些支出計劃將讓聯邦預算走上非持久性的道路，預算赤字龐大將導致利率上升和利息支出越來越嚴重，而利率上升和利息支出沉重，將在未來幾年讓預算赤字更擴大。」

富爸爸富媽媽說：「預算赤字愈龐大，利息支出愈沉重，未來幾年內將讓預算赤字更加擴大，更加嚴重。」

葛林斯潘在國會聽證會中表示，有關「社會與醫療保險改革方案」將成為社會關心的焦點話題。

葛林斯潘認為，目前美國所實施的退休金制度，即離職時領取退休金，由所得稅（incoming taxes）來支付退休金的作法，並不能實行久遠。

葛林斯潘仍肯定社會保險制度應予改革，他同意讓個人擁有「社會安全儲蓄金帳戶」可以鼓勵中低收入者養成儲蓄習慣，做為準備未來退休之用。」

2015年，美國屆齡退休人口有8300萬人之多（佔全美國人口的27%）。面臨戰後嬰兒潮人口退休問題，龐大的退休金以及醫療保險，將對美國政府財政造成重大負擔。

預算赤字，可能拖跨美國經濟

目前聯邦政府赤字，問題相當嚴重，葛林斯潘過去一再提醒這個問題，如果再不改善，赤字問題甚至會在未來拖垮美國經濟。

葛林斯潘2005年曾警告「聯邦預算赤字日益膨脹」以及「為削減貿易赤字而採取的保護主義，會對全球經濟形成干擾。」

葛林斯潘表示美國和其他國家預算不穩定及貿易保護主義，可能引發全球金融動盪，而其調整過程對全球經濟來說將非常痛苦。

富爸爸富媽媽說：「喜歡亂花錢，而不喜歡儲蓄的人，他的老年生活會很辛苦的。」

我們了解目前美國政府預算赤字，相當嚴重，它甚至未來可能拖跨美國經濟。面對政府赤字預算問題，應由執政者去想辦法解決。但是如果政府首長或執政者不去想辦法解決，或者說，他們無法解決此一問題，那麼我們小老百姓該怎樣辦呢？

退休後的生活費，應由誰供應是一件非常嚴肅的事。在美國有85%以上的老人家得政府支助才得以生活下去。由於美國人不愛儲蓄，又沒有足夠積蓄，老了以後就只得依靠退休金、救濟金或補助金來生活。但由於政府愈來愈窮，本身都要靠舉債及發行公債來渡日，長久下來政府本身都快要撐不住了。

所以說如果我們把退休生活費與醫療保險費押寶在政府手上，那是一件很危險的事。葛林斯潘憂心政府不能承擔的起，這樣龐大的退休金以及醫療保險費用。如果政府不採用加稅的方法來彌補缺口，也不削減人民即得福利來緊縮開支，而只想

用赤字預算或發行公債的方法來解決問題，如此下來，我看赤字問題遲早總有一天會拖垮美國經濟的。

2007 年金融海嘯爆發後的過兩年來，聯準會已把利率壓到接近零利率，早已在經濟學界引發批評。但接近零利率的政策其效果幾乎等於零，經濟還是不見起色，全美失業率接近 10%。這樣迫使聯邦銀行主席柏南基再出奇招，採用「量化寬鬆」手段(quantitative easing)，也就是多印鈔票，用這些錢來購買長期政府公債，以達到壓低利率的效果。

很多人都反對聯準會再壓低利率。原因是低利率只對商界有利，讓他們向銀行借錢做生意，但低利息對民眾存款卻是極為不利。尤其是靠利息過日子的退休族，低利息降低了他們的生活費收入。

一位著名的財經作者「零對衝」(Zero hedge)就指出，聯準會這種作法是欺負國家最弱勢的群體，還有廣大的退休族，這是把「年邁的祖父母一起推下樓」，聯準會大量印鈔票，讓美金繼續貶值，債留子孫，恐引發民怨。

「時代」雜誌網站 10-20-2010 日刊出一文直指「今日的美國也可能再度爆發『內戰』」，這句話固然危言聳聽，但也說明經濟衰退造成社會百姓情緒緊繃的一個事實。

「時代」文章認為，會讓美國爆發大型民怨的是調控宏觀經濟的「聯準會」，如果政府主管官員一個處理不當，導致積壓已久的民怨爆發，美國社會就會出現像法國式的大規模騷亂或武裝衝突。

富爸爸富媽媽說：「如果老百姓不肯削減即得的福利，也不肯用加稅方法來填補赤字缺口。老百姓不肯加稅，卻想政府能增加福利支出，像這樣的政府是會被債務拖垮的。」

問：我們老年生活，不能靠子女，也不能靠政府，那要靠誰呢？答案是要靠自己。

那怎樣靠自己呢？

第一、要多儲蓄. 第二、要多賺錢. 第三、要多投資房地產. 第四、買好各項保險. 第五、要設立自己的退休基金帳戶. 第六、不要養到敗家子. 第七、自己的老伴身體要好. 第八、要有宗教信仰. 第九、要養成勤儉的習慣. 第十、不要對子女與政府的支助存有幻想

在 1960 年前「養兒防老」這句話還很管用，因為那時生的兒女還懂得孝順父母。現在兒女懂得孝順父母的表現每況愈下，愈來愈不懂得孝順父母，等到 2030 年以後「孝順父母」這四個字可能會成為歷史名詞了。如果你現在還在迷戀「多子多孫，多福氣」的話，你將會很失望的。

富爸爸富媽媽說：「退休生活想依靠政府 或 想依靠兒女們的支助，是靠不住的。」

有人說：「養狗都比養兒子好，至少牠還會看家，搖尾巴，陪我渡過寂寞的日子。」

也有人說：「養房子都比養兒子好，至少它可以增值和收房租，供應我生活費用。」

房客每個月會按時繳交房租供你花用，你的兒女也會每個月按時給你一筆錢供你花用嗎？如果你的子女很孝順很會給你生活費，那我要恭喜你了。

富爸爸富媽媽說：「退休生活靠房客、靠房租收入，要比靠兒子、靠政府還來的可靠，這件事你相不相信。」

富爸爸富媽媽說：「退休後的生活費來源必須靠自己想辦法。靠房租收入，要比靠兒子可靠。」

所以說，如果你打算在 2016 年退休的人，你最好提前做好退休準備，在房地產上多投資，最好現在就要開始投資，不要等待將來叫後悔。如果你能擁有三、五幢房子，你就可以安安全全靠收房租過餘生，這樣你的退休生活才会有保障。

如果你現在還沒生孩子，你就不要對你的子女將來會孝順你存有幻想。所以說「多子多孫，多福氣」這句話現在可以修改成「多屋多地，多福氣」。

富爸爸富媽媽說：「不要對你的子女將來會孝順你存有幻想，多子多孫，多受氣。」

年輕人不要急著享受，也不要急著結婚，先把賺到的錢儲蓄下來，投資在房地產上才是正確的。這樣你的家人及你退休後的生活才能有保障。

富爸爸富媽媽說：「如果你沒有積蓄，沒有房子，沒有老伴，你老年的生活將會是很辛苦的。」

論孝順與養老之道

富爸爸富媽媽說：「為了以後年老的生活有保障，你要提前做好準備，勸君多做儲蓄，多買房地產。」

富爸爸富媽媽說：「對每個月按時付房租的房客，我要頒「大孝獎」給他。對每個月賴皮不付房租的房客，我要頒「不肖獎」給他。」

富爸爸富媽媽說：「大孝獎與大笑獎，是大大不同的，請別把它給弄混淆了。」

李小姐把時間全留給了父母，事親至孝，是今年「大孝獎」得主

李小姐說「照顧父母親是我一生最重要的事。」74歲的李小姐，從24歲起獨自照顧雙親50年。如今母親已經高齡98歲，她終身不嫁，把自己的時間全部留給了父母，「事親至孝」被某公益基金會評選為2005年「大孝獎」的得主，她高興地接受各界表揚。

嫻淑的李小姐在21歲時，因哥哥去世，姊姊又嫁到國外，家裡只剩下她與父母同住。她有一份固定工作，各方面條件都優秀，人又漂亮，但她為了照顧父母親，她選擇了一生「不婚不嫁」。

李小姐接受記者訪問時說：如果嫁出去，我要照顧公公、婆婆、還要照顧先生及小孩，恐怕就沒多餘的時間去照顧自己親生的父母。年輕的時候有很多男生追求過她，但想到家中的父母日後生活，就很快打消嫁人的念頭，即使母親一再鼓勵她去談戀愛，她還是不為所動。

個性開朗、樂觀的李小姐，對一生不婚不嫁不覺得有遺憾。她認為在她的一生中，最重要的工作就是好好去照顧雙親，從早忙到晚照顧雙親無微不至她認為這是「為人子女的本份」。

上面故事出自報刊，「孝順父母是子女應盡的本份。」但這個孝順父母的本份在新的時代中，應該有重新的調整與重新詮釋的必要。

富爸爸富媽媽說：「社會在不斷進步，科技在不斷創新，人類的思想也隨著環境在不斷的改變而改變。以前認為是對的事，現在不一定是對的。以前認為是錯的事，現在不一定是錯的。對與錯，要依國情與大環境來考量。」

就拿「一夫多妻制」來說，在 100 年前是很普通的現象，現在則認為是不對的，不可以接受的。就拿「同性戀」來說，20 年前認為是荒謬不可想像的，現在則認為可以接受，甚至有人還主張同性婚姻合法化，這是人類思想，隨時代的改變而改變。同樣的道理，以前認為「父母有恩於子女，所以做子女的要孝順父母。」現在反而變成「做父母對子女有所虧欠，所以做父母的要善待子女。」這簡直是 180 度的大轉變，讓人無法適應。

為什麼說，「做父母的要對子女負起全部責任？」

現在已發明各式各樣的避孕方法，父母可以決定要不要避孕，要不要生小孩子，甚至孩子來了(懷孕初期)你還可以決定要不要把他生下來。(例如：墮胎)。既然你可以決定孩子的去留，所以你對「孩子的出生」就要負完全的責任。

富爸爸富媽媽說：「既然你可以決定孩子的去留，所以你對「孩子的出生」就要負完全的責任，而且是一輩子的責任。」

富爸爸富媽媽說：「你讓孩子到世上來，做父母的你就要負完全責任。」

如果孩子可以事先知道，他到世間上來是要吃苦一輩子的，他一定不願意被生出來的。如果你不能保證給孩子有一輩子的「快樂」你就不要去

折磨他，把孩生下來這就是父母的責任。所以說「在現代社會中，只有父母欠孩子的，沒有孩子欠父母的，因為是你決定把他生出來的。」

富爸爸富媽媽說：「一個人做事要負責任，既然你可以決定孩子的去留，你就應該要對孩子負責任。」

富爸爸富媽媽說：「年輕人的性行為要警慎小心，避免為了一時的性衝動或性快感，隨便把孩子生出來。你把孩子生出來，你可是要付出很大的代價的。」

再者，隨著醫療技術進步，人的壽越來越長。想想看一個 74 歲的老人要服侍一個年齡更大的媽媽，是否太辛苦太殘忍了。自己老的都需要有人來照顧，還要去照顧更老的 98 歲媽媽。你有這個精神、體力、時間跟能耐嗎？

再說，李小姐不嫁的理由太牽強，那有「如果嫁出去，要照顧公公、婆婆、先生及小孩，恐怕沒時間照顧自己親生的父母了」照她的講法，如果每個人跟她一樣，一生不婚不嫁，那麼誰能娶到媳婦。在這個地球上的人口不是要減少了嗎？

李小姐的媽如果也有李小姐的孝順想法，那怎麼會生出李小姐的三兄妹，所以說這個「大孝獎」變成了一個不切實際的事，就成為弄巧成拙的「大笑獎」了。

把「孝順」這兩個字強壓在子女身上是不對的

如果子女「有時間、有錢、有閒、有體力」去孝順父母、照顧父母，故然是一件好事，但是做一個父母的，卻不可妄想子女做到孝順。父母要求子女孝順不可過份強求(奢求)常拿「孝順」這兩個字強壓在子女身上，無限上綱也是不對的。

有人說「孝順是出於天性，出於自然。」

但也有人說「孝順是出於教導，出於長輩的要求。」

我認為孝順是出於教導，如果孝順父母是出於天性，出於自然，為什麼父母、長輩與老師還要不斷地提醒我們要孝順父母呢？

如果孝順是出於天性，出於自然，那就不用教導，因為孩子不用教自然也就會。因為孩子不會主動孝順父母，所以這就是為什麼父母、長輩與老師一直灌輸我們要遵守孝道的原因了。

說實在地，父母在子女成長的過程中付出了很多辛勞，一旦孩子長大了，當然希望孩子能孝順父母，得到孩子的回饋，這是「父母的如意算盤。」但是這句話父母對孩子又說不出口，所以只好用「孝道」這兩個字來教導孩子（誤導孩子），讓他們從小接受「孝順父母」觀念，並且說「孝順父母」這是天經地意的事，誰敢違抗，誰就要背負「不肖子」這三個字。

與此相似的一句話是「十年媳婦熬成婆。」，我媽常對我說「自從我嫁給你爸爸那一天起我就要下廚房，每天侍候你的爺爺奶奶一大家子人，吃了很多苦。」言下之意是暗示我「她的媳婦也應該要好好侍候她，孝順她。」這就叫「一報還一報，不做賠本生意。」可是這句話她又說不出口，只好用「孝順」這兩個字來要求孩子做到「孝道」這真是自私。「孝順父母」真正得利的是父母，所以才有「多子多孫，多福氣」的這句話出現。

在農業社會中，子女生活的主要來源是依賴父母的土地（因為耕種同一塊田地）那時候要求子女孝順父母還有道理可講，因為田地是祖先的。

但是現在已是「晶片、微米的 e 時代」 一切都不同了。 子女的生存不再靠父母的土地，而是靠自己的努力（在外工作） 如果現在還在鼓勵頒發「大孝獎」那就有些不務實了。 因為孩子為了出外工作養家，為了照顧你的孫子， 已忙到沒有時間去做到晨更定省、侍候湯藥了。

富爸爸富媽媽說：「飲水思源，感恩圖報。」這是子女對父母感恩的自然表現，但不是父母用來要求子女做到孝順的藉口。」

父母給我們吃、給我們穿、供我們上學，父母的辛苦，我們都看的到。父母的辛苦是因有我們，如果父母沒有生出我們，那麼父母也就不必要那麼的辛苦。父母把子女生出來，把子女養大成人是父母的責任，即使是父母的責任，父母就無辛苦這兩個字可言。就是因為父母辛苦，所以就要求子女回報的理由是牽強的。父母只可盼望子女孝順，而不可硬性地要求子女孝順。除非你在回到原始的農業社會，種田吃飯才有可能。

富爸爸富媽媽說：「父母給我們的一菜一飯、一針一線都得之不易的，做子女的我們理當飲水思源，感恩圖報。子女出於自然的孝順父母是可以嘉獎的，但出於強迫則令人反感。」

如果你是一個孝順的子女，你自己有很好的孝順表現，你的孩子以你做榜樣，來自然而然的孝順你，則可行。如果你不是一個孝順的子女，你自己並沒有很好的孝順表現，而你反而嚴厲要求你的孩子孝順你，這則不可行。

富爸爸富媽媽說：「自己沒有很好的孝順表現，反而嚴厲要求你的孩子孝順你，這則不可行。」

富爸爸富媽媽說：「孝順父母是用示範的，不是用教的。孝順父母是出於自然，而不是出於請求。孝順父母是出於自願，而非出於威逼利誘。」

前人有「養兒防老」的這句話，現在可能不太好用了，因為孩子有他自己的生計壓力，忙工作，忙要照顧他自己的家，又要照顧你的孫子們，他已經是分身乏術了(至少在時間上是分身乏術了)，他那有多餘的精神、體力、時間來照顧上一代父母或祖父母。如果上一代硬是要求下一代做到孝順父母，讓子女剝出時間來照顧父母，如果你這樣做，你有可能剝奪下一代幸福之嫌疑，因為上一代要強佔下一代的「精神、體力與時間」可能會防礙到他們倆小口的自由生活與自由空間，因此父母強迫孩子做到「孝順」是不值得鼓勵的。

富爸爸富媽媽說：「孝順父母如果出於自動自發則是可以獎勵的，若出於強求則是不值得鼓勵的。」

富爸爸富媽媽說：「孩子不是耕田的牛，不可把孩子當牛來使喚，如果你把孩子當牛來使喚，那您生孩子的動機就太自私了。」

養兒防老 與 養屋防老何者較佳？

To support one's old age life by children or by tenant, who is better?

兒子們再怎樣孝順也不會每月奉獻 400 個小時給你

美國的低收入住屋聯盟 (National Low Income Housing Coalition)，追蹤全美各地的房租開支。在 2005 年的報告指出，對於美國加州來說，一個家庭夫妻合計必須賺到 \$5,000 元 (或二人平均時薪合計為 25 元)。才負擔得起 (兩房一浴) 公寓的房租 \$ 1,500. ($25 \times 200 \text{ 小時} \times 30\% = 1500$ ，收入的 1/3，是用來付房租的。)

想想看，假如你擁有一幢房子，每月可收租 \$1,500 元，你就等於多生了二個兒子 (把房客當兒子)。他們兩個人每個月努力工作，每月拿出全部稅後收入的 1/3，約 \$ 1,500. 來孝敬你，這樣的好事只有房客做

得到。(記著， 他們交給你 1,500 元，可是他們夫婦倆各用 200 個工作小時辛苦換來的，每人每月工作 160 小時，再另加班 40 小時) 。

想想看，一個兒子 (女兒) 再怎樣孝順也不會每月奉獻 400 個小時給父母。 所以說「養房比養兒子來得划算。」兒子不可能每個月孝順你 400 個小時，但是房客則可能，並且他們確實已經做到了。

現代的孝順父母是以「時間來衡量的」，不是用「金錢來衡量的」

富爸爸富媽媽說：「不要以為你每個月給父母幾百元就是孝順，現在孝順父母的標準是以「時間來衡量的」不是用「金錢來衡量的。」

富爸爸富媽媽說：「孝順父母是看你給父母的時間有多少， 而不是看你給父母金錢有多少。」

父母要的是子女的關心，父母要的是子女陪父母的時間，而不一定是指金錢。

在一個福利的社會中，再窮的父母也有政府的救濟金來養，根本不需要用到子女的錢。 所以錢對父母來說不是很重要，他們要的是子女的關心、子女的愛。

富爸爸富媽媽說：「父母要的是子女的心，要的是子女的時間，而真正能給父母時間的是房客、是幫傭、是看護，而不是子女，因為子女要去上班賺錢。」

有些孤單的老年人把多餘的房間分租給房客，這就是他懂得「房客所奉獻的時間比兒女還多。」老人家與房客和睦相處，既可排除寂寞，也可說笑聊天，日子過得更自在。 這比跟兒媳相處生氣來的好多了。

富爸爸富媽媽說：「老人家看不慣兒媳孫子們的生活習慣，與其生子女氣不如分開住比較好。」

現在的「大孝獎」要頒給好房客

某個老人說：「對於每月按時付租金的房客，我要頒「大孝獎」給他。對每月賴皮不付租金的房客，我要頒「不肖獎」給他。」

兒女不孝順父母，會讓父母「傷心、失望、灰心、難過、生氣。」與其將來生子女的氣，不如自己先有準備。有機會多養幾個房客都比養兒子好，如果你還在夢想孩子會孝順你，每個月給你400小時的話，你就給自己頒個「大笑獎」吧！。

一旦你年老多病，又有誰來照顧自己呢？

答案是「用自己的積蓄、看護保險或房租的收入」來請看護，而不是「依靠子女奉獻的時間來侍候你自己。」

富爸爸富媽媽說：「退休後，靠租金收入生活，要比靠兒子，靠政府補助還來得更可靠。」

假設20年以後你才退休，你最好提前做好退休準備，可以在房地產上多投資，但要從現在開始投資。如果你能擁有個三幢或五幢房子，你就可以安安心心，靠房租過餘生，這樣你的老年生活才有保障。如果你老了需要有人來照顧，你可以花錢請「看護與幫傭」只要有錢你就可以不受子女的氣。如果是這樣，你就不會有「子女不孝順」的煩惱。所以說人老了還是要靠自己的租金收入來過活才最有保障。

如果你現在還沒做爸爸媽媽，就不要對你的子女將來是否孝順你抱有幻想。所以說「多子多孫多福氣」這句話現在可以修正成「多屋多地多福氣」。年輕人不要急著享受，先把能賺到的錢儲蓄下來，投資在房地產上才是當務之急。這樣你的老年生活才能有保障。

富爸爸富媽媽說：「養兒防老不如買屋防老來的有保障，至少你的乖房客會拿錢來孝敬你。」

如果你現在還很年輕，不懂得孝順父母，但卻幻想你的子女以後會來孝順你，這種「自私自利」的人可以獲得一枚「大笑獎」讓世人譏笑。同樣的道理，如果你現在不懂得投資房地產，為自己老年生活做好準備，但卻

幻想你的房客 以後會來孝順你，你一樣可以獲得一枚「大笑獎」被眾人取笑。

有人說「做人難，做人辛苦。」也有人說「做人真容易，好幸福。」到底做人是好辛苦？或是好幸福？ 要依各人的財富來決定。同樣有人覺得孝順父母好辛苦，也有人覺得孝順父母好幸福，到底是好辛苦還是好幸福，端看各人的心態而定。

如果你有一個孝順的兒女，那是你的幸運，你要好好珍惜他愛他。 如果你沒有一個孝順的孩子，要靠自己過生活，那你就想開一點 「要求孩子孝順，或 寄望他們會孝順是不可靠的，是容易讓你失望 和痛苦的。」

富爸爸富媽媽說：「萬一碰到孩子不孝順，與其你生孩子的氣，不如自己想辦法過晚年才好。」

富爸爸富媽媽說：「年老的父母要把自己的身體健康照顧好，有了健康的身體才可以不添子女的麻煩，這樣你自己活的快樂，子女也輕省。」

總之，對於父母我們要自我要求做到「孝順父母」，力求滿足父母的心願。然而對下一代的子女來說，我們並不會要求他們做到「孝順父母」，我們體諒子女的辛勞，盡量不給孩子添麻煩，盡量減少孩子的心裡負擔。換句話說，夾在中間的一代的我們對上我們要做到「孝子孝孫」，對下我們也要做到「孝子孝孫」。

富爸爸富媽媽說：「為人父母者，一定要有無私的大愛，對子女的付出不要去想到有回報，只要絕對的付出，相信子女會孝敬你的。」

富爸爸富媽媽說：「孝順父母是一種美德，所以孝順父母的人好幸福。趁父母尚健在時候好好孝順他們，是你與你的子女的一種共同的福氣。」

富爸爸富媽媽說：「我們對父母要孝順，然而對我們的子女則不要求他們太多，這就是「現代人的孝道論」。

富爸爸富媽媽說：「愛人者人恆愛之。敬人者人恆敬之。孝順父母者，子女必孝敬你。不求子女孝敬你，只求你自己有好榜樣。」

富爸爸富媽媽說：「父母對我們子女的犧牲有那麼大，所以我們主動自願的孝順父母也是應該的。孝順父母的人福報一定是大的。」

富爸爸富媽媽說：「孝順父母是我們的傳家之寶，只求你自己有好榜樣，相信這樣的傳家之寶才能代代延續下去。」

為了避免孩子日後埋怨你，
請你盡早做好財產分配與遺產計劃

盡早做好財產分配 與 遺產計劃

To do heritage plans and property allotment , as soon as possible.

富爸爸富媽媽說：「為了家族能和平的接收你的財產，不管你的財產有多少，你都要在生前寫下經過公證的遺囑或信託。」

富爸爸富媽媽說：「安排財產轉移，要在生前事先就規劃好，你可以善用遺囑方案，生前信託 與 人壽保險信託等方法達到轉移財產的目的。在生前就安排好財產轉移，可避免死後家族爭產的麻煩與紛爭。」

富爸爸富媽媽說：「我們不僅要學會累積財富，保護財富，也要學會分配財富，轉移財產，這樣可以避免死後還要多繳稅。」

沒有立下遺囑，父母突然雙亡，造成子女為遺產鬧到法庭

洪姓董事長夫婦，為台灣某大紡織廠的老闆，卅五年前為了讓獨生兒子躲過兵役，而把兒子洪某送給一位在美國的張姓華僑做為養子，兒子改姓為張某。改了姓氏的張某，鑽了法律漏洞，因此得以逃過台灣的兵役制度，順利出國讀書。

九年前洪姓夫婦，不幸因空難喪生，夫妻同時雙亡，留下巨額遺產 15 億元。張某有四個姊妹，其中三個姊妹反對他繼承遺產。故此張某向法院提起訴訟，請求確認「繼承權」。經過法官三年的審理，最後台灣高等法院判張某敗訴。張某喪失了遺產繼承權，無法分到親生父母的任何遺產，損失了原先應得的三億台幣。

過去卅年來，張某的親生父母，並沒有要求張家停止收養自己的兒子，讓張某依法律程序某辦理認祖歸宗的手續，改為洪姓。所以在法律上，法律是不承認張某是洪家的兒子，因此三個姊姊排除張某的繼承權。加上洪姓夫婦生前沒做信託，更沒寫下任何遺囑或遺言（夫妻同時雙亡）。因此高等法院的法官經過審理，最終仍判張某敗訴不得繼承遺產。

洪姓夫婦留下的巨額遺產，卻給子女之間帶來浩日持久的官司「同室操戈，六親不認。」這件事成為大眾茶餘飯後的一個有新鮮話題。

富爸爸富媽媽說：「擁有巨額財產者，一定要在生前做好遺囑、信託 和遺產分配計劃。」

美國有二句諺語：**“You can forget everybody except your mother-in-law and IRS”**。所有人都可忘記，只有丈母娘和國稅局不可忘。又說 **“There are two things guarantees , Death and Tax”**。人生有兩件事是保證逃不掉的，那就是死亡與繳稅。在報稅季節來臨時，相信大家對這兩句話一定感受很深。

打工賺錢，累積財富，是一件很困難的事。要避免財產損失，你一定要有保護財產的措施。如：備妥火災保險，地震保險，水災保險，風災保險，產權保險，健康保險、意外傷害保險等等。當然爭取少繳稅的權利，也算是另一種財產的保護。

富爸爸富媽媽說：「利用稅法的優惠來爭取合法避稅，如：少繳遺產稅、贈與稅、利得稅、公司稅等，這也算是另一種形式的財產自我保護。」

「遺產稅」是財產縮水的殺手，如果處理不善，會使你一輩子辛勞累積的財產，大打折扣，失去大半。生前做好財產分配，立下遺囑，做好信託，也可避免日後子女為爭奪遺產而興訟，鬧出官司。

富爸爸富媽媽說：「生前要做好生後的事，可避免將來孩子同室操戈，反目成仇，惡言相向，大打官司，家醜外揚。」

富爸爸富媽媽說：「生前信託是遺產計劃中重要的一種財產轉移工具，它比遺囑更重要的多。」

生前信託是一種合法契約，制定「信託人、受託人、受益人」、代理人、監護人、法官、律師、家族、債權人、多者之間的權利義務關係。信託人把財產轉移到受託人的名下，交由受託人去管理，並依照信託契約的規定，將信託財產的孳息或本金，交付給指定的受益人。

生前信託可分為「可撤銷的生前信託」和「不可撤銷的生前信託」兩大類。可撤銷的生前信託內容，是可以更正、修改或撤銷的。信託人生前仍有權控制著信託中的財產。

可撤銷的生前信託的好處有，

1. 可避開遺產認證的法律手續，可以節省 10% ~ 15% 的遺產消耗。
2. 可避免法院指派遺產管理人或監護人時需付的費用
3. 信託人仍握有財產分配權與控制權
4. 遺產內容可保持隱密，不會被公開曝光。
5. 財產轉移到生前信託，可避免贈與稅的發生。
- 6 若設立 A-B 信託或 A-B-C 信託，存活的配偶，則可免除遺產稅。

不論任何型式的財產，都可轉入受託的財產中，包括：動產、不動產、股票、債券、現金、古董名畫珠寶、有限合夥股份權、抵押權狀、國外財產等。

在遺囑或生前信託中必須先對「子女」「配偶」的定義說明清楚。「子女」可以包括親生子女、義子義女、養子養女、非婚生子女等。所以「子女定義」一定要事先說明清楚，免得事後混淆不清，發生爭奪遺產繼承權

的控訴等。「配偶」可以包括：法定大老婆、非法定的小老婆、同居人、情人等。

富爸爸富媽媽說：「遺產的受益人、信託的受益人、保險受益人都要在文件中分別寫清楚。每一個受益人的財產分配比率也要在文件中分別寫清楚。」

富爸爸富媽媽說：「立遺囑的人，立信託的人，必須在文件中明確表明，那些子女可以分到財產，那些子女不可以分到。那些愛人可以分到財產，那些愛人不可以分到。免得日後引起不必要的紛爭。」

富爸爸富媽媽說：「身前一定做好遺囑與信託，這樣可避免繁複的法律遺產認證程序，並且可以縮短遺產分配的執行時間。」

1997年美國花花公子女郎27歲的Anna Nicole Smith閃電嫁給89歲的石油大亨，隔年石油大亨過世，Anna與石油大亨的兒子對簿公堂爭奪12億遺產，官司打了數年。

2006年Anna第三次結婚，生下女兒。2007年Anna過世，留下21歲兒子與一歲女兒。

Anna Nicole死前並沒有修改遺囑，因此她女兒無法立即得到遺產，必須要經加州法院的Probate Code Section 21620遺產認證程序，才可分配到遺產。

富爸爸富媽媽說：「當你的財產有變動或家庭成員有變動時，你的遺囑與信託，就必須及時修正，以免日後引起不必要的紛爭。」

在美國擁有 1000 萬以上財產的人，他們常使用「慈善 (剩餘)信託 CRT , Charity Trust」來轉移財產。 例如：A 先生 將增值中的地產捐給慈善機構 (包括 學校或公益團體)，以換取數年的收入做為回報。A 死後慈善機構出售該地產時，可免付地產增值稅 。而且 A 先生對該地產可免付遺產稅 。 可謂皆大歡喜，兩全其美。若 A 先生 利用上述收入，去成立一個人壽保險信託，指定該信託為所有人及受益人。等到 A 死後，受託人得到人壽理賠金之後，再轉分配給 A 先生的子女，這筆錢就不必付所得稅及遺產稅，順利達到保護財產，轉移財產的目的，來個大歡喜。只有國稅局不高興。

富爸爸富媽媽說：「慈善信託 與 人壽保險信託 相互結合搭配，可以省稅做善事，亦可遺愛給子女，真可謂三全其美，皆大歡喜了。」

設立「不可撤銷的人壽保險信託」 可以達到節省遺產稅的目的。並且可以保護財產不被債權人追索，原來該信託內擁有的人壽保險單及其它財產，都不屬於信託人所有，所以債權人不能對信託人有追索不屬於信託人的財產。(因為 併入保險信託內的資產，不屬於信託人所有)。 以達到保護財產的目的。

遺囑與生前信託各有優點 (即使已設立了生前信託，有時立遺囑也有其需要)。例 如：生前沒有轉入信託的財產，可用倒入條款的遺囑，把遺忘列入的財產歸入信託內加以統一分配。

富爸爸富媽媽說：「安排財產轉移給下一代的方法有 ，遺囑 、生前信託 與 不可撤銷的人壽保險信託 ，這些都是很重要的財產移轉工具。」

妥善保護你的財富 Properly protect your wealth.

「保護財富，避免損失。」是理財管理中不可忽略的一件大事 。 沒有人知道明天將會發生什麼事，所以對你辛苦累積的財富，提早做好各項

保護措施。如：財產保險、生意保險、員工保險、房子保險、汽車保險、災難保險、法律保險、
、
、
甚至健康醫療保險、老人看護保險，人壽保險等，以上這些保險是絕對必要的。

「事事難料，天有不測風雲，人有旦夕禍福。」 為要避免孩子之間的猜疑紛爭，請提早做好財產分配。要避免法院遺產認證，請提早做好**遺囑** 與**生前信託**。 要避免付稅過多，請提早做好**財產轉移**。

富爸爸富媽媽說：「會賺錢很重要，會保護財產更為重要。未雨綢繆，早點做好準備工作，這樣才能確實保護到你的財產安全。」

富爸爸富媽媽說：「把財產遺留給孩子固然是件好事，但也要適可而止。不要盲目贈予過多的財產給子女，能把多餘的財產捐給社會做公益 也是美事一件。」

不論是低收入者還是高收入者都要報稅與繳稅。 一年辛苦 12 個月，有 3 個月是為國稅局打工。 人的一生之中，約有 20 年時間是在為稅務局打工。人們也萬萬想不到，人在過世以後這些延稅退休帳戶，立刻變成一個納稅大本營，又要付所得稅（入息稅），又要付遺產稅，總共要繳高達 40 % ~ 70 % 的稅金！

在美華人有很多人把錢存放在 IRA、401(K), Keogh 等延稅退休帳戶中，期望這些儲蓄投資能夠為他們帶來一個豐富的退休生活 或 留一筆財富給下一代 但他們萬萬想不到一個意外或一個法律訴訟，可以將他們的美夢粉碎掉！

提早做好遺產規劃，妥善運用稅法規定，可避免增值稅、贈與稅、遺產稅的繳納，這樣也可以保護你的房地產完整，免得日后還為欠稅，房地產遭拍賣 或財產被瓜分的四分五裂而煩惱。

沒有妥善的遺產規劃，當您去逝時，你的子女要繳稅，要互打官司還將反目成仇，最後你的一半以上的財產歸入國稅局，這樣算明智嗎？

原本要留「愛」給子女，卻留下一堆「麻煩」給子女，這件事你可曾仔細想過？不要以為你能活很久，就不去做遺產規劃。要曉得「天有不測風雲，人有旦夕禍福」事事難料。今天還穿的拖鞋，不知明天還穿不穿？所以請你盡早做好遺產規劃這才是上上策。

富爸爸富媽媽說：「事事難料。今天還穿的拖鞋，不知明天還穿不穿？所以你該做的事，請你今天就把它做好做對，得免你後悔一輩子。」

富爸爸富媽媽說：「你該做的事，早做比晚做好，早行動比晚行動好。有時候即使你晚做一分鐘，也會讓你後悔一輩子或一輩子後悔。」

2008年王永慶病逝美國享年92歲，沒有寫下任何遺囑。王永慶自認為身體狀況「至少活過一百歲」，因此，並沒有作任何遺產規劃。更失算的是，他在美國突然因為心肌梗塞，在睡夢中就這樣的突然走了。

王永慶是「經營之神」，但在遺產規劃中卻交了不及格的零分。害得王文洋與家族為爭遺遺產在美國隔海打官司。

王永慶申報遺產總額超過八百億元，依法元配最多可分得超過400億元的免稅遺產，剩下的400億元，其中近120億元拿來繳遺產稅，剩下的則由大房、二房、三房、四房和王永慶的十名子女來分。

當你的子女知道你原可以留下全部財產給他，結果卻留下不到一半給他，他是不會感激你的。他會埋怨你，為什麼父母生前沒做好遺產計劃。害他要繳那麼多冤枉的遺產稅、法院費用、律師費用等等。

富爸爸富媽媽說：「小心，你的子女會怨你，為什麼父母生前沒做好遺產計劃，害他們還要多繳稅。」

富爸爸富媽媽說：「原本父母的心意，是要留財產給子女的，結果卻留下紛爭 與 仇恨，父母這樣做是不明智的。」

富爸爸富媽媽說：「生前做好遺產計劃只要付律師費數仟元，總比日後多花幾萬元的律師費及法院費用來的划算。」

富爸爸富媽媽說：「 不管你現在有幾歲，趁著你還有一口氣，趕快趁早做好遺產計劃吧！」

富爸爸富媽媽說：「為了家族能和平的接收你的財產，不管你的財產有多少，你都要在生前寫下經過公證的遺囑或信託。」

富爸爸富媽媽說：「不是做了的遺囑與信託，你的遺產計劃就完美了。你還要善用稅法的優待條款來省下贈與稅和遺產稅。」

富爸爸富媽媽說：「想做好完美的遺產計劃，請你向專做遺產計劃的專業律師請教。因為美國信託種類大約有 25 種之多，不是一般律師可以完全勝任的。」

富爸爸富媽媽說：「六大生前要做的事：1. 選好墓地，交待好後事處理方法。2. 成立信託基金。 3. 寫好遺囑 。 4. 立下財務受權書。5.立下醫療受權書。 6. 交待好保險箱位置和其它密秘事項。」

富爸爸富媽媽說：「除了做好信託之外，你還要在事前立下遺囑以彌補信託不足之處。除了做好信託與遺囑之外，你還要在事前立下財務受權書和醫療受權書以彌補萬一你在昏迷不醒時 (臥病 / 重病時)，可由被受權人按你的意願執行你的遺志。」

人會貪財是因為對財富的認知有所偏差

人會貪財是因為扭曲了對財富的真正意義

富爸爸富媽媽說：「要有正確的財富認知，否則你將成為錢的奴隸，終身難以豁達。」

富爸爸富媽媽說：「過份喜歡權力，就會不擇手段。過份喜歡金錢，就會傷天害理。」

近年來台灣最引人注意的社會新聞，就是 2008 年扁珍可能涉及國外洗錢弊案。

扁珍一家人在洗錢疑案爆發後，針對檢方偵查，戰術很清楚，就是把海外密帳說成選舉結餘款，扁並把全部責任全推給阿珍一人，讓檢方只能追問阿珍一人。由於被告不需要證明自己有罪，舉證責任完全在檢方，扁嫂應付檢方的方式，將是「身體不適」、「忘記了」、「沒這回事」、「媒體亂報」、「政治迫害」、「藍營打壓」、「所有的錢都是選舉結餘款」等等。

阿扁在回答問題時說：錢是乾的，怎麼洗？我的錢都是乾淨的，為什麼要洗？

扁珍一家人涉及洗錢疑案，正由檢警調查中。不論案情最終結局如何，我們都可從中學到，做事要乾淨、做人要清白的古訓。

富爸爸富媽媽說：「錢是人人喜歡的東西，但是必須清白、廉潔、合法的取得。」

富爸爸富媽媽說：「讓人跌倒的原因，與個人的貪心，貪婪、貪念有關。追求權力、死要面子、貪財、貪色、毒品、賭博，這些都是讓人跌倒的陷阱。」

富爸爸富媽媽說：「人與野獸的區別，在於人比野獸更貪婪。」

富爸爸富媽媽說：「錢能使人變得比野獸，還要更可怕。」

富爸爸富媽媽說：「認為金錢可使鬼推磨的人，一定是在做見不得人的壞事。」

富爸爸富媽媽說：「認為金錢可做任何事的人，正在為掙錢做傻事或正在利用錢在做壞事。」

富爸爸富媽媽說：「一定要先建立起正確的財富觀念，之後你的人生才能光明正大。」

富爸爸富媽媽說：「極少的人真正擁有財富，在大多數的情況之下，是財富擁有人，人為財死，鳥為食亡。」

富爸爸富媽媽說：「沒有正確財富觀念的人，是很容易成為錢的奴隸。」

錢，是人類最瘋狂的發明。但錢是一種工具，它不是神。要懂得「善用」它，而不是「戀愛」它！你是要「有錢」而不是「愛錢」。因為「賺錢是為了改善生活，但生活的目的不是為了賺錢！」人類最大的悲劇就是你為錢發瘋，甘心情願變成了「錢奴 / 財奴」，死追著金錢不肯放。

富爸爸富媽媽說：「賺錢的目的是為了改善生活，但生活的目的不是為了賺錢。」

富爸爸富媽媽說：「過份追求金錢的人，較容易貪贓枉法、知法犯法。」

富爸爸富媽媽說：「權力讓人腐化，金錢讓人做壞事。多金讓人災禍連連。」

富爸爸富媽媽說：「財富似海水，愈喝則愈渴。貪心像蛇蠍，愈貪則愈會做壞事。」

富爸爸富媽媽說：「為錢做壞事，結果是為錢入牢獄，遺臭萬年。」

富爸爸富媽媽說：「錢它沒有眼睛，它不能分辨是非，但是你有眼睛，你可以分辨哪些錢是乾淨的，哪些錢是清白的。」

富爸爸富媽媽說：「唯有除去權力、除去貪念、除去情慾，你才能出污泥而不染。」

富爸爸富媽媽說：「金錢可以買到食物，填飽肚腹，但不能買到平安與良心。」

商人或政治人物往往利用權勢，弄來許多不義的財富，再利用子女或人頭的名字開戶，把錢隱藏在國內外，準備隨時開溜，這就是「嘴裡說愛台灣，心裡卻不愛台灣」的最壞示範。

富爸爸富媽媽說：「父母給子女最好的財富，是一個高尚的品德，而不是一個有疑點的不義之財。」

富爸爸富媽媽說：「父母不可把不義之財留給子孫，父母不可把貪財的壞榜樣留給子孫。」

富爸爸富媽媽說：「發財要靠自己的努力，不要去妄想那些「不義之財」，「幸運之財」或「意外之財」。

富爸爸富媽媽說：「貪財與賭博都是從一塊錢開始的，小惡做多了，就會變成大惡了。」

富爸爸富媽媽說：「留給下一代最好的遺產不是藏在海外的隱密的帳戶，而是一個身體力行的好榜樣和一個正確的財富觀念。」

富爸爸富媽媽說：「父母留給孩子最好的遺產不是金錢，不是房子，而是一個道德與理財的好榜樣。」

富爸爸富媽媽說：「不義之財，或許可以讓你一夜致富，但卻消耗了你的「德行」，這種損失你有計算過嗎？」

富爸爸富媽媽說：「如果你有錢，你要隱瞞財富則很容易，你只須做一個低調的人。但是如果你的財富都是不義之財，那你要隱瞞財富就會變得很困難。」

富爸爸富媽媽說：「不義之財一定會讓你坐立不安，如果你能平安，那你就是禽獸。」

富爸爸富媽媽說：「寧可貧而受人尊敬，也不可富而遭人恥笑。」

富爸爸富媽媽說：「擁有金錢不是罪過，但是擁有不義之財則是大罪過。」

富爸爸富媽媽說：「不懂得財富真諦的人，才會不顧死活、拼命地賺黑錢。」

富爸爸富媽媽說：「擁有金錢的本身不是罪，但是浪費金錢、炫耀財富、用名牌妝扮自己就是罪。」

富爸爸富媽媽說：「炫耀你的財富、住豪宅、開名車、穿金戴銀，間接誘使他人犯罪就是罪。」

富爸爸富媽媽說：「擁有財富不是罪，但為富不仁就是罪過。」

富爸爸富媽媽說：「貪圖他人的財產，想掠為己有，這是萬惡的根源。」

富爸爸富媽媽說：「愛錢如命、貪得無厭的人，是行惡的開始。」

富爸爸富媽媽說：「不可用金錢去衡量一個人的成就，也不可因為他沒有錢而鄙視他。」

富爸爸富媽媽說：「金錢可以買到暫時的快樂，但買不到永久的平安。」

富爸爸富媽媽說：「財富應該是：正當的取得，明智的使用，快樂的施捨，豁達地放棄。」

富爸爸富媽媽說：「能夠處處得到快樂、享受快樂的人，才是最富裕、最幸福的人。」

富爸爸富媽媽說：「不尋求令人羨慕的財富，只求心安理得，平安就是福。」

富爸爸富媽媽說：「知足常樂的人最富有，貪婪無厭的人最貧窮。」

富爸爸富媽媽說：「人要心存善良、廉潔、正直，才能平安做人。」

富爸爸富媽媽說：「不義之財不可取，一個人的人品操守最為重要。」

富爸爸富媽媽說：「不義之財不只不會讓你富貴，反而會讓你遭遇牢獄之災。」

前調查局長葉盛茂今天出面表示，扁家疑似洗錢的情資公文正本，他都已經交給了前總統。事後他再向扁詢問時，阿扁回答「找不到了」。

09-02-2008 阿扁也再次重申，直到今年初葉盛茂轉呈相關情資之後，扁嫂才首度承認有部分選舉結餘款被她私自匯留海外。阿扁也再次強調匯出國外的金錢都是選舉結餘款，阿扁絕對沒有貪污或洗錢。到底阿扁他有沒有說謊？其中疑點重重。希望檢調單位勿枉勿縱，給當事人一個清白。

富爸爸富媽媽說：「做人要清潔，做事要乾淨，不說謊、不貪心、不做不忠不義的事。」

富爸爸富媽媽說：「不義的錢一旦進入口袋，就是等於捧著羞恥，等著讓別人盡情地羞辱你。」

富爸爸富媽媽說：「過多的金錢不會使你快樂，過多的金錢只會使你放蕩墮落，深陷空虛與痛苦。」

富爸爸富媽媽說：「多餘的財富，能買到的只是那些不需要、不實用的東西。」

富爸爸富媽媽說：「奢侈浮華，浪費金錢，這不表示你有錢，那表示你內心空虛，沒有自信。」

富爸爸富媽媽說：「沒有自信、沒有自尊的人，才需要用華麗的外表來妝扮自己。」

富爸爸富媽媽說：「正直且有智慧的人，不需要多金，也不需要借用炫耀財富的方法來贏得他人尊敬。」

有一位 網友上網說，針對阿珍的行為，他只感到「無」話可說、「俗」在可惡、「真」不要臉。

在阿珍第 17 次拒絕上法院出庭後，外國通訊：社法新、美聯和路透都有報導。美聯社並且另外就扁珍涉嫌洗錢案做了一篇專題報導。扁珍丟國家的臉丟到了外國，這是台灣的國恥。

李登輝 10-05-2008 出席全球李登輝之友會時表示，政治人物匯款海外，暴露的是民主化過程的參與者本身的腐化，以及部分支持者是非不明、一再護短，他看到都會掉眼淚，為什麼台灣人墮落至此？他批評，「有人」一天到晚喊「愛台灣」，其實是「愛地位」、「愛錢啦」。

富爸爸富媽媽說：「真正有智慧、有良心的人，他們只愛真理。他們不會為了「愛地位」、「愛金錢」而去傷天害理、為非作歹。」

「2008 年全球貪腐印象指數」(Corruption Perception Index, CPI)，在 180 個納入評比的國家及地區中，台灣的清廉度排名第 39 名，較去年下滑五名，也是名次最差的一次。台灣清廉度名次下滑五名，顯示是受到台灣高層貪腐(洗錢案) 的影響。

富爸爸富媽媽說：「把壞榜樣留給社會，把臭名留給世人，這種人最差勁。」

富爸爸富媽媽說：「把臭名留給子孫，就是留羞恥給子孫。」

富爸爸富媽媽說：「把不義之財留給子孫，就是留恥辱給子孫。」

富爸爸富媽媽說：「把過多的財產留給子孫，不會是子孫的福氣。」

教育孩子要用對方法，千萬不可只要求孩子會唸書、會拿到高學位，而不去要求孩子有個正確的做人做事行為。

高學位又具有法律背景的人，卻行不正義的事，犯了錯卻極力狡辯、迴避，一點也沒有羞恥心，這就是現在教育的偏差。

如果扁子仍以扁珍的行為為榮，且不知正義為何物，這就是扁珍教育的失敗。堂堂法律碩士，不懂得正義為何物，真是可恥啊！

扁子應該大義滅親，站出來糾舉扁珍的錯誤行為，如果不是這樣做，就算唸到法律碩士、博士有什麼光彩呢？

富爸爸富媽媽說：「知法犯法 或 知法玩法，這種人最為可惡。」

富爸爸富媽媽說：「法律人泯滅良心，為金錢不分是非、顛倒黑白，這種法律人最為可恥。」

富爸爸富媽媽說：「金錢會泯滅一個人的良心，如果你不明白錢的義意，你就可能成為錢的奴隸。」

阿扁說：他做了法律上不淮許的事。但他不承認他做了道德上不淮許的事。他把一切刑責推給臥病的妻子，他的辯白像是一個負責任的人嗎？

2008年9月1日是開學日，老師即發現有某位國中生在繳交暑假作業作文「最難忘的一件事」中，內容真的就提到前總統疑涉洗錢案，作文中還寫說要立志考上台大法律系，但為的不是要當個好律師，而是說這樣賺錢比較快。

一位國中生說：「唸法律系，精通法律之後，便可找到本國的法律漏洞，再利用這些法律漏洞來做 A 錢的事，相信絕對不會被抓到。學長阿扁就是一個例子。」下一代如此扭曲社會的價值觀/金錢觀，真的令學生家長非常擔心。

富爸爸富媽媽說：「教導孩子要正直做人，清白做事，認清品德比金錢 / 學問更重要。」

富爸爸富媽媽說：「寧可孩子不會賺大錢，也不要他賺來路不明的黑錢。」

一位家長指出，「我覺得他們(小孩)的價值觀，已經是被扭曲，他們會覺得為了得到金錢，可以不擇手段，那就很不好了。」

富爸爸富媽媽說：「寧可孩子的書，讀得不怎麼樣好，但是他的道德品行一定要好。」

富爸爸富媽媽說：「教育孩子的目的，不是要他學會賺錢的本領，而是要他學會正直的做人。」

富爸爸富媽媽說：「錢不代表一切，錢多也不代表你的行為就是正直。」

富爸爸富媽媽說：「沒有正確的財富觀念，是人生極大的不幸。」

富爸爸富媽媽說：「家長、老師、政府官員一定要教導下一代，有正確的財富觀念。」

富爸爸富媽媽說：「追求非法的金錢，就是追求邪惡。追求不義，就是追求死亡。」

富爸爸富媽媽說：「笑貧不笑娼，這種不正確的思想，一定要予以更正，否則整個社會價值就被扭曲了。」

富爸爸富媽媽說：「歪曲財富的義意，就會使個人與社會走向滅亡。」

富爸爸富媽媽說：「沒有正確的財富觀念，就容易會教出不上進的子孫。」

富爸爸富媽媽說：「非法的財富不會使你光彩，相反地，它只會使你更煩惱。」

富爸爸富媽媽說：「不義的財富只會使你更蒙羞，不會讓你更光榮。」

富爸爸富媽媽說：「一個人的成功，不是用金錢與財富來衡量的。用錢來判斷一個的成就，是一個極大的錯誤。」

富爸爸富媽媽說：「如果對生命與道德的義意都搞不清的話，就不可能有正確的財富觀念。」

富爸爸富媽媽說：「學問高不等於道德高，職位高不等於品德高。」

富爸爸富媽媽說：「在道德上已有瑕疵的人，用再多的錢也是洗不乾淨的。」

富爸爸富媽媽說：「錢是不可能讓一個在道德上有瑕疵的人，正直的站立的住。」

富爸爸富媽媽說：「貪官污吏留下來的還是貪官污吏，他們的惡名永遠洗不掉。」

富爸爸富媽媽說：「如果你的父母是一個貪官污吏的話，你會覺得光彩嗎？如果不是，那就請求你，快快的勸勸你的父母，回頭是岸。」

富爸爸富媽媽說：「如果你父母貪污的原因是為著，因為怕你窮，請告訴你父母，這種錢不要也罷！」

富爸爸富媽媽說：「為了一時的貪念，換來幾世的臭名，這是何苦來哉？」

富爸爸富媽媽說：「滿手的臭錢，只會帶來幾世的臭名。」

富爸爸富媽媽說：「你既不可能把財富帶進棺材裡，所以你也不必為棺材裡面的財富去追求更多的金錢。」

富爸爸富媽媽說：「不要做一個雙手捧著財富，雙腳卻踩著墳墓的人。」

富爸爸富媽媽說：「許多人信仰 上帝，但許多人卻做了許多 上帝不喜歡的事。」

富爸爸富媽媽說：「政治人物，常常會濫用權力來謀一己之私，這個人就是全民共同的敵人。」

富爸爸富媽媽說：「政治人物應該以服務人民為目的，而不是以貪財奪利為目的。」

富爸爸富媽媽說：「政治人物拿國家的俸祿，卻吃人民的血，最為可恥。」

富爸爸富媽媽說：「權力腐化人心，政治人物的失敗莫勝於此。」

富爸爸富媽媽說：「權力會毒害人，讓人無法自拔。」

富爸爸富媽媽說：「絕對的權力，讓人絕對的腐化。絕對的貪心，讓人絕對的邪惡。」

富爸爸富媽媽說：「不懂得理財，不要去做投資。不懂得財富真諦的人，不要去追求財富。」

富爸爸富媽媽說：「贏得財富，卻失去尊敬，這又有何義意呢？」

富爸爸富媽媽說：「君子愛財，取之有道。小人愛財，取之於盜。」

08-15-2008 呂秀蓮面對媒體詢問她對阿扁匯款到海外一事的看法，呂秀蓮臉色凝重，她指出任何愛台灣的人，都不該把支持者的錢，跟人民的錢匯出去，前第一家庭，對不起台灣，對不起台灣人。

阿扁一家人，在檢方審查初期，拒絕簽署海外帳戶調查同意書，用謊言及不合作態度，企圖阻撓檢調的調查，光從這一點，就可以知道扁家的洗錢黑洞，巨大驚人。

電視「名嘴」與 藍綠政營均質疑「阿扁到底還有多少謊言沒有講出來？」

一位老師問他的學生「扁氏名言」有那些？

學生 A 答：「錢是乾的，不需要洗。我的錢都是乾淨的，為什麼要洗？」

學生 B 答：「公文找不到了。」

學生 C 答：「海外的錢是孩子的錢，不可能匯回來。」

學生 D 答：「阿扁我，絕對沒有 A 國務機要費的錢。」

學生 E 答：「阿扁我，有一種寧願死在十字架下，而不願死於亂石堆中的想法。」

有人說：「說謊的孩子，你的名字叫做...貶真。說謊的孩子，除了可以叫做放羊的孩子之外，還可以改稱為「貶真」，亦即玩弄法律，貶低法律，隱瞞真象，欺騙大眾，把人民當傻瓜，簡稱為貶真。」

富爸爸富媽媽說：「說謊、硬拗、無賴、推卸責任、死不認錯，這些都是不好的行為。」

富爸爸富媽媽說：「有錯則改，無錯嘉勉。死皮懶臉，不肯認錯，極端難看。」

富爸爸富媽媽說：「治理國家最應該銘記於心的一個字是「廉」字，廉於財富、廉於女色、廉於權力、廉於騙選票。」

富爸爸富媽媽說：「民主國家最大的缺點是，政治人物常常為了騙選票，而亂開空頭支票。」

富爸爸富媽媽說：「政客，選前常說：民之所欲，存在我心。選後想到的，只有是自己的權力與荷包。」

富爸爸富媽媽說：「富人為權力發動戰爭，送命的卻是窮人。貪污瀆職的政客，為脫罪而狡辯，送命的卻是全體社會的道德。」

富爸爸富媽媽說：「為了累積財富，貪得無厭而做出傷天害理、貪贓枉法之事，這種人最可恥。」

阿扁是無辜的，阿扁是乾淨的，你可以相信嗎？阿扁拿太太當做替罪羊的卸責行為，令人厭惡，有良心的人絕對不可學阿扁的這種無恥惡行。

富爸爸富媽媽說：「有錯則改，善莫大焉。有錯不改，還要狡辯，罪加一等。」

富爸爸富媽媽說：「君臣無恥，謂之國恥。君臣與其家屬盡做無恥之事，是一個國家退步的象徵。」

富爸爸富媽媽說：「國家領導人無恥，謂之國恥。國家公務員與其家屬盡做無恥之事，是一個國家的大不幸。」

富爸爸富媽媽說：「不知道老百姓需要什麼，只知道奪權謀利，這是政客之恥。」

富爸爸富媽媽說：「擁有金錢固然不錯，但能擁有金錢買不到的東西，更值得讓人珍惜。」

富爸爸富媽媽說：「親情、友情、愛情、健康、時間、道德、智慧、真理，是人類最珍貴的東西。」

富爸爸富媽媽說：「真正的財富是：快樂、健康、知足、感恩、奉獻、愛、智慧、平靜、安寧。」

富爸爸富媽媽說：「金錢只是財富中的一個小元素，你不值得為了這個小元素去冒險拼命，而失去了其它整個財富。」

富爸爸富媽媽說：「生命中有許多我們應該追求的大事，如：道德、健康、自由、真理、愛、公義等。金錢只是我們生命中的一件小事，如果我們捨大事就小事，那我們就白活了。」

富爸爸富媽媽說：「寧可貧而受人尊敬，也不可富而遭人恥笑。」

富爸爸富媽媽說：「只有心胸狹小的人，才會只看到金錢，而看不到金錢以外的東西。」

富爸爸富媽媽說：「我們要追求快樂，而不要追求金錢。但人們常常是追求金錢而放棄快樂。」

富爸爸富媽媽說：「不懂得財富真諦的人，才會去追求金錢，而放棄快樂。」

富爸爸富媽媽說：「你快樂嗎？你為了追求金錢，而放棄快樂，這個金錢值得你去追求嗎？」

阿扁執政八年，扁家竟然成了超級“官司世家”，扁本人、扁妻、扁子、扁媳、扁婿、扁妻兄及扁親家，都成了刑事被告。檢警海防單位還特別製做了畫影圖像，

防止扁家有人偷渡出境，厚厚一本名冊，簡直就像是扁家家譜。扁珍一世的富貴、權力，換來幾世的陰影與難堪，這又何必呢？

前總統陳水扁、吳淑珍夫婦涉及龍潭購地案、陳敏薰買官案，2010年11月11日最高法院依「職務上收賄罪」判刑確定，扁珍因龍潭案各判刑11年、併科罰金1億5000萬元。至於他們涉及的其它多個案件乃在繼續審理中，尚未最後定案。

扁珍因龍潭案，已成為中華民國歷史上第一對因貪污被定罪的前總統夫婦。

要求各國各級領導人不貪污、不瀆職、不攬權、不營私是非常困難的，所以各國議會還要加強修法，如：廉政法、公務員財產來源不明法、二奶財產來源不明法、銀行存款來源不明法、等，並且還要加強全民道德教育與全民守法教育。

富爸爸富媽媽說：「某些人為了留財富給子孫，所以拼命貪財，結果留下來的只是一堆惡名，這就是不懂得財富真諦的人所做的傻事。」

富爸爸富媽媽說：「懂得財富真諦的人，絕對不會做出不忠、不義的傻事。」

有錢人行小善的事常有，但有錢人散盡財產造福人群，並不常見，畢竟把「財產留子孫」還是華人主流思想，這與美國人不太一樣。蓋茲曾說，他要把580億美元的財產捐給名下的基金會，三個子女一毛錢都別想得。美國股神巴菲特也說，他將捐出八成以上的財產來打造慈善事業。其它如：美國石油大亨洛克斐勒、鋼鐵大王卡內基、汽車大王福特，和中國首善陳光標也都是大方捐錢作慈善。

富爸爸富媽媽說：「把金山銀山留給子女，絕對不會是子孫的福氣。」

富爸爸富媽媽說：「不懂得財富真諦的人，才會把金山銀山留給子孫。」

富爸爸富媽媽說：「如果孩子不懂得如何理財，也不懂得財富真諦，那就絕對不要把財產轉移給他們。」

富爸爸富媽媽說：「想用錢來賄賂孩子或想用錢來捆綁孩子的人，那都是失敗的父母。」

巴菲特認為，「當你的子女在家庭環境、生活水準和受教育機會等都已占盡優勢，再留大筆錢給他們是既是不正確，也不合理的。」

富爸爸富媽媽說：「有錢，也要知道如何的去花，只有智慧的人，才會正確的把錢花在正當的事上。」

富爸爸富媽媽說：「財富是要用來幫助社會，消滅貧窮用的，而不是要你用來獨吞享受的。」

富爸爸富媽媽說：「不懂得生命、不懂得道德，就不可能懂得財富的真義。」

富爸爸富媽媽說：「先要正確的認識生命與道德的義意之後，才會正確認識財富的義意。」

富爸爸富媽媽說：「先要正確的認識財富之後，才會正確的做人做事。」

富爸爸富媽媽說：「先要正確的認識財富之後，才會正確的教導子女。」

富爸爸富媽媽說：「先要正確的認識財富之後，才不會變成貪官污吏。」

富爸爸富媽媽說：「先要正確的認識財富之後，你才可能正直光明地做人。」

富爸爸富媽媽說：「先要正確的認識財富之後，你才可能大方捐錢做公益。」

拒絕變窮、拒絕做違法的事，拒絕做傷害下一代的事

在拒絕自己變窮的同時，也要拒絕下一代變窮才對。

富爸爸富媽媽說：「在拒絕變窮的同時，也要拒絕為非作歹，拒絕違法亂紀。」

富爸爸富媽媽說：「人有拒絕變窮的權利，但沒有偷、搶、盜、殺、拐騙、A錢的權利。」

富爸爸富媽媽說：「人不可因為想要變富，就可以不擇手段，任意犯罪。」

富爸爸富媽媽說：「不可因為貧窮，就可以把所犯的行為合理化。」

富爸爸富媽媽說：「人可以窮一輩子，人也可以富一輩子，這兩者之間，最大的區別在於個人的心態不同。」

富爸爸富媽媽說：「沒有人可以保證富人可以富一輩子，但是如果你不努力的話，我幾乎可以斷定你會窮一輩子。」

富爸爸富媽媽說：「拒絕自己成為窮人，會讓一個人產生勤奮努力的動力。當你有了致富的目標，你才可能開始努力工作。」

富爸爸富媽媽說：「拒絕自己成為窮人，是一個人努力向上的開始。拒絕走向死亡是一個人求生的開始。」

富爸爸富媽媽說：「人會貧窮是因為人已失去了向上的鬥志，人若習慣於隨遇而安的生活，就會失去改變現狀的鬥志。」

富爸爸富媽媽說：「不想改變現狀，且習慣於得過且過的人，就不會進步。」

富爸爸富媽媽說：「想從窮變富，你必須努力的學習，努力的工作，努力的儲蓄與正確的投資。」

富爸爸富媽媽說：「想從窮變富，你必須學習他人的經驗，記取他人的教訓，借力使力，避免你走上冤枉路。」

富爸爸富媽媽說：「賺錢不容易，花錢要謹慎，否則再有錢也有變窮的一天。」

許多白手起家的實業家，他們共同的特徵除了個人的勤奮、聰明之外，就是他們拒絕自己成為窮人。開公司、開工廠就是他們夢想的實現。

如果人願意窮一輩子，那就不必去開公司、開工廠了。如果沒有人想成為富人，那麼也就沒有人會努力上進了。

年輕人要勤奮上進，拒絕自己成為窮人。中壯年人也要勤奮上進，拒絕自己成為窮人。老人更要有積蓄，自食其力，拒絕自己成為窮人。

如果一個老人退休後想要自食其力，不靠子女供養，不靠政府助養，那麼這個老人必須在他退休前擁有足夠的積蓄，足夠的退休金，及已付清房貸的房地產，否則他就無法自食其力，獨自享受晚年。

富爸爸富媽媽說：「想要在你退休前擁有足夠的積蓄，足夠的退休金，及已付清房貸的房地產，那麼你就要趁年輕時，提早做好財務規劃。」

富爸爸富媽媽說：「先要有夢想，才会有理想。先要努力地把理想一步一步的實踐，然後美夢才會成真。」

富爸爸富媽媽說：「一輩子不想做個有錢的人，一輩子就不可能會是個有錢的人。」

富爸爸富媽媽說：「許多人想做有錢的人，但許多人卻只會做窮人會做的事。」

什麼是窮人會常做的事？ 窮人會做的事，如：1. 不知學習，不求上進。 2. 吃好懶做，不事生產。 3. 膽子小，保守，沒有拼鬥精神。 4. 目光窄小，沒有遠見。 5. 賺錢不多，花費又太多。 6. 不知儲蓄，只會花錢。 7. 不知節儉，浪費成習。 8. 自甘墮落，沒有進取心。 9. 貪心過度，貪小失大。 10. 浪費機會，失去機會。 11. 貪婪，不行正道。 12. 做奸犯科，觸犯法律。 13. 沒有買保險卻又遇見災難。 14. 負債累累，欠債過度。 15. 錯誤投資，或投資失敗。 16. 只知等待機會，不知創造機會。 17. 不知投資理財 或 投資理財錯誤。 18. 不知管教孩子，出現敗家子。 19. 交友不慎，財產被騙光。 20. 官失纏身，財產盡失。 兴

富爸爸富媽媽說：「拒絕做窮人，就要拒絕做窮人會做的事。」

不知自己努力，卻只會羨慕別人的財富，這就是貪婪的開始。想辦法變有錢，但卻不經正常管道，這就是犯罪的開始。

偷雞摸魚，佔些小便宜，雖不是什麼大罪，但是這種行為卻能養成犯罪的習慣。從小貪變大貪，從小罪變大罪。不懂得金錢 / 財富義意的人，最後可能會因為貪財為非作歹，犯下大錯。

富爸爸富媽媽說：「我們要拒絕變窮、也要拒絕偷雞摸魚、更要拒絕為非作歹。」

不要因為飢餓，就可以偷別人的麵包吃。不要因為窮，就可以去搶銀行。不要因為貪心 / 貪婪，就可以不擇手段，貪瀆枉法，為所欲為。

不可因為犯了錯，就找些稀奇古怪的理由來搪塞，把不正當的行為合理化，以圖減輕自己的刑責 / 責任，這種近似耍懶的手法最為無恥。。

富爸爸富媽媽說：「把不正當的行為合理化，以圖減輕自己的刑責，這就是最大的行為錯誤。」

「拒絕變窮」是指我們要努力上進，勤奮工作，學會節約、儲蓄，學會投資理財來慢慢變富，而不是要你去做法違的事，利用偷、搶、盜、殺、騙、拐、A 錢來立即致富。

「拒絕變窮」是指我們要用正當、合法的管道來聚財，慢慢變富，而不是用非法手段，奪得不義之財。

「拒絕變窮」是指我們要用運用智慧，理性投資，不要讓老本虧掉。

「拒絕變窮」不是指我們可以亂用一切手段去變富，而不去管它是不是合法。

「拒絕變窮」不是指我們可以亂用一切不道德的方法去變富，而不管它是道德或不道德。

富爸爸富媽媽說：「拒絕變窮，是要鼓勵你奮發向上，而不是要鼓勵你去犯法。」

每一個人都有其特殊的優點，每一個人都有你隱藏的潛能，只要你能發揮出你的能力，相信你一定可以戰勝貧窮。但是戰勝貧窮要走正途，不可走歪門邪道。

富爸爸富媽媽說：「不可以用做壞事的方法，去賺黑心錢。戰勝貧窮，不可為非作歹、傷天害理。」

賭博會讓你變窮，所以不要去賭博。炒股會讓你變窮，所以不要去炒股。做壞事會讓你吃牢飯，所以不要去壞事。

社會上的壞事太多，到處存在著陷阱、引誘你做法不法之事。如何學會拒絕引誘是很重要的課題。不沾染壞事，不與壞人為伍就是保護自己。

富爸爸富媽媽說：「學習拒絕外來的引誘，學習拒絕做壞事，就是在學習保護自己。」

富爸爸富媽媽說：「錢、色、財、慾是最大的引誘，名譽、地位、權力是最大的陷阱，人往往會犯錯，就是因為自己把持不住自己，如何把持住自己，就是人生很重要的事。」

富爸爸富媽媽說：「如果無法把持住自己，那麼就要學會拒絕沾染壞事。遠離壞事，拒絕壞事，就是明哲保身的方法。」

富爸爸富媽媽說：「學習拒絕，學習說 NO 就是學習保護自己。」

富爸爸富媽媽說：「不沾染壞事，不與壞人為伍，就是在保護自己。」

富爸爸富媽媽說：「遠離壞人，拒絕壞事，就是保護自己最好的方法。」

俗語說：「貧窮容易讓人犯罪。」其實貧窮與犯罪無關，只有貪念金錢的人，才容易會犯罪。貪念金錢的人，常會利用不法的手段奪取金錢，這才是犯罪的原因。偷雞摸魚、為非作歹，就是做惡的初步動作，如果這些動作不停止，就會變成嚴重的犯行，所以我們一定除去貪念，拒絕偷雞摸魚，拒絕貪贓枉法，拒絕為非作歹。

富爸爸富媽媽說：「在拒絕做窮人的同時，也要拒絕貪贓枉法，拒絕做非法的事。」

富爸爸富媽媽說：「如果人民不行賄，政府官員不受賄，就可塑造全社會清廉的形象。」

窮人也要窮的有骨氣、有風骨，再窮也不去做一個社會上的寄生蟲。老是靠救濟金過日子的人，或者是有錢卻故意裝窮人，騙取政府救助金的人，均是社會上的敗類。社會上有太多的騙子，從小騙子到大騙子都有。

有錢卻故意裝窮人，騙取救濟金的人，算是小騙子。政治人物騙錢、騙選票，算是大騙子。不論大騙子、小騙子，他們 A 錢的行為，都是不正確的示範。

富爸爸富媽媽說：「不論是大騙子或小騙子，他們 A 錢的行為，都是錯誤的。」

為了脫離貧窮，做出不正當的行為，這是不對的。為了奪權奪利，做出不正當的行為，這也是不對的。

富爸爸富媽媽說：「在拒絕變窮的同時，也要拒絕貪婪，拒絕做不法的事。」

中國三鹿公司製造的毒奶粉，已經害死了許多嬰兒。日本發霉毒米製成各種食品，危害民眾健康。化學工廠排出的廢氣廢水，污染地球，這些廠家只顧自己的暴利，不管他人死活，這種賺取黑心錢的黑心商人實在沒良心。

富爸爸富媽媽說：「忽視道德與法律的標準 / 準則，任意妄為的賺黑心錢，就算你有錢，那也是可恥的。」

沒有人可以因為自己想變富，就可以去做非法的事。也沒有人因為可以自己想變富，就可以讓別人變窮。只顧自己變富，而不顧他人變窮 / 變生病是不道德的。

富爸爸富媽媽說：「人可以愛錢，但是一定要愛合法的錢。人可以賺大錢，但是一定要賺，合乎道德的錢。」

富爸爸富媽媽說：「A 錢，就是讓自己變富，讓他人變窮，這樣的行為是不道德且是可恥的。」

故意裝窮人，騙取救濟金的人，就是在剝奪別人的救濟金。政府的赤字預算，就是在剝奪下一代的資產。人類破壞地球生長環境，就是在剝奪下一代的生存空間。

打腫臉充胖子，用零頭款買房子的人，最後因為種種原因，房子被銀行沒收拍賣，雖然屋主本人損失不太，但銀行及大眾的損失就太大了。次及房貸，讓銀行賠錢、讓房價大跌，讓全民財產縮水，這種害人害己的零頭款的貸款人，實在太可惡了。

富爸爸富媽媽說：「在拒絕變窮的同時，也要拒絕讓他人變窮。」

富爸爸富媽媽說：「在拒絕變窮的同時，也要拒絕讓世界變窮。」

巴菲特在「I.O.U.S.A」的影片中，指出美國已經罹患**預算癩**，並已威脅到未來兒孫的經濟前途。這不只是一個財務問題，更是道德問題。繼續這樣寅吃卯糧，債留子孫是不道德的。政府預算不平衡，把債留給子孫是不道德的

富爸爸富媽媽說：「政府預算不能平衡，隨意發行公債或亂印鈔票，卻把債務留給子孫的政府是不道德的。」

富爸爸富媽媽說：「拒絕讓下一代變窮，拒絕污染地球，是當今社會上最、最、最、最重要的課題。」

預算赤字、債留子孫、環境污染、地球暖化、政治鬥爭、道德教育品質低落等，正在逼迫下一代走向貧窮，如果我們再不重視這些問題，我們的子子孫孫將不會有好日子過。

富爸爸富媽媽說：「環境污染、地球暖化，上一代不顧下一代生活環境的品質，足以殘害下一代正常的生存權。」

富爸爸富媽媽說：「預算赤字、政治鬥爭、債留子孫，足以讓下一代負擔更重、更貧窮。」

富爸爸富媽媽說：「下一代有權利拒絕變窮，上一代就有責任平衡預算，不要債留子孫。」

打腫臉充胖子，花錢過度，靠舉債過日子的人，一定富不了。透支預算，今天花明天的錢的人，一定負債累累。同樣的道理，政府用預算赤字來打腫臉充胖子，提前花費子孫的錢，且債留子孫。前輩們超前花費子孫的錢，這是不可以的。靠舉債過日子的政府，把債留給子孫，實在是太惡毒了。

富爸爸富媽媽說：「靠舉債過日子的政府，把債留給子孫，這種政策實在是太惡毒了。」

富爸爸富媽媽說：「政治人物，亂開空頭支票，又用子孫的錢來賄賂選民，這種行為實在是太惡劣了。」

富爸爸富媽媽說：「現代的人，為了一己之私，造成污染環境，地球暖化，海平面上昇，耕地減少，讓子孫沒有好日子過，這種自私行為實在是太惡毒了。」

富爸爸富媽媽說：「拯救地球、拯救世界、拯救下一代，請大家不要再做惡毒的事。」

為富不仁，是現在這一代人常有的表現，這樣做是不好的。☹️希望大家提高警覺，在拒絕自己變窮的同時，也要拒絕讓下一代變窮。

富爸爸富媽媽說：「在拒絕自己變窮的同時，也要設法預防，不要讓下一代變窮才對。」

善錢 與 惡錢

惡錢、惡思想、惡行為，必定會帶來惡運與煩惱
善錢、善思想、善行為，必定會帶來好運與平安

富爸爸富媽媽說：「錢就是錢，錢的本身並沒有什麼好壞之分，但是錢有善錢與惡錢之分。」

富爸爸富媽媽說：「追求善錢的必有善報。追求惡錢的必有惡報。」

富爸爸富媽媽說：「惡錢、惡思想、惡行為，必定會帶來惡運與煩惱。」

次貸風暴、金融風暴、信貸風暴，把全球經濟都給搞垮了。裁員、失業、欠債、欠稅、信用破產、住房被沒收，把個人財務都給搞垮了。追究上述共通的原因就是惡錢、惡思想害的。

想偷、想搶、想做壞事，這些均屬惡思想。想發財、想不勞而獲、想過一個奢侈的生活，這些思想也均屬惡思想。

不考慮自己的償債能力，就隨意借錢消費，這種過度借來的錢均屬於於惡錢。

打腫臉充胖子，用零頭款去買房子、買車子，用這種方式借來的錢，就屬於惡錢。過度擴張信用，刷爆信用卡，這些用信用卡借來的錢，也屬於惡錢。

用偷、搶、騙、殺、做壞事，弄來的錢，這些不道德、不合法的錢，就屬於惡錢。

富爸爸富媽媽說：「不能提昇你品德操守的錢，就是惡錢。不能淨化你思想的錢，也是惡錢。」

富爸爸富媽媽說：「凡符合社會道德標準，用勞力、智力賺來的錢是屬於善錢，而其它的錢則屬於惡錢。」

加州 22 歲的大學女生娜塔莉·迪倫(Natalie Dylan)她為籌措攻讀碩士學位費用，去年開始在自己的網站上拍賣初夜權，待價而沽。迪倫宣稱，約 1 萬人次出價，目前名列榜首的是名 39 歲澳洲商人，出價高達 370 萬元。

迪倫已取得婦女研究學士學位，她計畫攻讀家庭與婚姻療法的碩士學位，因而拍賣貞操籌措學費。

迪倫的姊姊艾薇亞，年輕時為了籌措學費，曾到內華達州「兔女郎牧場」妓院下海 3 周，進帳數千元。迪倫因此決定如法炮製。她將與「兔女郎牧場」和得標者「完成交易」。

迪倫在自己的網站上拍賣初夜權，這是一種作賤自己的行為，她賺到的錢也是一種惡錢。買她初夜權的男人，也一定是個壞男人。凡不靠勞力或薪水賺來的錢，都是有問題的錢。

富爸爸富媽媽說：「惡錢只能讓你快樂一時，不可能讓你快樂一世。」

買房子錢不夠，向銀行借錢買房子，這本來是一個好的理財方法，但是，還是要考慮到你自身的償債能力。超過自身的償債能力去借錢，這些借來的錢，就是害人的惡錢。

沒有超過自身的償債能力去借的錢，這些借來的錢，就是幫助你理財的善錢。利用向銀行借來的錢，來幫助你發財的錢是善錢。利用向銀行借來的錢，來造成你破產的錢是惡錢。這善錢與惡錢的區分，就在於你的償債能力。俗語說：有能力還錢，才去借錢。沒有能力還錢，就不要去借錢。

富爸爸富媽媽說：「有能力還錢，才去借錢。沒有能力還錢，就不要去借錢。否則你借來的錢就可能變成惡錢。」

富爸爸富媽媽說：「正當打工賺來的錢是善錢，超過償債能力而借來的錢則屬於惡錢。」

富爸爸富媽媽說：「過度使用借來的惡錢，是導至個人財務破產的原因之一。」

有時父母留下來過多的財產，對子女不一定有好處，對子女沒有好處的錢，也是屬於一種惡錢。

富爸爸富媽媽說：「從天上掉下來的錢或不勞而獲的錢，都很可能是屬於惡錢。」

多少貪官污吏在國外置產，以為這樣就可躲避政府追查，他們把這種髒錢留給子女，以為是對他們好，其實是你害了他們。如果子女知道你的錢是來路不明的，他們的的人格會受到扭曲，他們的道德觀也會被你破壞掉，成為一輩子無法抬頭挺胸的人。

富爸爸富媽媽說：「切記！切記！我們要留善錢給子女，不要留惡錢給子女。」

水可載舟，水也可以覆舟。同理，錢可救人，錢也可以害人。所以我們一定要去追求善錢，而不要去追求惡錢。

富爸爸富媽媽說：「你要真正地去認識錢的真真諦，這樣錢才不會毀壞你的心志。」

有錢可以買到一幢房子，但買不到一個溫暖的家。

有錢可以買到時鐘，但買不到珍貴的時間。

有錢可以買到一張床，但買不到一個充足的睡眠。

有錢可以買到一本書，但買不到知識。

有錢可以買到醫療服務，但買不到失去的健康。

有錢可以買到血漿，但買不到失去的生命。

有錢可以買到地位，但買不到尊重。

有錢可以買到權力，但買不到快樂。

有錢可以買到配偶，但買不到真愛。

有錢可以買到性，但買不到愛。

有錢可以買到東西，但買不到靈魂。

有錢可以買到一時，但買不到永遠。

有錢可以買到犯罪，但買不到良心。

有錢可以買到壞人，但買不到義人。

有錢可以買到享樂，但買不到平安。

富爸爸富媽媽說：「惡錢可以毀壞一個人的心志，惡錢可以毀壞一個人的道德。」

從小老師教導我們要立志做大事，不要立志做大官，長大以後，怎麼發現人人都在立志發大財。難道老師教導我們做大事就是指「賺大錢」？

為了賺大錢，什麼良心道德都可以不管不顧，這就是惡思想、惡行為的由來。偷、盜、搶、詐、騙、殺，它的目的就是為取得「惡錢」。

富爸爸富媽媽說：「惡錢不可取，惡行不可做。惡話不可說。惡路不可走。」

富爸爸富媽媽說：「世界上最可憐的人，就是窮到只剩下錢的人。」

只圖自己的利益，而不顧他人利益的人，他所賺的錢，是一種惡錢。黑心商人不顧他人健康與安全問題，製造出黑心產品，他所賺到的錢，就是一種惡錢。

逃稅、漏稅的人，只顧自己的利益，而不顧社會的利益，他所省下來的錢，是一種惡錢。

富爸爸富媽媽說：「失去良心，盡攢惡錢的人，這種人是很可惡，又是很可悲的。」

各國政府為了挽救經濟衰退，使出各式各樣的紓困計劃，就是大量印鈔票、灑鈔票，這些從赤字預算中借來的錢，絕大部份屬於惡錢。如果這些預算缺口不能用加稅來彌補，那麼這些錢就是債留子孫的惡錢。

富爸爸富媽媽說：「個人不該追求惡錢，政府也不該印出惡錢，多用惡錢，必定帶來大災難。」

富爸爸富媽媽說：「滿坑滿谷的惡錢，必定帶來滿坑滿谷的災難。」

中央政府因為開支過大、稅收不足，所以編列赤字預算以應急，這種多印鈔票與強盜行為無異。強盜搶的是銀行的錢，政府搶的是子孫的錢，這些錢都是惡錢啊！
ㄟ

俗語說：花錢容易，賺錢難。即然賺錢很難，我們就要好好讀書，努力打工賺辛苦錢。千萬不要去賺黑心錢、惡錢，也不要借惡錢。

富爸爸富媽媽說：「惡錢帶給你的災難，將遠甚過惡錢帶給你的快樂。」

富爸爸富媽媽說：「我們要立志賺善錢，不要立志賺惡錢。」

一切讓你產生惡錢的思想，就是惡思想。一切讓你實現惡錢的行為，就是惡行為。我們不只要戒除惡行為，也要戒除惡思想。

每一個人都想賺更多的錢，來給子女有一個最好的教育，但是你的錢若是屬於惡錢，那就適得其反。

富爸爸富媽媽說：「惡錢不會帶來子女幸福，惡錢只會給子女帶來惡名。」

例：台灣陳致中的父母，帶給陳致中最嚴重的惡名，陳致中的幸福全毀在扁珍的惡錢上。

富爸爸富媽媽說：「再有錢的人也贖不回自己的過錯，個人要避免失敗，就要管制自己的貪念。」

個人要避免失敗，就要管制自己的貪心，其次就要管制自己的嘴巴、眼睛、耳朵與粗心。

不該說的說了、不該看的看了、不該聽的聽了、不該做的做了、不該貪的貪了，這些都是人生痛苦與失敗的原因。

你可以一時愚弄所有的人，你也可以永遠愚弄一些人，但你不可以一輩子愚弄你自己。自以為是世界上最聰明的人，就是世界上最愚笨的人。

凡是玩弄別人的人，一定不會有好下場。

富爸爸富媽媽說：「惡錢、惡思想、惡行為，必定會帶來惡運。」

富爸爸富媽媽說：「一切的煩惱皆由心生，一切的惡運皆來自於自己過度的貪婪。」

富爸爸富媽媽說：「人生沒有煩惱的問題，只有惡錢、惡思想、惡行為的問題。」

富爸爸富媽媽說：「人類最大的犯錯，就是上了惡錢的當。」

富爸爸富媽媽說：「惡錢、惡思想、惡行為，必定會帶來良心不安。」

不做壞事、不賺黑心錢、不要有惡思想，相信你就能無虧良心，生活平安。

富爸爸富媽媽說：「只要能良心平安，生活就能平安。」

富爸爸富媽媽說：「善錢、善思想、善行為，必定會帶來好運與平安。」

富爸爸富媽媽說：「追求善錢的必有善報。追求惡錢的必有惡報。」

經濟不好，生活困窘，最容易讓人挺而走險，貪贓枉法，做出壞事。希望你能控制自己，避開惡錢、惡思想、惡行為，這樣你就能避開惡運，走向光明。

富爸爸富媽媽說：「你要利用善錢、善思想、善行為去扭轉乾坤，這是你唯一求得心安理得之道。」

買房子是在買絕對存在的好運氣

富爸爸富媽媽說：「要想成為下一輪的百萬富翁，你購屋的行動就要快，加價就要猛。」

富爸爸富媽媽說：「伴隨人類最好的幸運 或 財運，就是物以稀為貴的土地。」

富爸爸富媽媽說：「土地是我的生財的母親，有土斯有財，這句話一點也沒錯。」

富爸爸富媽媽說：「能否帶給你子孫好運，與你的投資項目有關。」

富爸爸富媽媽說：「銀行賠的錢，就是你賺到的錢，能買到便宜的銀行屋，就是你創造財富的開始。」

經濟低迷，失業率升高，加上食品和各種物價的上漲，使得許多人的鈔票縮水，生活拮据。有些人面對負債壓力，覺得前途灰暗，不知何去何從，因而轉向購買彩券碰碰運氣，希望能中個大獎，來擺脫財務困境。

富爸爸富媽媽說：「把希望寄託在彩券上，非常不明智，就像炒股票一樣，一定是賠多賺少，最後是一場空歡喜。」

據紐約時報報導，現在美國許多州的獎券行生意特別好，顯示在經濟景氣低迷時，購買彩券的人數愈來愈多。

美國發行獎券的 42 個州，至少有 29 個營業額顯著成長，其中至少 22 個銷售量創新紀錄，包括紐約、新澤西和康州。

印第安納大學教授 John 的研究報告指出，獎券銷售量經常隨著失業率提高而增加。人們愈是面臨貧窮，愈是喜歡買彩券。

耶魯管理學院的 Emily 說：「很多人發現自己財務情況惡化的時候，購買獎券的動機會更強烈，人們希望靠著中大獎，來脫離困境。」

買彩券的人多，中獎的人少，中大獎的比率只有千萬分之一，也就是說，要有二千萬的人，才能創造出一個富翁。每次開獎，只有一人中頭彩，其它的人都輸錢，也就是說，每次開獎，都只有讓更多的人失望、心碎，同時也製造出更多愈來愈窮的傻瓜。

富爸爸富媽媽說：「買彩券的人多，中獎的人少。想靠中大獎來脫離貧困，這個方法是愚蠢的，天真的。」

各州的獎券局近年來也積極加強宣傳廣告，推出各種新創、新穎、新鮮的玩法。獎券局的人說：「在困難時期尋求某種出路，買彩券可以做為一種圓夢的希望。雖然彩券中獎的機率微乎其微，可是只需要花幾塊錢就可以買個夢想，如果萬一中獎，生活則可能完全改善。」廣告內容說的好聽，其實就是在騙錢，一塊錢可以買一個夢，但是往往買到的卻是一個失望的夢。

富爸爸富媽媽說：「只有傻瓜才會去花大錢，買一個不可能存在的夢。」

麻州為全國民眾買彩券做夢最高的州，2008年麻州每個居民獎券消費額平均高達707元，高居全美首位。換句話說，麻州每個居民，每年做了706次失望的夢，以傻瓜的次數來說，這個州高居全美首位。註：麻州高獎額刮刮樂，每張是20元。每周花20元買一張彩券，似乎傻了一些。点芦...

富爸爸富媽媽說：「明明知道彩券中獎機率很低，也要去碰碰運氣，這就是貪心與不務實。」

富爸爸富媽媽說：「花在買彩券或炒股票上的錢愈多，你則會愈貧窮、愈失望。」

富爸爸富媽媽說：「人要靠勤奮與努力才能賺到工錢。人要靠智慧與投資才能成為富翁。」

何謂「運氣」？運氣就是好運來到你家。不該有的有了，不該得的得了。凡得到的收穫超過你的預期，讓你感到驚喜的，就叫好運氣。

「好運氣」是你結合勤奮、努力、智慧、投資的綜合結果，而不是你什麼事都不做，只等著天上送錢給你，異想天開，不勞而獲。

富爸爸富媽媽說：「讓你成為富翁的是你的勤奮與智慧，而不是單單靠天上來的運氣。」↑

每一個成功的背後，都有一段長時間的打拚與努力，求學如此、創業如此、教育孩子如此，以上的事情都不是一夕可成的。想省去你努力吃苦的時間，夢想你不用付出努力就能一夕發財的想法，是不切實際的。↓

爾貪婪的人，總想用快速的方法發財：買股票就是一例。作奸犯科就是二例。買彩券就是三例，想嫁給富豪就是四例。興

發財與求學一樣，都需要點點累積起來才行，哪有一步登天之事。就算有一步登天之事，那也是少之又少的。

俗語說：「靠運氣，是不可靠的。」所以說：靠運氣成功，還不如靠自己努力成功來的有效果。

富爸爸富媽媽說：「不發財不要怪自己運氣不好，而是要怪自己不夠努力或努力的方向發生錯誤。」

有人常說，因為運氣不好，所以一輩子沒發財，或者說，一輩子沒發財，就是因為運氣不好。

運氣好不好，與你的祖先有關，與你自身的努力有關。理財的基因，是否能延續下去與你的態度有關、與你的學習有關、與你的努力有關。能否帶給子孫好運，與你的投資有關。

富爸爸富媽媽說：「能否帶給子孫好運，與你的投資項目有關。」

富爸爸富媽媽說：「能否脫離貧窮，與你的思想有關。」

富爸爸富媽媽說：「沒有投資房地產的人，你子孫的運氣就會因你折半。」

富爸爸富媽媽說：「諸事不順，都是因為你自己的思想，想錯了方向。」

不同思想會造成不同行為，進一步導致不同的結局。越是負面思考，愈是覺得自己是無能與不幸。如果你自己認沒有好運，你跟好運絕緣，那麼你真的會遇到一連串倒楣事。

千萬不要往壞處想，負面的思想太多的人，只會消極悲觀。消極悲觀，它能讓你與幸運絕緣，反而招來更多的厄運，如果人生落入一種惡性循環，那就是因為你太悲觀、太貪婪、太懶惰、太沒有行動。

富爸爸富媽媽說：「別在耽溺在彩券的事上，每一次的不中獎，就帶給你每一次的不幸運。太多的不幸運，累積起來就變成了厄運，花錢買厄運，那人就是傻瓜。」

如果你的祖先有留下良田（財富）給你，你就不會覺得運氣不好。或者說，你有一個富爸爸，你就不會感覺得運氣不好。尔

富爸爸富媽媽說：「想要讓子孫感覺他們的運氣好，你就要趁早投資房地產。」

十年前在都市近郊一塊不起眼的荒地、農地、雜地、山坡地，經過幾十年後，竟然成為了一塊稀世寶地。這一塊稀世寶地的財富，就是你子孫的運氣（財富）。所以說，投資土地與房子，就是在創造你子孫的運氣，這比買彩券強多了。省下買彩券的錢、省下買股票的錢，改去投資房地產，這種投資不但風險低，而且幾乎包賺。

1 投資房地產，這不單是給自己帶來利潤，而且還可以創造子孫的財富與運氣，這是一個可實現的夢(運氣)，而不是幻影。買彩券想中獎得靠運氣，買房地產不需靠運氣，而是買到就帶來十足的運氣。

富爸爸富媽媽說：「投資土地與房子，就是在創造子孫的財富與運氣。」

我們要做有把握的事，不要做靠運氣的事。我們要做聰明的事，不要做傻事。明明知道彩券中獎機率很低，也要去碰碰運氣，這就是貪心與做傻事。

人愈貧窮，就愈愛買獎券。買獎券愈多的人，就愈貧窮，這個簡單易懂的道理，人人都知道，但是就是人人做不到。每一期的彩券都去買，每一期都做一次貪婪的傻事，結果每一期都不中大獎，這就是現在窮人的悲哀。

人人都希望自己的父母是一個富爸爸、富媽媽，但是又有幾個人的父母是靠中彩券發財的呢？比較有趣的事實是，靠土地發財的父母，到處都是。

上三代祖先若是種田養牛的，可以算是貧戶，但是他們下三代子孫則可能成為暴發戶，為什麼？因為他們的上三代祖先投資的是土地，而不是彩券。如果你想讓你的子孫運氣好一點，你就應該做聰明的事情。

富爸爸富媽媽說：「彩券、股票、賭場碰不得，愈碰運氣會愈差，愈碰財富會愈少。」

富爸爸富媽媽說：「想要運氣好，就要去投資那些看得到、摸得到的房地產。」

富爸爸富媽媽說：「想要子孫一夕變富，最可行的方法，就是買地段好的房地產。」

富爸爸富媽媽說：「除了自身努力之外，想要創造運氣、帶來運氣、保證運氣的方法，那就只有是房地產的投資。」

富爸爸富媽媽說：「如果用錢可以買運氣的話，最好的方法，就是用錢去買地段好的房地產。」

股票風險高，下面數字讓你知道。日經新聞社 10-01-2008 日報導，全球股市總市值在 9 月底降至 42 兆美元，單是在過去 11 個月間就蒸發了 21 兆美元，此金額相當於全球名目國內生產毛額（GDP）的 40% 以上。換句話說，去年每個投資人損失了 1/3 的投資本金。

人的一身之中最大的錯誤，就是死不認錯。死不認錯的人，絕對是不會成功。想成功，想成為富人，你必須立即更正錯誤。明知道錯誤而不立即更正錯誤的人，真的是無藥可救。明知道錯誤而不認錯，反而把犯錯合理化，這種人真是可悲。

投資大師索羅斯說：「我以承認錯誤為榮。我驕傲的根源，都是來自於承認錯誤，並且隨時改正它。」

凡買不到房子的人，大多犯了共同的錯誤，那就是把錢用在錯誤的地方，例如：把錢花在彩券、股票、吃喝玩樂、名牌貨、遊樂、賭博的地方。另外一個錯誤就是購屋行動太慢，且加價不夠猛。

現在的人，因該在 30 歲之前就該學會投資房地產，結果到了 55 歲還沒有置產，這就是購屋行動太慢了。

富爸爸富媽媽說：「有心願 / 意願就有辦法，沒心願就有藉口。人到了 50 歲還沒有購屋置產，一定是借口太多了。」

在購屋的時候，有些人只知道要去殺價，而不肯加價，這是由於貪婪心理在作祟，所以他買不成房子。有的時候，買方是有加些價，但是加的

不夠多，所以依然輸掉了可能買到房子的機會，這就是加價不夠「猛與狠」。

如果你想一定要買到這一幢房子，或者，你決心一定要贏得成功，你就不可以三心兩意，只想碰碰運氣，在碰到一群跟你競爭的人之前，你一定要展現出真本領，如果你真的有誠意買房子，你就要有拿出必勝的決心，這個必勝的決心就是你的加價，要「猛、狠、毒」。

富爸爸富媽媽說：「買房子的時候，一旦碰到強勁的競爭對手，如果你不加價，你就買不到房子。」

加價前，你可以向賣方經紀人打探虛實，做到知己知彼，這樣出價才會精準，即不做冤大頭，也不會因為加價太少買不到房子。

富爸爸富媽媽說：「買房子的時候，加價要理智，也要明智，加價要「猛、狠、毒」。在出價時，即要精準，且要不誤事。」

有些買主很固執，他們說：為什麼要加價？如果要加價，我就不買，為什麼要跟別人爭？我不喜歡跟別人爭、、、但是這是一個競爭的社會，不管你喜不喜歡，你已經生活在這個競爭的社會之中、、、，如果你不想窮一輩子，或不想被淘汰，那你就只有繼續參加這場競爭遊戲，別無選擇。

「加價」不是要讓你做冤大頭。「加價」是要讓你贏得買賣，贏得將來賺錢的機會。「加價」是在買將來發財的機會，而不是在買房子它現在本身的價值，這兩者的區別你能分辨嗎？

買彩券是在買 99%的失望，買房子是在買將來 99%發財的機會，這兩者的區別你能分辨嗎？

買彩券是在買不存在運氣（中頭獎的機會，幾乎等於零），買房子是在買絕對存在的運氣（將來發財的機會，幾乎等於百分之百），這些區別你能分辨嗎？

買彩券可以讓你更窮，買房子可以讓你更富，這些區別你能分辨嗎？

富爸爸富媽媽說：「窮人之所以窮，是因為他們把錢用在泡沫之中。富人之所以富，是因為他們把錢用在房地產之中。」

要馬兒好，就要給馬兒吃飽。要想買房子賺大錢，就得要先讓房子吃到飽（讓賣主吃到錢），這些簡單的道理人人都懂，但是就是很多人做不到，這就是人的矛盾。買屋殺價就是捨不得自己手中的錢。捨不得自己手中的錢，卻想搶別人的財富，這就是猴子行為。猴子抓著香蕉不放，卻想拿別人的蘋果，請問猴子是否太貪心了？

富爸爸富媽媽說：「不加價就想買到房子，就好像是買彩券想中大獎一樣，是很難成功的。」

富爸爸富媽媽說：「愈是開價低的房子，愈是地段好的的房子，你的加價幅度就要愈大。」

富爸爸富媽媽說：「怕熱就不要進廚房」、「怕輸錢就不要去打麻將」、「怕傾家蕩產就不要去賭博」、「怕加價就不要去看房子」、「怕窮就不要去做窮人會做的事」。

富爸爸富媽媽說：「想變成富人，就不要去做窮人會做的事。」

如果你認為你是個聰明人，那你就要把錢投資在對的地方，不然你會折損你的財運，耗盡你的財富。

由於受到次級房貸風暴的影響，使得美國房價相對下跌很多，因此吸引了許多外國人的資金進入美國，掀起了買銀行屋的熱潮。外國貴婦團，採購實力驚人。原本冷淡的房地產市場，一夕之間，變成了火紅炸子雞，現在就算你有 50% 的首付款，也不一定可以買到房子。

最近「貴婦團」、「購屋團」、「投資團」相繼來到美國大城市炒房子（大批量收購房子），使得房屋存貨逐漸減少，在買家相互競買下，購屋的熱情相當激烈、因此造成銀行屋特別搶手。物以稀為貴，此時買銀行屋（廉價屋）要加價的現象，已成為當然的模式，普通加價個二、三萬還不一定買的到。如果此時你堅持不加價，你就買不到房子。所以在這個時候，你的購屋行動就要快，加價就要猛，否則你就被淘汰出局了。

富爸爸富媽媽說：「要想成為下一輪的百萬富翁，你購屋的行動要快，加價要猛。」

2010 年全球經濟景氣已夠爛的了，美國房價也接近了谷底，這時候就是最佳的購屋買點，希望你能把握這一輩子絕佳的機會，拿出實際的行動來購屋。

前聯準會主席葛林斯潘，09-14-2008 在電視訪談中指出，美國陷入「世紀僅有」的金融危機，並預測還會有更多金融機構倒閉。他說這次金融的危機是他此生所見最糟糕的一次，並且還會繼續下去好一陣子，也可能繼續影響房價波動。「這是近半個世紀僅有，或可能是一世紀才發生一次的事件。」

希望你能把握這一輩子再也碰不到的機會，就是銀行賠錢，你賺錢的機會。

富爸爸富媽媽說：「幸運是可以用金錢與努力創造出來的，只要努力付出就會得到幸運之神的照顧。」

富爸爸富媽媽說：「沒有投資行動的人絕對不會發財的，他們除了後悔還是後悔。」

富爸爸富媽媽說：「僅想靠運氣發財的人，是絕對不會發財的，他們除了會買彩券、做傻事之外，就只會做夢。」。

富爸爸富媽媽說：「我們要把握機會，創造運氣。也要利用運氣，創造機會。」

有人嫌運氣差，就會去找算命先生去算命、改運。如果你的運氣差，不必去找人算命，你只要去買銀行屋，就可改運。買銀行屋，就可改運，信不信由你？如果你不信，請你去試試看就知道了。...

富爸爸富媽媽說：「運氣 / 財富不一定是老天給的，你也可以自己創造運氣 / 財富。」

富爸爸富媽媽說：「財富不一定是來自祖先，你也可以自己創造財富。」

富爸爸富媽媽說：「銀行賠的錢，就是你賺到的錢，能買到便宜的銀行屋，就是在創造你的財富。」

富爸爸富媽媽說：「每天都在想老天爺給你好運氣，還不如靠自己投資房地產來的實在些。」

富爸爸富媽媽說：「靠打工賺薪水，還不如靠自己學會投資理財。」

富爸爸富媽媽說：「投資房地產，就是給自己運氣，給子孫運氣。」

(註)：投資房地產，必須量力而為，不可借貸過度，不可好高騖遠。

保持一個健康的理財思想，才能真正將掌握自己的命運。積極的拓展自己的財運，才能致富離貧。唯有靠自身的努力工作與正確投資，才能帶來成功的運氣。

一個成功的人，必須要能夠同時處理好工作與投資這兩個項目，在工作中賺取薪酬，再把薪酬儲蓄下來，做為自己投資的本錢。一邊上班，一邊投資，這樣才能迅速累積財富。

富爸爸富媽媽說：「累積財富不是靠運氣，而是靠自己的努力工作與正確的投資。」

投資股票、基金、公司債券、連動債、外幣等，風險極高，唯有投資在高附加價值的房地產，才能降低你的投資風險，進而創造出豐厚的利潤。

富爸爸富媽媽說：「買彩券不會帶給你幸運 / 運氣，只有買房地產，才可保證讓你帶來幸運 或 財運。」

富爸爸富媽媽說：「你會成為幸運兒還是倒楣鬼？不是命運決定的，而是你自己決定的。」

富爸爸富媽媽說：「伴隨人類最好的幸運 或 財運，就是你擁有好地段的土地。」

富爸爸富媽媽說：「為您帶來幸運的、財運的，不是賭場而是房地產。」

富爸爸富媽媽說：「土地是我的生財的母親，有土斯有財，這句話一點也沒錯。如果你覺得沒有財運，回去抱抱有價值的土地，您就可以有好運氣。」

創業是致富的最佳捷徑，失業是創業的最佳時機

成功創業，真的有那麼困難嗎？

富爸爸富媽媽說：「失業就是創業的最佳機會，創業不僅可施展抱負，也可以造福社會人群。」

養一位小孩到大學畢業，加上補習等開銷，少說要花廿五萬美元；但畢業後他可能只賺四、五萬元，扣掉稅金後，只剩下區區三萬元左右。一位網路宅男諷刺的說，這可能還買不到一個像樣的 MBW 車子，為了一部車子要我上班一整年我才不幹呢！了不起我就開現有的舊車唄。

一位上班族說，他的稅後年收入是四萬元，扣掉生活費後，只剩下區區 6000 元左右。他要買一幢 120 萬元的豪宅需要等 200 年。

財經專家說，僅憑一份上班族的薪水很難可以聚財致富，甚至連高薪的律師、醫師、工程師，也很難做到，想要白手起家成為億萬富翁，您需要借用別人的手來賺錢，開公司、開工廠是一個可行的方法之一。

富爸爸富媽媽說：「想成為一個白手起家的億萬富翁，你唯一的條件就是做一個有理想的狂人，再加上無畏無懼的行動。」

10-23-2009 中國比亞迪公司股價創下了八十八港元新高，比亞迪市值較一年前更是暴漲了五倍。

從電池生產到 跨入汽車生產的比亞迪公司，王傳福有著比當「電池大王」更宏遠的野心。王傳福說：「比亞迪要在 2015 年成為中國第一大汽車企業，2025 年成為全世界第一大！」

比亞迪公司人力資源總經理劉煥明說，只要王傳福決定要做，就會徹底執行到底。

富爸爸富媽媽說：「只要下定決心以後，你就會生出一種無窮的力量。決心有多大，力量就有多大。」

富爸爸富媽媽說：「決心再加上徹底的執行力，一切的夢想都可實現。」

從王傳福決定要跨入汽車業開始，比亞迪拓展事業版圖的動作就沒有停止過，王傳福積極在大陸物色生產據點，因為不管是汽車龍頭或是電子製造代工龍頭，比亞迪都要做第一名。

2009 年 10 月中國汽車銷量突破 1000 萬輛，已超越美國成為全球最大的汽車市場，比亞迪也一步步朝全世界汽車製造龍頭的目標邁進。儘管比亞迪今年上半年汽車銷量只有十七·七萬輛，在中國市場排名第七，但不斷擴張產能的比亞迪，對於景氣回溫的明年更具信心，王傳福說：「我們 2010 年，我的目標是七十五萬輛。」

比亞迪公司人力資源總經理劉煥明說，王傳福是個狂人，但只要王傳福決定要做，就會徹底執行到底。

富爸爸富媽媽說：「狂人與瘋子不同。狂人是有真實的行動，讓美夢變成真，瘋子只是異想天開，幻想錢從天上掉下來而已。」

有錢人想的和你不一樣的作者哈福·艾克也說，有錢人不僅想讓自己變有錢，還要「致力」讓自己變得有錢，完全付出努力，獻上自己的一切力量，以達成富有的狀態。

富爸爸富媽媽說：「有錢人面對風險會主動出擊，窮人面對風險會退縮不前。」

有錢人善於推銷自己的理念，讓別人接受與相信，並讓別人願意拿出錢來投資自己。成立公司、招商、引資、推展業務、徵聘人才、擴大營業版圖、尋找投資人、、、等，均需要有良好的說服力與執行力。

富爸爸富媽媽說：「有錢人通常都是領導者，而且是一個成功的演說家與行政主管。」

富爸爸富媽媽說：「沒有一個人能夠一帆風順，成功的關鍵之一就是不屈不撓，愈挫愈勇。」

台灣茶葉大王，李瑞河，19年前投資天仁證券失敗，一夕之間集團崩解、傾家蕩產，賠掉30億元。不過他沒有被挫折擊倒，決心到大陸從頭再來。李瑞河，在中國奮鬥十六年，不僅建立起中國最大的天福茶葉集團，2000年起回台買回早前失去的公司，重新買回台灣天仁茗茶35%的股權。

天福茗茶現在是中國最大的茗茶企業，2008年營業額就有人民幣十四億元，在全中國擁有高達1000家以上的直營門市部。

天福茗茶公司預計2010年在香港或新加坡掛牌，並回台發行TDR。李瑞河從失敗中重新站起來，一手打造的茶葉王國，稱霸中國與台灣，成為兩岸名符其實的茶王。

富爸爸富媽媽說：「失敗並不是死刑。能從失敗中，勇敢地重新站起來的，就是英雄。」

石油大王洛克斐勒曾說：「我總是試圖將每一次的災難，轉化為一個良好的機會。」

富爸爸富媽媽說：「每一個人都會有失敗，但不是每一個人都會倒下。凡經歷大風大浪不倒下的人，就是偉人。」

《億萬富翁的賺錢智慧》作者，博多雪佛也說過，「如果你怕輸，就不可能會贏。」

富爸爸富媽媽說：「失敗並不可怕，可怕的是你被失敗淹沒了。」

Google（谷歌）前全球副總裁李開復 11 月 6 日赴台灣暢談「創業」，他坦言現代台灣年輕人「缺乏成功饑渴性」，沒有「大陸年輕人非常渴望成功的精神」。

對於兩岸人才差異，李開復認為，台灣的年輕人能力相當好，創業更理性、有邏輯，只要廠商開出產品規格，就能依據規格設計出產品，但台灣人雖然分析力和執行力較強，但創業企圖心並不如大陸年輕人旺盛。

李開復表示，成功創業者一定要有想打造成功事業的「饑渴性」，「這種人的眼睛是有光芒的」，而且要擁有魄力、個人魅力，以及面對挑戰的堅韌，更重要的，還要有判斷力和自覺，懂得承擔自己的錯誤。

白手起家的創業家郭台銘則表示，台灣很多年輕人以開咖啡廳為滿足，令他費解。郭台銘說，他之前在香港認識一位在荷蘭銀行工作的荷蘭人，對方告訴郭台銘，荷蘭雖然國土不大，但荷蘭人把世界當舞台，郭台銘希望台灣年輕人不要有「島國思維」，他希望李開復的創新工場能盡快到台灣設立分公司，培養出幾百個、甚至幾千個李開復。

李開復說：「大陸電子商務規模未來有機會再成長 200 倍！」因為看好中國行動網路、電子商務和雲端運算，李開復設立創新工場的目的，就是要讓更多年輕人圓夢，並將自己的影響力發揮到最大。他說，不過他並不是鼓勵人人都創業，而是要人人依照自己的能力和興趣，發揮到極限。

李開復為創新工場公開徵求兩種人才：一、是寫程式方面的超級巨星，至少寫過 10 萬行程式碼、每周能工作 80 小時。二、就是有足夠判斷力、渴求成功的創業家。

李開復特別喜歡尋找「已經失敗過一次的創業者」，李開復說，「我喜歡失敗者」，因為他們已經得到寶貴的經驗、學習謙虛和面對挑戰的勇氣。

富爸爸富媽媽說：「邁向成功的路上一定有許多的失敗，只要能吸足失敗的經驗，你才能成功。」

富爸爸富媽媽說：「有能力創業固然很好，沒有能力創業者，也不要灰心。你也可以依照自己的能力和興趣，把自己發揮到極限。」

最新一期財星雜誌（Fortune）推選蘋果公司共同創辦人喬布斯（Steve Jobs）為十年來最傑出的執行長，推崇他在音樂、電影、手機和電腦市場的創新與成就。

喬布斯曾在 1980 年代，被逐出自己開創的公司，1997 年他又重返蘋果公司。「蘋果在他領導下，以 iPod 重新定義行動音樂播放器市場，以 iPhone 震撼手機業，以 iTunes 動搖零售音樂業，再以 OS X 改寫整個運算事業。」

2000 年蘋果市值僅 50 億元，2010 年蘋果的市值已高達 2000 億元，甚至比搜尋引擎龍頭 Google 的市值還高一些。

喬布斯兩度遊走鬼門關邊緣，經歷股票醜聞的洗禮、失敗產品的打擊及自身健康的危機，但最後仍然浴火重生，成為跨越四個不同產業的主宰人物，身價數十億元，也是矽谷最有價值企業的執行長。

失敗的故事每一個都不一樣，而成功的故事則大致類同，成功有一個共通性，就是成功的人對成功有「饑渴性」、不怕失敗、具有不屈不撓的執行力、遠大的目標與旺盛的體力。

富爸爸富媽媽說：「不要異想天開，不要想自己能中彩券，不要想僅憑美貌就可以嫁入豪門，不要想你是爸爸的兒子，你就能繼承財產。要知道世界上沒有白吃的午餐，成功是靠自己，努力也是靠自己。」

年輕人視野要廣大，志向要高，需要有衝勁，不能只呆在家裡做做宅男宅女而已，怕吃苦、怕流汗，怎能做成大事。

誰都知道，開創事業是達到億萬富翁的捷徑，但是不是每一個創業者都可以事業成功，所以你要有不畏失敗的心裡準備。具有完善的創業計劃，再加上不屈不撓的奮鬥精神(執行力)，全心全意投入事業之中，不成功絕不罷休，你這樣渴望成功，你就會成功。

富爸爸富媽媽說：「你渴望成功，你就會成功。你不想成功，你絕對不會成功。」

富爸爸富媽媽說：「有的人做事只是在應付老闆，得過且過，並沒有想把事情做到完美，像這樣馬虎了事的人是不會成功的。」

富爸爸富媽媽說：「有人生平無大志，只想平平安安、穩穩當當做個上班族，像這樣沒鬥志的人是不會創業的。」

專家指出，在經濟衰退期間，最有利於創業。因為景氣好的時候，一般人不想作任何轉變。另外，一些人到了中壯期，有了充分的經驗與資金，也想到自行創業。

專家提醒大家，創業要非常謹慎，要克服許多瓶頸。在創業之前，一定要有充分的事前研究和準備。冒然輕率創業，它的失敗風險極大

從你熟習的行業或是你的專業下手較易成功，併購現有經營不善的公司也是不錯的選擇。創業千頭萬緒，一切開始最困難，能夠購買現有的公司，加以改進創新較為容易經營，承接現有的熟練工人及職員，能讓公司迅速進入正常營運，只需更換部份主管就能使公司氣象一新了。騰中重工欲收購悍馬汽車即是一例。

富爸爸富媽媽說：「創業時，具備產品技術與企業管理知識最重要，如果你的經驗不足，你可以聘請專家協助。」

傳統上是「男主外，女主內」，所以創業變成是男人的專利。現在由於教育普及，受過高等教育的女人，一樣可以創業。做個女老闆，指揮男人做事，未嘗不可。只要主動積極，男人女人都可以自行創業。

富爸爸富媽媽說：「創業不是男人的專利，女人也可以創業。」

創業是要施展理想與抱負，而不是僅僅為了一份餬口的工作。許多年輕人只想開一個網吧或咖啡廳就認為滿足，這種創業的格局跟眼光就太窄小了。

專家說，在 手機、通訊、交通、視訊、環保、綠能、建材、生化、醫療、糧食、飲用水、教育、雲端運算、高科技、小筆電、老人照顧、、、、等方面，都有許多創業的機會，等著人們去研究開發。

新接掌中芯國際(SMIC)總裁，兼首席執行官(CEO)一職的王寧國，將帶領中芯進軍太陽能領域。王寧國過去在半導體業以跳蛙哲學(Leap Frog)聞名業界，強調要如青蛙式的跳躍才有創新機會；在商場上，要以「跳蛙」的姿態才能戰勝敵手，出奇制勝。

年輕人要跳出狹小的思想巢穴，才会有不斷的創意。要不斷的跳動才会有活力，而且要愈跳愈高才能勝過他人。想要事業成功，你就要讓你的腦袋不停的跳動，讓你的四肢不停的運動。**想要勝過他人就要讓你的全身都跳動起來。** ↑

富爸爸富媽媽說：「要超越他人，想要勝過他人，就要讓你的全身都跳動起來。」 ↑

有些中壯年人，因為長期失業就變的消沉，失去鬥志，整個人陷入萎靡，這不僅是個人損失，也是國家社會的大損失。政府有許多輔導就業的機構可幫你找工作或職業培訓，也有中小企業資金援助計劃，欲知詳情，你可向當地的社會局查訊。

富爸爸富媽媽說：「年輕人僅僅羨慕百大企業家的財富是不夠的，你要立志讓自己成為百大企業家才好。」

富爸爸富媽媽說：「不要怕失業，失業是創業的最佳時機，創業是致富的最佳捷徑，創業者對社會幫助最大。」

富爸爸富媽媽說：「沒有什麼事情是做不到的，任何事只要碰到有心人，就一定能做到。只要你想創業，你就能創業。有著創業的熱情，相信你一定會成功的。」

買房子是一種需要、一種投資，而不是一種投機行為

富爸爸富媽媽說：「不要為了贏得政府的退稅優惠而去購屋。購屋是一種需要、一種投資，而不是一種投機的行為。」

富爸爸富媽媽說：「房子不適合短期操作。如果你不需要房子，你就不要去買房子。如果你不是有做長期投資的打算，你就不要去買房子。」

富爸爸富媽媽說：「如果你是愛佔小便宜的那一位，而且愛佔小便宜成為是你的一種習慣，那你就要謹慎小心，要有節制了。」

富爸爸富媽媽說：「投資與投機不同。人之所以會有失敗，就是因為失敗在投機，失敗在不誠實，失敗在不負責任，失敗在愛佔小便宜。」

2010 年美國購屋退稅 8000 元的稅務優惠新規定

美國總統歐巴馬 11-27-2009 簽署法案，將原定 2009 年 11 月 30 日結束的購屋退稅辦法，退稅優惠，延長到 2010 年 4 月 30 日止。

(註：如果家庭成員正在服兵役，那麼還能再延長一年至 2011 年 4 月 30 日止。)

這次購屋退稅辦法也擴大了使用範圍，不再限定第一次新購屋者，凡在 2010 年 5 月 1 日前簽署購房合約，在明年 7 月 1 日前完成過戶交割的合格購房者都能享受退稅。但購屋房價不可超過 80 萬元。如果你在購房後三年之內轉售，政府將要求你退還本次獲得的購房退稅。

已擁有住宅的屋主，在過去八年間有五年居住在當前住宅的屋主，第二次購屋自住，最多可獲得 6500 元退稅而不是 8000 元。

本次購買的住宅必須是用作主要住宅，(新房價不得超過 80 萬元。) 購房者不能利用退稅機會購買房產之後空置。但法案中並沒有要求，必須出售此前擁有的房產才能獲取退稅優惠。

申請退稅的納稅人必須年齡高於 18 歲。稅法規定，禁止任何作為其他人報稅時的被贍養人 (dependent) 申報退稅要求。即被贍養人無權申報退稅請求。

註：向直系親戚買房子，就完全沒有資格申請購屋退稅\$ 8000。如：子女向父母，或父母向子女買房子，就沒有資格申報購屋退稅的抵稅額。如果是向兄弟姊妹、舅舅、姑姑等非直系親屬買房子，且符合首次購屋條件，就有資格申請購屋退稅。

納稅人在提出退稅申請的時候，同時還要遞交一份房屋買賣合約書的副本。

註：房屋買賣合約書、Escrow 公司的文件 與 財產轉移申報表，都要呈給查帳員備查。在財產轉移申報表中，銀行貸款金額與頭期款金額是未來查帳的重點。

2009 年 10 月，財政部稅務檢察總長向國會報告，發現數以千計的虛假申報退稅的案例。有些是根本沒有購置房產，有的不是首次購房者。在報告中提到，還有 582 名申請退稅的納稅人年齡低於 18 歲，最小的只有四歲。如果你不誠實，涉及到稅務詐欺案件，當事人除了罰款之外，還有受到牢獄之災的可能。

富爸爸富媽媽說：「做人誠實很重要。誠實報稅、誠實繳稅也是很重要的。」

有些取巧的老人會利用子女名字來買房子，然後卻故意裝做是窮人，填寫些不實的財產資料，去申請各項社會補助金，這種貪小便宜的做法，就是在偽造文書與企圖欺詐。所以裝窮的人你要格外小心了，你這些不誠實的做法是不對的，也是不合法的。

富爸爸富媽媽說：「不要為了贏得政府的退稅而觸犯法律。也不要利用子女的一名字來買房子，圖謀詐騙政府。」

據 2009 年底，加州地產協會的一份電話民調發現，在被問及，如果沒有聯邦退稅 8000 元的稅務優惠誘因，你是否依然會買房子？或 你明明知道你並不符合退稅的條件要求，你是否依然會買房子？

在被訪問的民眾中，分年收入在 10 萬以下 與 年收入在 10 萬以上這二大類：

年收入在 10 萬以下族群中，有 31 %的人說，如果沒有 8000 元的稅務優惠，他們也會在今年買房子。

年收入在 10 萬以上族群中，有 68 %的人說，如果沒有 8000 元的稅務優惠，他們也會在今年買房子。

可見收入高者無所謂有沒有稅務優惠，他們都會買房子，有錢人他們買房子是比較看重長期的投資利益，而不是看重短期的退稅利益，在這一點上，剛好與窮人不一樣。窮人在被問到同一個問題時，63 %的窮人說，如果沒有 8000 元的稅務優惠誘因，他們不會急著在今年買房子。

富爸爸富媽媽說：「有錢人與常人的想法不一樣。富人比較看重長期的投資利益，窮人比較看重短期的立即獲利，這就是富人愈來愈富的原因之一。」

有人問，信用記錄不好的人，是否可以有權向銀行借到錢？信用記錄會是保留多少年？信用記錄不好的人，要等幾年以後，才能買房子？

專家說：信用記錄不好的人，一般要等 2 年到 7 年以後，才能買房子，這其中的差別是在於你如何修復信用，而有所不同。

一般說來，曾經有過破產記錄 或 **Foreclosure** 記錄的人，他的記錄會保留七年，也就是說七年之內，你是借不到錢的。

由於受到金融風暴的影響，聯準會對近年來因房價大跌而受害的屋主有些彈性的做法，對於平時付款準時，信用良好，但有 **Foreclosure** 記錄的人來說，這是一個好消息。

如果你能重新建立好的信用，並且能提出足夠穩定的收入，某些銀行是可以提前給你貸款而不需你等待七年。

FHA 貸款需要等待三年。**VA** 貸款需要等待二年。

Fannie Mae and Freddie Mac 要求，有 **Foreclosure** 破產記錄的人貸款需要等待五年。有 **Short sale** 記錄的人貸款需要等待二年。

如果你可以提出證明，你是因為健康原因或失業原因而造成的破產，你的貸款條件可縮短一年，只需要等待三年即可。

如果你要 **CASH OUT** 或做投資，曾經有過破產記錄的人，不管怎麼樣都要等待七年以上，才能借到錢。

新的貸款條件要求的是：1. **FICO** 信用分數在 680 以上。 2. 頭期款至少 10 % 以上。 3. 足夠穩定的收入。 4. 房產買價要與估價市值相當。

專家說：只要你努力工作，多賺錢、多繳稅，再加上你又誠意地改善你的信用，你再次買房子的時間，不一定要等待七年，而是二到五年。

富爸爸富媽媽說：「努力修補信用記錄的人一定會有好的回報。只要你多賺錢、多繳稅，在你向銀行申請貸款 / 借錢的事上，你一定會得到銀行貸款批准的。」

富爸爸富媽媽說：「只要你同時符合信用好、賺錢多、繳稅多、儲蓄足的優點，這樣銀行就一定會樂意借錢給你了。」

以前申請貸款時，首重個人信用的好壞，現在申請貸款時，首重個人報稅收入的高低。個人報稅收入偏低者，不管你信用有多好、頭期款有多高，銀行都不會借錢給你的，甚至你只想借個十萬、廿萬，銀行也不會借錢給你的。所以說，僅憑信用好，銀行不一定借給你。除了信用好，還要賺錢多。多賺錢、多繳稅，這對向銀行借錢的人來說，這是一件很重要的事。

為什麼要多繳稅？因為繳稅多，有了繳稅記錄，才能證明你有足夠實際的收入能力。

富爸爸富媽媽說：「會花錢，就要會賺錢。不會賺錢的人，就不要亂花錢。」

如果你沒有繳稅記錄，銀行為什麼會相信你有賺錢的能力？ 如果你很會賺錢，但又很會逃稅，那銀行為什麼會相信你是一個誠實可靠的人？

富爸爸富媽媽說：「能賺錢，才能還錢，所以銀行很重視你的賺錢能力，甚至超過你的信用記錄。」

傳統上，貸款申請人都認為個人信用最重要，只要有了好的信用分數，銀行就一定會借錢給你，孰不知，現在銀行更重視你的報稅/繳稅記錄，甚至超過你的信用分數。

富爸爸富媽媽說：「努力，就一定有收穫。只要你肯放下身段，不求高薪、不怕辛苦，就一定會有工作做。」

2010年美國的失業率不會很快下降至9%以下，所以大家更要努力打拼，找份好工作。下一個十年最熱門的工作有：綠能工業、減碳、減熱、環保、生醫、糧食、飲用水、電動汽車、通訊、I-PHONE 手機、電腦、高效能電池、LED 電燈、動畫電影，老人看護等。先找份好工作，這樣你才能賺到足夠的錢去買房子。

世界上到處充滿競爭，要生存就要面臨不可逃避的競爭，俗語說，不進則退，是有道理的。

不要以為你在這個世界上已經站穩了，其實如果你不再進步，你就一樣會被淘汰出局。不要以為你一輩子都會比別人強，只要稍有一個不謹慎，你就一樣會失敗或失業的。

柏克萊加州大學教育研究所老師 Marty 說，大學生的平均素質降低了。

職場專家 Daniel 說，現在的雇主希望員工能夠獨立工作，勤奮耐勞，並肯為公司全力付出的人，他們不想聘用需要百般呵護的「草莓族」、「軟蝦族」、「啃老族」。

富爸爸富媽媽說：「物競天擇，適者生存。這是一個充滿競爭的社會，只要你聰明靈巧，抓著機會，步步為營，能伸能屈，相信你一定會成功的。」

富爸爸富媽媽說：「大富靠天，小富靠儉。如果能勤儉、吃苦、儲蓄、再加上會投資、理財，你就能逐漸地由貧變富。」

富爸爸富媽媽說：「若能把點點滴滴的錢省下來，變成你的積蓄，再加您的收入與銀行貸款，你就可以順利購屋了。」

富爸爸富媽媽說：「不要為了贏得 8000 元的退稅而去購屋。購屋是一種需要、一種投資，而不是一種投機的行為。」

不要因為有了 8000 元的退稅而去買房子，也不要因為沒有 8000 元的退稅而不去買房子，買房子是一種需要、一種投資，而不是一種投機。

UCLA 資深經濟學家舒爾曼提醒政府決策部門，為了刺激景氣推動的財政赤字、零利率政策等措施，都不可長期實行，以免傷害經濟發展。

專家指出，妄想美國房地產會很快地復蘇，只不過是投資者一廂情願的遐想，事實上美國 2010 年景氣的復甦還沒有那麼快。

分析人士指出，2010 年 3 月新屋和二手房的銷售之所以會大幅上漲，其主要動力是來自於美國政府 8,000 美元稅務優惠的吸引力，政府這種利用人性的愛佔便宜的弱點，來刺激市場買氣的效果，是不能維持長久的。

富爸爸富媽媽說：「刺激經濟成長的做法要用正確的方法，政府這種利用人性愛省稅的弱點，來刺激市場買氣的方法，是不能維持長久的。」

富爸爸富媽媽說：「房子不適合短期操作。如果你不需要房子，你就不要去買房子。如果你不是有做長期投資的打算，你就不要去買房子。」

富爸爸富媽媽說：「如果你是愛佔小便宜的那一位，而且愛佔小便宜成為是你的一種習慣，那你就謹慎有節制了。」

富爸爸富媽媽說：「投資與投機不同。人之所以會有失敗，就是因為失敗在投機，失敗在不誠實，失敗在不負責任，失敗在愛佔小便宜。」

富爸爸富媽媽說：「投資要有長期的計劃，你絕對不可以被短暫的小利小惠所迷惑，亂了你投資的大方向，如果你自亂陣腳，就很容易出大錯。」

賺錢之道，在於吃小虧賺大錢

賺錢之道，在於心裡聰明，但卻故意裝傻

富爸爸富媽媽說：「故意裝傻、吃虧，這樣的做法是為提升競爭力，因為有競爭力才能存活下來。」

富爸爸富媽媽說：「故意裝傻，表面上看起來像似吃虧，實際上，這才是生存之道。」

富爸爸富媽媽說：「賺錢之道在於有聰明的頭腦，但卻故意裝傻吃暗虧，其實這樣的人最有福報。」

富爸爸富媽媽說：「世界上沒有人是傻瓜，也沒有人願意故意吃虧，但只有願意吃虧的人，才是最聰明的人。」

富爸爸富媽媽說：「買房子加價的人，從表面上看起來他很傻，其實他是最聰明，最有智慧。」

富爸爸富媽媽說：「有些偷雞摸魚的人，表面上看起來他很精明，其實他最吃虧。」

〔新聞一〕 最近四川大地震，震出一個事實，那就是偷工減料、偷雞摸狗的豆腐渣工程，經不起地震考驗。許多危樓的發生與地產商、建築師、設計師、營造商、材料供應商及各個政府監督單位有關。一旦危樓發生，損失的不只是災民而已，連整個國家社會都賠了上去。

開發商請最好的設計師、用最好的材料來蓋房子，從表面看起來，這個開發商很笨，自己把成本提高了，以後要怎樣賺到錢？其實這個開發商賣的是商譽，只要他蓋出來的建築物能夠在八級強震之下不倒、不裂、不下陷，那麼他的品牌與信譽就建立起來了。有了品牌與信譽之後，他將來就會有源源不斷的生意可以做。

富爸爸富媽媽說：「有良心的開發商 / 建築商，表面上看起來他很傻，其實他是很聰明。」

富爸爸富媽媽說：「世界上沒有人是傻瓜，也沒有人願意吃暗虧，只有願意吃虧的人，才是最有福氣的人。」。

富爸爸富媽媽說：「有些故意裝傻的人，表面上看起來他很傻，其實他是很聰明。」

〔新聞二〕投資大師巴菲特的波克夏公司，2008年第一季趁著股市回檔，逢低買進了，卡夫食品（Kraft）、富國銀行（Wells Fargo），以及醫療保險類股。

2008年5月，巴菲特在股東年會上表示：「即使股市下跌五成，也完全不影響我進場買股票……要買股票，當然要買在低點。」 註：史坦普500指數2008年第一季下滑了9.9%。

富爸爸富媽媽說：「因為沒人想買賠錢股，所以股價才會跌掉一半。沒人感興趣的股票巴菲特仍然敢買，表面上看起來他很傻，其實他很聰明。」

富爸爸富媽媽說：「房子與股票一樣，愈是跌價愈是沒人敢買，但是，往往賺錢的機會，就是存在別人不敢行動的時候。」

一個社會缺的不是工程師或科學家，而是缺少有良心的經理人。企業家老闆要有社會責任，不可以只為了賺錢而做出黑心產品，也不可只為了自身利益而不重視大眾的健康及環保。

富爸爸富媽媽說：「生產品質優良的產品，成本一定比別人高。表面上看起來這個老闆很傻，其實他很聰明。」

〔新聞三〕美國俄亥俄州報導 05-16-2008，一人獨中兆彩(Mega Millions)獎券，獨得 1 億 9600 萬元獎金。

券商為什麼不設定獎金上限，反而讓一個人中那麼高額の獎金。表面上看起來這個彩券公司的老闆很傻，其實他很聰明。

賭城的建築物各個富麗堂皇、美侖美奐，這些建築物的成本一定很高，並且賭場又提供各種免費招待來吸引客人。表面上看起來這些賭城的老闆很傻，其實他們很聰明。

富爸爸富媽媽說：「提供折扣商品及好的服務來招攬 / 吸引客人，表面上看起來這些老闆很傻，其實他們很聰明。」

大家都知道在風景光觀區、夜市、地攤買東西一定要殺價，這叫做「不殺白不殺」從表面上看起來這些買主很精明，其實多數的買主已經上當了。

...有些人買東西具有愛殺價的習慣，凡事總要「殺殺價」才甘心，這種愛殺價的習慣，到底是佔便宜還是吃虧，是見人見智的。

有人問買房子的時候，該不該殺價？ 這個答案是非常複雜的，不是一兩句話，可以說的清楚的。一般說來，買房子的時候，該不該殺價是 Case by Case 的，其中沒有一定標準的，但是我們仍然有一些準則可以做為參考。

首先你要了解： 1. 你買房子的動機 / 目的是什麼？ 2. 你喜歡這幢房子的程度如何？ 3. 你對最近房價走趨的判斷如何？ 4. 你想獲利的金額為何？ 5. 你想獲利的速度為何？ 6. 你的財力如何？ 7. 你的收入能力如何？ 8. 有沒有人跟你競爭？ 9. 如果你買不到這幢房子，你會不會後悔？

1. 你買房子的動機 / 目的是什麼？是自住？是投資？是為好學區？是為低房價？是為低利息？是為退休做準備？是為贈送給子女？是為離超市、醫院、公園較近？是為避稅減稅？是為炫耀財富？是為洗黑錢？……
2. 你喜歡這幢房子的程度如何？ 非常喜歡？普通喜歡？還可以接受？無所謂？還是一定要買到，……
3. 你對最近房價走趨的判斷如何？ 你判斷房價會向上漲？向下跌？不漲不跌？
4. 你想獲利的金額為何？ 你想在一買一賣之間，賺多少？ 10 萬、20 萬、30 萬、50 萬、100 萬，……
5. 你想獲利的速度為何？一年之內、五年之內、十年之內，……
6. 你的財力如何？你的頭期款有多少？10%、30%、50%、100%,……
7. 你的收入能力如何？是高是低？是否穩定？
8. 有沒有人跟你爭？有一個人跟你爭、有五個人跟你爭、有廿個人跟你爭，……
9. 如果你買不到這幢房子，你會不會後悔？你會不會生想思病、憂鬱症、甚至自殺。
10. 如果你買不到這幢房子，你的孩子就不能上好學校，……

厂厂在考量上述這麼多的問題之後，你可以有一個答案了嗎？

厂富爸爸富媽媽說：「買房子的時候，只要是有人跟你爭，你就買不到低價錢。」

很多人誤以為買 Auction 的房子、Short Sale 的房子 或 REO、Bank Owned 的房子可以再殺價，其實在很多狀況下是殺不了的，為什麼殺不了價？因為這種超低的售價，實在太吸引人了，因此吸引了許多的買家進場，最後變成彼此加價競爭，往往最後的成交價，比實際開價要高出許多，如：

1. Corona – 五房 4.5 浴、3631 平方呎的房子、開價\$410,000.成交價 \$450,000 .

2. Corona – 五房 4.5 浴、4398 平方呎的房子、開價\$427,900.成交價 \$450,000.

3. Walnut – 三房 2 浴、1521 平方呎的房子、開價\$399,000.成交價 \$439,888.

4. Arcadia – 三房 2.5 浴、2101 平方呎的房子、開價\$537,900.成交價 \$590,000

5. Arcadia – 四房 3.5 浴、2903 平方呎的房子、開價\$849,000.成交價 \$885,000.

6. Rancho Cucamonga –五房 2.5 浴、2594 平方呎的房子、開價\$499,900.成交價\$535,000.

7. Hacienda Heights. – 四房 3.5 浴、3341 平方呎的房子、開價\$573,900.成交價\$635,000.

∨以上加價的例子，都發生在 2008 年，美國房價最差的時候，可見在某些例子中，你買房子時，你不加價是買不到房子的。

我們要問，為什麼人們在買房子的時候要加價而不是殺價？這些加價的人是不是很傻？這些加價的人是不是瘋了？∧如果買房子的時候，就只有你一個人出價，沒有人跟你爭，當然你就不用加價。如果有人跟你爭，

你就被迫與他競爭，這個時候加價愈多愈有機會買到房子，這就是優勝劣敗，適者生存的道理了。

至於要加多少錢才能買到房子？這是不一定的。這要看與你競爭的對手，有多喜歡這幢房子，如果他非常非常地喜歡這幢房子，並且也有出高價的實力，那麼你的加價就要比他多一點。

如果把投資眼光看遠些，十年、廿年以後的房價一定比現在高出好幾倍，以你現在加的一、二萬與以後你賺到的幾十萬相比較，簡直是小巫見大巫，沒得相比。所以凡是聰明的投資人，都會算這筆帳，這就叫著有遠見的投資人。

富爸爸富媽媽說：「投資要有遠見，沒有遠見就不要投資。」

富爸爸富媽媽說：「以後賺到錢的那個買主，他是偽裝的傻瓜。不要以為買房子加價的人是傻瓜，其實他心裡一點都不傻。」

富爸爸富媽媽說：「加價買房子的人，表面上看起來他很傻，其實他是很聰明。」

富爸爸富媽媽說：「有些故意吃眼前虧的人，表面上看起來他很傻，其實他是很聰明。」

買房子的時候要加價而不是殺價？

為什麼要加價？無非是想買到你喜歡的這一幢房子，你多花一點代價，買到一幢你真正喜歡的房子，這是絕對值得的，就像你挖盡心思，想追到你的配偶是一樣的，這就是加價的喜歡論。

為什麼要加價？無非是想在以後買賣之間賺到巨額的差價，買房子的目的是為投資 / 賺錢著想，這就是加價的投資論。

為什麼要加價？無非是想到你能保證買到這幢房子，加價就好像是在付保險費，保證你買到，這就是加價的保險論。

為什麼要加價？無非是你一定要買到這幢房子，你下了那麼大的決心一定要買到，這就是加價的志在必得論。

為什麼要加價，無非是想給孩子買一個有名校區，保證孩子有個好學校唸書，這就是加價的好學區論。

為什麼要加價？無非是想給自己養成強迫蓄儲的習慣，手頭寬鬆、不懂理財、不會蓄儲的人，買一幢房子，然後讓房子的月供款成為一種強迫蓄儲，這就是加價的蓄儲論。

為什麼要加價？無非是想給自己加薪，想老闆給你加薪還不如自己給自己加薪來的快，買房子會賺到錢，這就是自己給自己加薪，這就是加價的加薪論。

為什麼要加價？無非是想給自己少繳稅，買房子會有許多稅務上的好處，善用減稅優點，確實可以省下許多稅賦，這就是加價的減稅論。

為什麼要加價？加價還有許多其它不同的論點，如：抵稅論、炫耀財富論、傻瓜論、瘋子論、洗錢論……等。

在南加州有一個華人很喜歡的城市，叫做 Arcadia，最近有一幢豪宅出售，最後的成交價與當初的開價一模一樣，引發大家好奇，為什麼買主在買入百萬巨宅時沒有要求殺任何價？這引發他人所謂的炫耀財富論、洗錢論。例如：一幢六房 7.5 浴、7428 平方呎的房子，開價\$3,088,000，成交價\$3,088,000。

隨著物價上漲、鈔票相對貶值，專家指出，要想保有財富的價值，最好是去買房子。你要好好節省，努力儲蓄存錢，當儲夠自備款之後，再配合銀行貸款金額，你就可去購屋置產了。年輕人要學會自制，要改正享受、玩樂、奢侈、浪費的壞習慣，要專注於多省錢、多存錢，這樣你將來才能有足夠的錢去做投資。

富爸爸富媽媽說：「有些人知道放棄現在的享受、玩樂，反而努力去存錢，表面上看起來他很傻，其實他是很聰明。」

富爸爸富媽媽說：「懂得節約儲蓄，不亂花錢的人，表面上看起來他很傻，其實他是很聰明。」

有些富豪很有錢但很低調，為了某種原因，他們不住豪宅，不開名車，不配戴名錶手飾。表面上看起來他們很傻，其實他們很聰明。」

富爸爸富媽媽說：「明哲保身的方法，就是行事低調不鋪張、做人謙虛有禮。」

富爸爸富媽媽說：「富而不傲，且樂好助施的人，最令人讚賞。」

唐冠軍說：「謙虛、吃虧可以讓我們變得與眾不同，也可以讓我們變得樂觀和偉大，甚至可以由貧變富。」

富爸爸富媽媽說：「默默奉獻，使人和睦相處，熱心公益的人，表面上看起來他很傻，其實他很聰明。因為能付出愛心的人，就是最有福氣的人。」

買房子時加價，讓賣主多賺一點錢，從某個角度來看，他也算是一種助人的表現，像這樣有愛心的人，當然老天爺事後是不會虧待他的。

富爸爸富媽媽說：「有捨才有得，凡願付出愛心的人，一定是有福之人。」

富爸爸富媽媽說：「創造你人生的財富，就在於你有聰明的頭腦，但卻故意裝傻。」

富爸爸富媽媽說：「時常微笑會帶給你幸福，時常哭泣會帶給你厄運。」

富爸爸富媽媽說：「投資必須要有聰明的頭腦，但偶而帶點傻氣的人，更能帶給你富貴運。」

富爸爸富媽媽說：「不懂得投資，且又愛佔小便宜的人，最後你得到的是貧窮運。」

富爸爸富媽媽說：「令我最憂心的事是，那些在房價下跌時，仍不知置產(投資)的人。」

富爸爸富媽媽說：「表面上看起來喜歡殺價的人很精明，其實他吃虧最大。不懂得「有捨才有得」這個道理的人，將會是最貧乏的人。」

富爸爸富媽媽說：「有些人，表面上看起來他們很傻，其實他們很聰明。表面上看起來很傻的人，其實賺錢最多。」

富爸爸富媽媽說：「有道德、有良心、有愛的人，從表面上看起來他很吃虧(很傻)，其實他是最有福之人。」

雞蛋、牛奶、汽油、衛生紙統統都漲價，為什麼你的錢包不漲？那是因為你在投資理財上，不懂得「先捨後得」「有捨才有得」的道理，不懂得投資理財的人，當然你的錢包不會漲。

俗語說：「吃虧，就是佔便宜。」「有捨，就有得。」「有愛心，就有緣。」「有善心，就有福報。」

富爸爸富媽媽說：「多為他人想想。如果你一心只想佔別人的便宜，長久下來是不會有好結果的。」

富爸爸富媽媽說：「成功是在於行，而不在於懂得道理。成功在於你的真誠(愛心)，而不在於你的幻想。」

富爸爸富媽媽說：「我們沒有權力去選擇要不要來到人世間，但我們有權力去選擇要不要去做個富人。」

富爸爸富媽媽說：「做富人是每一個人的權力，要不要故意裝傻、吃虧，這是你的選擇。」

富爸爸富媽媽說：「沒想到故意裝傻、吃虧，也能成為明哲保身與致富之道。」

富爸爸富媽媽說：「沒有競爭，就沒有創新，有了競爭，就有了致富機會，似乎競爭也成為唯一可以生存之道了。」

掙做生意，提供折扣(廉價) 商品，薄利多銷，是為了與對手競爭市場。同樣地，買房子加價，也是為了與對手競爭市場。**故意裝傻、吃虧**，表面上看起來像吃虧，其實是在提高自己的競爭力 (或者說是防禦能力)，有了強大的競爭力、防禦力，這樣的人才容易在無情、艱困的競爭中生存下來。

富爸爸富媽媽說：「故意裝傻、吃虧，這樣的做法是在提升競爭力，有競爭才能存活下來。故意裝傻，表面上看起來像吃虧，實際上，這才是生存之道。」

華人在美生活真的很不容易，少數華人為了貼補家用，把自用住宅隔間租給單身房客，收取 500 至 800 不等的房租。隨意把客廳、家庭間、車庫隔間改裝是不合法的，把自用住宅當做 Motel 來經營也是不合法的。這些屋主表面上看起來很聰明，其實是犯法的，希望這些人趕快更正，以免受罰。

富爸爸富媽媽說：「賺錢要合法，貼補家用也要合法，總之一切行為都需要合法。」

精明苛刻，老是打人主意的人，表面上看起來很聰明，其實是自廢武功。沒有了朋友，樹敵又最多，這樣的人是無法長期得利的。

富爸爸富媽媽說：「精明苛刻的人，表面上看起來很聰明，其實樹敵最多。樹敵最多就是死路一條。」

富爸爸富媽媽說：「賺錢之道在於有聰明的頭腦，但卻故意裝傻、吃虧，這樣的人最有福報。」

富爸爸富媽媽說：「人是自私的動物。但自私只能讓你活命，要學習不自私，才能提高您生命的品質。」

富爸爸富媽媽說：「生命所提供的最好獎賞就是，有機會為值得做的事情，默默的奉獻。能故意裝傻，不求回報，你的生命就更有意義了。」

富爸爸富媽媽說：「決定你願意用甚麼方法來致富，當你把前後次序搞清楚之後，就開始去工作吧！」

富爸爸富媽媽說：「盡你一切可能的去行善，相信你的真心能換來福報。」

富爸爸富媽媽說：「心中有投資，處處有投資。心中有理財，處處可理財。」

合情合理的出價可以創造雙贏，學會加價就是學會贏到財富

富爸爸富媽媽說：「合情合理的出價可以幫助你創造出源源不斷的財富，要避免拿石頭砸自己的腳，你就要顧及對方的利益，合理的出價。」

富爸爸富媽媽說：「懂得加價，就是給自己一個贏的機會去買到房子。學會加價就是學會贏到財富。」

富爸爸富媽媽說：「做生意的第一條原則是誠信，第二條原則是就是學會要顧及對方的利益，所以說合情合理的出價就是在創造雙贏。」

Corona 有一幢 3406 平方呎、三年新的房子，最近在出售中。此屋四年前，在 2005 年 11 月的時候它值 65 萬元。現在它在市場上公開出售，叫價僅 27 萬元，這個叫價明顯低於市價十萬元以上，由於實在是太便宜了，所以它吸引了許多買家前來參與投標競爭。

有一位陸先生經過房地產經紀人莊先生的介紹前來看屋，在仔細檢查這幢房子之後，陸先生立刻決定出價 26 萬元競標。由於陸先生出價偏低，形同自我放棄。

房地產經紀莊先生一再勸說陸先生要修改價錢，說你的出價偏低，跟本不可能得標，莊先生還拿出一堆資料來做為佐證，證明這幢房子的市價應該是值 36 萬元以上。但是陸先生就是聽不進去，還是執意要用 26 萬元參加競標。厂

經過 10 天的競標期後，共有十幾位買主出價，這幢房子最後是以 36 萬元售出的。我想沒買到這幢房子的人，一定會罵那個出價 36 萬元的人是瘋子，是破壞房子行情的人，其實那個出價 26 萬元的人也是瘋子，也是破壞房價的人。

事後，陸先生自己也承認，他的出價過低，所以沒能買到房子。這一次並不是陸先生的第一次出價。其實陸先生早已有過廿幾次出價的經驗，但每一次出價都以失敗告終。專家說：這是一個競爭的社會，出價必需要合情合理，這樣才能獲得勝利。所以我們懷疑陸先生喜歡殺價的心理，是否出自於自己太貪心了。

原價 65 萬元的房子，現叫價 27 萬元，你還嫌它貴，真的是貪心不足，蛇吞象。許多人就是因為貪心、怕吃虧，所以才失去了許多致富的機會。

富爸爸富媽媽說：「如果你真的下定決心想要買到一幢房子，那麼你的出價就要合情合理。」

地產專家說：如果只有一個買家，房價當然會有討價還價的空間。但是在有其他多人共同競爭的情況下，討價還價的空間就縮小了。一幢原本就是賠錢的房子，若是濶價在賣，一定可以吸引許多有興趣的買主前往參觀選購。就是因為價格實在太便宜，太吸引人了，所以出價的人也會多起來，就是因為如此，相互競爭的場面就出現了。

富爸爸富媽媽說：「一旦競爭的場面出現了，如果此時你不加價，你就不可能會買到房子。」

富爸爸富媽媽說：「出價過低，買不到房子，不是你輸給了競爭者，而是你輸給了你自己的判斷，你以為競爭者不會出高價，那你就徹底錯了。」

投資專家說：如果你能成功的阻止他人出價，你就成功了。或者說，如果你能成功的嚇阻他人出價，你就成功了。要想嚇阻他人出價的唯一方法，就是你一出價就要比別人高出許多，達到嚇倒所有競爭對手的目的地才行。這就像在藝術品拍賣場一樣，你的出價絕對不可以一百一百的往上加，而是要一萬一萬往上加，如果是一百一百往上加，誰會怕你？最後我敢肯定你是包輸不贏的。

富爸爸富媽媽說：「如果你想成功的嚇阻他人出價，你的第一次出價就要高出別人許多，因為這樣的出價才能達到防止他人與你競爭的效果。」

有人說：出價那麼高，是不是在做傻瓜？答案是：絕對不會。

要知道傻瓜是別人給你的封號，傻瓜是不是真的傻瓜，不是別人說了算。只要你確實知道你在做什麼事就可以了，別太在乎別人給你的評語。

真正出價高的人不一定是傻瓜，因為他可能是故意裝傻，來嚇阻你的競爭。

被人封為傻瓜的人，不一定是真的傻瓜。反而是把傻瓜封號封給別人的人，才是真傻瓜。隨便叫別人是傻瓜的人要小心，在你叫別人是傻瓜的同時，你同時也成為了傻瓜。

富爸爸富媽媽說：「裝傻瓜，故意吃虧的人不是真的傻瓜，這就是最高明的傻瓜哲學。」

仔細想看看，我們一輩子是否都是在做傻瓜。唯有一直在裝傻瓜的聰明人，他的人生才會快樂、幸福！

例如：同學們都在玩耍，只有你在用功讀書，看起來你好傻，其實是你最聰明。

例如：你花大錢到最好的餐廳吃飯，看起來你是花了冤枉錢，其實是你吃到的是最美味的東西。

例如：你努力工作，拼命加班替老闆賺錢，看起來你好傻，其實是你保住了你的工作機會。

例如：你省吃簡用，捨不得亂花錢，看起來你好傻，其實你是一個有準備、有儲蓄的人。

例如：你是個老實人，常受別人欺侮，看起來你好傻，其實，與人無爭的人最幸福。

例如：你在買房子時捨得加價，看起來你好傻，其實是你買到了你想要的房子。

富爸爸富媽媽說：「被人稱做傻瓜沒關係，只要不是真的傻。做傻瓜沒關係，但是總要傻的有意義，有代價。」

有人說，保護自己的最好方法，就是誠實，而另一種方法就是裝傻。這等人就是懂得吃虧就是佔便宜的道理了。

俗語說：傻人有傻福。

富爸爸富媽媽說：「精明的人有禍了。太過精明、太過算計別人的人，自己以為佔了別人的便宜，其實是吃了大虧。所以你要小心，免得自己惹禍上身，遭到仇人的報復。所以說，若是用福禍來相比較，做人還是誠實一點、傻一點比較好。」

上述例子中，陸先生不肯出高價，所以買不到房子，表面看起來陸先生很精明，其實他很傻。專家說：現在加州的房價比起前三年已跌掉近 50%，如果你現在還不買，還在等明年，那你就太貪了。註：明年房價是否會繼續下跌，是很難說的準的。

富爸爸富媽媽說：「精明要有底限，有時太過精明就容易吃大虧。」

買房子的時候，沒有人會喜歡主動加價，若不是因為競爭情勢所逼，任誰也不會主動加價。既然是被情勢所逼，那你的加價就一定要大方一點。如果你只是加個一兩仟，那就起不了什麼作用的了。∫

加價買到你想要的房子，是值得的。如果是因為你要省下幾千元，而沒買到你想要的房子，你是否是覺得有些可惜。如果是因為你要省下幾千元，而失去你想要的東西或女友，你真是白痴。

不用功唸書就想考試得第一名、追女朋友想不用花錢，或一買彩券就想中頭獎，有這種想法的人真是太天真了。在有多個買主與你競爭的狀況下，買房子想不加價，有這種想法的人也是太天真了。

富爸爸富媽媽說：「不要拿現在市場的價值來衡量你將要買的房子價值，而是要以十年、廿年以後這幢房子的價值來衡量你今天的投資是不是正確的。如果你認為你今天的投資是正確的，那你就不會心疼加價了。」

富爸爸富媽媽說：「如果你認為十年、廿年以後，你投資的這幢房子的價值比現在還要低，那麼你今天的投資就是不正確的，如果不是那樣的話，那你就趁早買房子吧！」

富爸爸富媽媽說：「加價的目的，是要讓你容易買到房子，而不是要你買不到房子，搞懂這個道理以後，你才可能會主動地加價。」

富爸爸富媽媽說：「不要擔心競爭對手會加價多少錢，而是要擔心你不能克服你的心裡障礙，如果你不想做加價的第一名，你就會買不到房子。」¹⁰⁰

富爸爸富媽媽說：「心裡有疑慮，心裡有障礙，做事就沒有力量。要想做一個成功的人，首先你要先克服你自己的弱點(心裡障礙)，先要贏過你自己，然後你才可能贏過別人。」

鴻海集團總裁郭台銘呼籲大學畢業生們，應該「趁早走入職場，勇於面對社會挑戰」，不要只躲在校園內做個讀書人，而無法派上用場，年輕學子必須要刻苦耐勞，趁早走入職場，學以致用。如果一直念書而不去面對社會，那就會形成浪費，等於浪費了社會資源，父母資源與教育資源。

郭台銘說：現在找工作的年輕一定要改變心態，願意彎下腰來從基層做起，「上班第一天就想做經理」一來就想做經理，或者吃不了苦，當然沒工作做。

同樣的道理，年輕人也要趁早學會投資理財，不要妄想不理財，就能一步登天。在買房子的事上，不要太貪心，不要殺價過多。往往殺價過多就是貧窮的開始。

如果是因為你殺價過多而買不到房子，那就是你自己的錯。不想吃苦就想做老闆，與不想付出代價就想做房主人，這兩件事同樣是可笑的。

會如果是因為你殺價過多而買不到房子，那就可能註定你往後的日子都會很貧窮。所以說：想要學會投資理財，必須先要學會不貪心，當你買房子時，千萬不要殺價殺過頭。

富爸爸富媽媽說：「貪者貧。往往因為殺價過頭，買不到房子，那就是你富不起來的原因之一。」

富爸爸富媽媽說：「如果你富不起來，那就是你進入貧窮的開始。」

什麼叫做殺價殺過頭？做生意切忌殺價殺過頭，因為你不能老是乘人之危，趁火打劫，讓他人損失慘重。如果你常常殺價殺到讓人得不到利潤，那不單是你會失去生意伙伴，也同時你會失去以後再賺到錢的機會，這有如拿石頭砸自己的腳，自毀前程。

想要長長久久的做生意，除了要講信用外，並且要與合作伙伴有利同享才可以。寫合約、定合同，都要顧到對方的利益，各自用合理的出價來保護雙方利益，唯有雙方合作才有利潤可言。這就是合理的出價可以創造財富的原則。

合理的出價可以創造財富的原則，同樣可以適用於在買賣房子的這件事上。賣方合理的叫價，買方合理的出價，這就是顧到對方的利益，唯有雙方合作，房屋才能順利成交，各蒙其利，如果有一方很貪心，讓買賣破局，那雙方就無利潤可言。

富爸爸富媽媽說：「合理的出價可以幫助你創造出源源不斷的財富，要避免拿石頭砸自己的腳，你就要顧及對方的利益，合理的出價。」

有時你犧牲一點小利益給對方，你就能得到對方的好感。如果你願意出更好的條件給對方，讓對方更願意與你長期合作，這樣你的事業就成功了。

買房子的時候，出價可以比叫價多一點，這樣你買到房子的機會就會比別人大。要想以後成功的賺到錢，買方先給賣方一點小利小惠，對買到房子有利。懂得加價，就是給自己一個機會去買到房子。學會加價就是學會理財。

富爸爸富媽媽說：「合理的出價可以創造雙贏，學會加價就是獲得雙贏的第一步。」

鐮富爸爸富媽媽說：「懂得加價，就是給自己一個贏的機會去買到房子。學會加價就是學會贏到財富。」

富爸爸富媽媽說：「做生意的第一條原則是誠信，第二條原則是就是學會要顧及對方的利益，所以說合理的出價就是在創造雙贏。」

富爸爸富媽媽說：「學會投資房地產就是學會賺錢。窮人最想要的是富人口袋中的錢。孰不知，富人口袋中的錢是從投資房地產中賺來的。」

富爸爸富媽媽說：「對發生在你身上的一些事情，我們要用平常心去看待。懂得割捨，懂得憐恤，懂得付出愛心，你的人生才會快樂。多一份付出，就會多一份收穫。多一份割捨，就會多一份平靜。多一份愛心，就會多一份福氣。」

→

利用銀行的儲蓄自動化，你將自動成為「百萬富翁」

富爸爸富媽媽說：「成為百萬富翁的新利器是 — 儲蓄自動化方案。一種強迫性的儲蓄自動化。」

長年來美國的經濟政策是「經由鼓勵消費、來刺激經濟成長」。但這種本末倒置，矯枉過正的措施，正在拖垮美國的經濟。

「經由鼓勵消費、來刺激經濟成長」的策略是可以有短暫刺激經濟的效果，但是它的實施是有條件的。第一、消費額是要有限制的。第二、消費的錢是自己的儲蓄。第三、消費的錢是要用來買生財器具的，而不是用來買不必要的奢侈品的。

一般美國民眾儲蓄的習慣太差，儲蓄率幾乎是零。美國民眾多年來已習慣用信用卡來消費，不管有錢沒錢，刷刷信用卡也變成一種時尚虛榮，那些不用信用卡的人，反而會被恥笑為沒錢的人或信用不好的人。

一般使用信用卡的民眾外表顯得很風光，實則財務虛的很。一般民眾欠債累累的原因有：1.打腫臉充胖子。2.收支不平、入不敷出。3.用新債(新卡)還舊債。4.卡債利息過高。5.發卡公司濫發信用卡。6.政府鼓勵民眾借錢消費。7. 只知花錢借錢，沒有儲蓄。

富爸爸富媽媽說：「打腫臉充胖子，用借錢的方式來消費，這種有借不還或債留子孫的行為都是最壞的示範。」

次級房貸中最大的禍害，就是一個沒有儲蓄的貸款人，但他竟敢用零頭款去買房子。

如果你用信用卡買衣服、鞋子、皮包，偶而刷刷信用卡，那還說的過去，因為那筆錢的數字並不太大，你以後還是可以還的起的。

買房子可不能像買衣服一樣，可以隨便買來再說。因為買一幢房子，少說也要幾十萬或者上百萬，如果你沒有足夠的頭期款（自備款），而是向銀行借 100%的貸款，那就有一點衝過了頭，萬一以後你無法按月付款，你這樣子買房子就太過冒險了。

有道是「走在海邊不濕鞋是謹慎(技術特好)，走在海裡不濕鞋是奇蹟(胡說八道)。用20%頭期款去買房子的人是技術好，用零頭期款去買房子，而不被銀行收回拍賣的是胡說八道。」

向銀行借100%貸款買房子的人，如果在房價下跌20%時，要他不賴債、不破產，那才是奇蹟，這就好像一個人走在水裡不濕鞋子一樣，讓人不信與懷疑。

富爸爸富媽媽說：「沒有足夠的頭期款，絕不要輕易去買房子，以免自己陷入債務困境中，難以脫身。」

富爸爸富媽媽說：「買房子住新家，原本是一件愉快的事，但是在沒有足夠自備款的狀況之下，就不要去買房子，以免得買了房子以後，變成是一件痛苦又煩惱的事。」

富爸爸富媽媽說：「買房子住新家原本是一件光彩又高興的事，千萬不要把它變成是痛苦與負債的開始。」

為了鼓勵民眾儲蓄，政府機構、民間公司和非盈利組織曾發動全國性的「美國儲蓄周」(America Saves week)運動。這項運動目的是要讓消費者更加了解儲蓄的重要性，讓他們知道，在面對處理緊急事故、教育費用、退休金或購屋的頭期款，再再都需要有相當的儲蓄才能辦的到。

富爸爸富媽媽說：「勤儉與儲蓄是建立財務安全的第一要務。」

「美國儲蓄運動」主任南茜·芮吉斯特說：「儲蓄宣導的重點是著重於自動儲蓄。」她強調，每個人都可在儲蓄方面盡點心力。

富爸爸富媽媽說：「有規律、有計劃、定期地強迫自己一定要存下錢來，這一點(儲蓄)毅力非常重要。」

如果你花錢過度，且無法養成自動自發的儲蓄習慣，你可採用下列辦法來幫助你儲蓄。1. 撕掉多餘的信用卡。 2. 參加公司的退休儲蓄計畫，把部分薪水直接撥入退休帳戶。 3. 參加基金公司的定額定期投資計畫，把部分薪水直接撥入投資帳戶。 4. 參加保險公司的教育基金儲蓄計畫，把部分薪水直接撥入儲蓄帳戶。 5. 參加銀行的定額定期儲蓄計畫，把部分薪水直接撥入儲蓄帳戶。

一般消費者只要做一個儲蓄決定即可，例如每個月儲蓄五百元，然後設定「讓銀行自動從您的支票帳戶把儲蓄款轉入儲蓄帳戶中」，從此就不再為儲蓄操心。唐冠軍表示，採用自動轉帳的儲蓄方法，可以較容易幫助一個人達到儲蓄目標。利用銀行複利或投資獲利，可以迅速累積您的財富。

富爸爸富媽媽說：「採用自動轉帳的儲蓄方法，是累積財富最好的方法之一。」

每一個家庭最少要蓄備 2000 美元現金及 30,000 美元的周轉金，以備不時之需。當你存足 40% 以上的頭期款以後，你就可以用來買房子了。而這個 40% 的頭期款是這樣分配的，20% 用來買房子，10% 用來添購家俱、整修房子與庭院、剩下的 10% 用來做周轉金或急用金。

許多人不自量力，敢向銀行借很多錢來買房子，等到他買到房子，搬進屋子以後，才發現養一個房子真不容易，竟然要花那麼多額外的錢，而這些錢都不是在他原先的預算之中。這時他為了各項費用的支出，開始過著東羅西借的日子，日復一日，他的生活就會陷在債務的深淵中，無法自拔。

如果你買房子之時，沒有預先保留 10% 至 20% 的周轉金以備將來之需，而是把全部資金用來買房子，那以後你就會陷入在債務的困境中，變成一個「有房產，沒現金」的窮人。

富爸爸富媽媽說：「不可用零頭款去買房子，也不可用全部的儲蓄，去買一幢超過你能力的房子。」

富爸爸富媽媽說：「買房子的目的地是要你變得愈來愈富有，而不是要你愈來愈窮，負債累累。」

富爸爸富媽媽說：「買房子的時候，要預先保留 10%至 20%的周轉金以備將來之需，這樣做才是一個穩健安全的財務計劃。」

這次次級房貸風暴的起因之一，就是買主打腫臉充胖子，他們沒有想到養一個房子竟然要花那麼多額外的錢，如：地產稅、保險費、修理費、社區管理費、割草、灑水、刷油漆、換地毯、屋頂漏水、開 Party、買家俱、、、等。如果上述那些花費不在你的預算之內，也不是你收入可以承擔的，你就很可能會周轉不靈，因而遲付各項費用，最後因為積欠銀行的 Payment 太多，才會有自己的房子，被銀行沒收拍賣的事發生。

富爸爸富媽媽說：「不自量力，買房不當，負債纍纍，你將成為「有房產，沒現金」的窮人。」

買一個房子，一般說來，大概要準備房價的 30%至 40%資金 (儲蓄)才夠。拿買一幢 50 萬的房子來說，你的自備款需要有 15 萬至 20 萬之多，如果你有這麼多的自備款，你才可以買的輕鬆，住的安適 (不用害怕一時付不出 Payment 的事發生。)

假設你的年收入是 5 萬元，每年儲蓄率是收入的 10%，每月存 416 元，5%的複利率計算，需要花上您 23 年的時間，才能夠存滿 20 萬元。如果儲蓄率是收入的 20%，每月存 833 元，存滿 20 萬元需要 14 年的時間。如果儲蓄率是收入的 30%，每月存 1250 元，存滿 20 萬元需要 10.5 年的時間。

現在價值 50 萬元的房子，10 年以後將漲至 100 萬元。20 年以後將漲至 200 萬元。(註：假設房子每十年，漲價一倍。) 如果你想在 10 年以後買一幢價值 100 萬元的房子，你需要存夠 40%的自備款是 40 萬元。 如果你想在 20 年以後買一幢價值 200 萬元的房子，你需要存夠 40%的自備款是 80 萬元。

想想看上述所呈現的數字有多可怕，假如你不立即開始做儲蓄的話，你將一輩子無法在加州買房子。要一個年輕人在十年之內，存到 40 萬元的自備款 (每個月存\$2500 以上)，幾乎是一個不可能的任務。

專家建議，如果你想在 10 年內，追上房價買房子的話，你得拿出薪水的 40%至 50%來做儲蓄是最為理想。如果你想一輩子做房客的話，那只需薪水的 10%至 15%用來做儲蓄就夠了。

富爸爸富媽媽說：「借錢購屋，不見得會使你美夢成真，只有先儲蓄後購屋，才會使你美夢。」

富爸爸富媽媽說：「在做出各種金融投資之際，手上一定要有足夠的自有資金。」

美國民眾的儲蓄率幾乎是零，這點暴露出，一般美國民眾想要買房子有多困難。沒有儲蓄、沒有 20%以上自備款的人，想要買房子很難啊！。

大多數的年輕人存錢都沒有耐性，時存時停，或者花光儲蓄再重新開始，這樣的存錢習慣，哪能在 10 年之內存到 40 萬元！如果是有家有孩子的人，他們的開支要比單身多的多，想要他們 10 年之內存到 40 萬元，那是難上加難啊！。

為著幫助人們達到儲蓄目標， 專家建議，利用銀行自動轉帳方式，強迫你儲蓄 。--「讓銀行每月自動從您的支票帳戶把\$2500 轉入儲蓄帳戶

中」，這樣你才可能在 10 年之內存到 40 萬元，完成一個所謂不可能的任務。(註：每個月可存入\$2500 的年收入水平，應該是在 90,000 元以上。)

你要想成為一個輕鬆的屋主，一個沒有煩惱的屋主，那麼你就要從現在開始，「強迫自己儲蓄」，省吃簡用，減少不必要開支，過一個簡單樸素的生活。簡單樸素的生活，就是為著將來能成為百萬富翁做好基礎，你必須及早做好節儉與儲蓄的工作才行。

富爸爸富媽媽說：「在養成儲蓄的同時，也要養成節儉與惜物的好習慣，三者缺一不可。」

老一輩的人，書唸的不多，但懂得省吃儉用，所以能夠存錢買房子。現在的年輕人，書讀的很多，但不懂得省吃儉用，所以沒錢買房子。

懂得省吃儉用的人，可以擁有房子，不懂得省吃儉用的人，只能租房子。可見「省吃儉用與儲蓄」對你的財富累積起到了關鍵角色，這是非常重要的。

富爸爸富媽媽說：「會賺錢，也要會存錢，這樣才能積少成多，創造出一份傲人的財富。」

富爸爸富媽媽說：「在存錢購屋的同時，也要注意培養與保持良好的信用分數才行。」

富爸爸富媽媽說：「強迫自己儲蓄，強迫自己用儲蓄的錢去買房子，這是成為百萬富翁最好的方法之一。」

富爸爸富媽媽說：「致富之道，多掙錢、少花費，先理債、再理財。」

「自動成為百萬富豪」(The Automatic Millionaire)的作者巴赫說：「擺脫債務困境、建立財務安全的真正秘訣，在於自動儲蓄。」

富爸爸富媽媽說：「成為百萬富翁的新利器是---儲蓄自動化方案。」

「美國儲蓄運動」網站為 www.americasavesweek.org 歡迎查閱。

拯救各國經濟的方法是「多儲蓄、少借錢」、「多儉樸、少貪婪」

拯救各國經濟的方法是，各國的人民要學會「多儲蓄、少借錢」、「多儉樸、少貪婪」。

如果一國的人民，只知消費，不知儲蓄，這個國家是不會有前途的。

如果一個政府只知舉債，不知還債，這個政府是不會被尊敬的。

如果一個人只知債留子孫，不知恩澤子孫，這個家庭是不會有孝子的。

富爸爸富媽媽說：「如果一個人沒有養成儲蓄的習慣，這個人是沒有希望的。」「如果一個國家做不到全民儲蓄，這個國家是沒有希望的。」

希望美國的人民能改變浪費的習慣，學會簡單生活，樸實勤儉，「少借錢、多儲蓄」，多多恩惠子孫，而不是要把債留給子孫。

富爸爸富媽媽說：「面對經濟不景氣，我們要務實創新有理性，彈性靈活有智慧，這樣才可以開創新局，渡過難關。」

第七屆亞歐首腦會議 2008 年 10 月 24 日在北京展開。來自亞歐 45 個國家和組織的首腦參加此次峰會，與會領導人數之多和級別之高都超過以往各屆。

中國外交部發言人 劉建超指出，當前各國應加強合作和政策協調，最重要的是增強信心、尤其是對金融市場的信心問題，世界各國應通力合作，共渡難關；同時也要採取行動，防止危機擴散和蔓延，減少危機對實體經濟的不利影響，避免出現全球性經濟衰退，探索國際金融體系的改革，維護世界經濟穩定。

富爸爸富媽媽說：「改善(整頓)全球金融體系，制訂新法規、新秩序，加強監督和管理，克不容緩。」

第 7 屆亞歐首腦峰會，有 45 個國家的領袖發表聯合聲明，誓言在經濟衰退恐懼下，整頓全球金融體系，制訂新規定，加強管制。」

中國總理溫家寶於會後向媒體就這次危機提出「六字真言」：信心、合作、責任。人民要有信心，全球各國相互合作，政府要對全民、全世界負責任。

溫家寶強調，「要正確處理金融創新和金融監管的關係」。處理好三方面的關係：一、要正確處理金融創新和金融監管的關係；二、要處理好實體經濟和虛擬經濟的關係；三、要處理好儲蓄和消費的關係。這樣全球經濟才能穩定。

世界各國，各方各業的專家都在研究，如何挽救金融風暴，如何阻止經濟衰退，如何監督和管理金融體系，如何讓房價止跌回升，如何恢復消費者信心？

溫家寶強調，要用千方百計的方法，來防止金融危機影響實體經濟的發展。並敦促各國政府「堅定、勇敢、負責地擔當起責任」。

富爸爸富媽媽說：「政府要用各種可行的方法來拯救金融危機，這才是一個勇敢又負責任的政府。」

因應景氣不好，各個公司均採取縮小開支以期渡過難關，此時裁員、減薪就成為必然的選項。因為失業率逐漸升高，迫使人民開始擔心自己可能會失去工作，因此開始看緊荷包，縮衣節食、不敢消費，這就是造成消費者信心指數下降的原因之一。

富爸爸富媽媽說：「當人民對前途沒有信心，開始看緊荷包，縮衣節食、不敢消費時，這樣經濟是好不起來的。」

當一個人的生活陷入困境(如：失業、減薪、破產、離婚)，再加上貪腐無能的政府(如：政策錯誤、經濟衰退)，個人對自己的前途就會失去信心。

富爸爸富媽媽說：「務實創新有理性，可以渡過難關，彈性靈活有智慧可以開創新局。」

2008 年股市大跌以來，許多人遭到極嚴重的損失，身心俱疲感到痛苦，投資專家說，這是投資人需要學習與熊共舞的時候。面對下跌的股市，投資人更需要**務實(認清市場走向)、創新(另找投資機會)、彈性(不死守賠錢股)、靈**

活(隨機應變)、有理性(不衝動、不跟風、不貪)、有智慧(藝高人膽大)，這樣才可以險中求勝。

資產管理專家史威德在金錢(Money)雜誌上說，沒有痛苦就沒有收獲，股市沒有風險就沒有報酬，他建議投資人把股市下跌部份就當作政府抽稅一樣，賠錢部份當作是必要之費用(學費)，如果你還在股市中還活著，你還得要為你有錢繳利得稅感到幸運/高興。

富爸爸富媽媽說：「股市沒有痛苦就沒有收獲，股市沒有風險就沒有報酬。把賠錢的部份當作是學費，把賺錢的部份當作是繳稅。賠錢繳學費，是教育自己。賺錢繳稅是造福社會。」

投資的關鍵是，投資人需要認識投資風險與投資報酬之間的依存關係。在正常狀態下，人們較習慣於在牛市中獲利，而不習慣於在熊市中獲利，所以專家提醒人們，別忘記投資是有一定有風險的。

除了調整心態外，專家建議股票投資人要注意的，不要想去追蹤股價漲跌的時間波段。頻繁進出股市的散戶，到最後一定是大賠，賺不到錢。

股市是財富重新分配的一種工具，一般來說，股市是讓有錢人更有錢，讓窮人更窮。股市是經市場的交易運作，把財富由一端集中到另一端，通常市場是將財富由沒有訓練、沒有計劃的散戶，分配給下過功夫且懂得市場運作的大盤手。散戶是股市中的播種者，真正收割的是躲在股市背後的大盤手與經紀商。

富爸爸富媽媽說：「散戶是股市中的播種者，真正收割的是躲在股市背後的大盤手與經紀商。」

富爸爸富媽媽說：「經過股市財富重新分配之後，股市是讓有錢人更有錢，讓窮人更窮。」

富爸爸富媽媽說：「奇怪，愚昧的人總是把錢往聰明的人口袋塞，好像不塞就不痛快一樣。」

據股市專家的統計資料顯示，追逐波段投資的人，錯的機會大於對的機會，這等於告訴投資人，過份依賴波段抄股的人，風險極高。

富爸爸富媽媽說：「一味地追逐股票漲跌的人，他所冒的風險極高。追逐每一種股票的波段利益，它所伴隨而來不是高利潤，而是高風險。」

面對全球經濟萎縮，成長停滯，股市、房市下滑的現象，公司與個人都要有因應之道，否則難以生存下去。。

金融風暴演變至今，企業界看著自己股價下跌，又要面對金融信用萎縮、全球經濟成長停滯、產品及服務的需求下滑的困境。沒有人能預測金融風暴將如何演變，企業與個人一定要有各種準備，提早採取一些預防的措施。

財經專家建議：面對金融風暴，企業界可考慮採取下列行動，包括：

- 一、減少企業固定資產，應極力將其變成現金。
- 二、重新檢討資本分配政策，不宜以債養債。
- 三、停發紅利、降低股息。
- 四、保存庫存現金，增加本身實力。
- 五、出售非核心事業，以保護核心事業及資產。
- 六、及早申請延長債務的到期日。
- 七、減少人事費用，但必須留下精英幹部。
- 八、開拓資金管道，未雨籌謀。
- 九、做好各項應變措施及危機處理。

富爸爸富媽媽說：「企業一定要重視金融風暴所引起的信用萎縮，不能抱著得過且過的經營心態，一定要重新檢視市場環境、改變經營的組織架構及經營的模式，及早做好各種準備。」

企業自救的方法：務實、創新、彈性、靈活

1. **務實** --- 順應市場趨勢，做好渡難關的準備工作，這就是務實。
2. **創新** --- 提高效率，創新產品，擴充產能，降低成本，這就是創新。
3. **彈性** --- 整頓或裁撤虧錢的部門，只留下賺錢的事業部門，這就是彈性。
4. **靈活** --- 處分多餘的固定資產，保存更多的周轉現金，這就是靈活。

面對衝擊，個人首先要開源節流，保存更多現金，以備緊急之用。個人首先要求「節省、自保」而不是「向外借債」，因為銀行已在緊縮信用，不足倚靠，現在向銀行借錢非常困難，所以還是要靠自己才能救自己。

個人自救的方法：務實、創新、彈性、靈活

一、減少非必要的花費。二、緊縮開支，不宜以債養債。三、停止旅遊、延後換新汽車等。四、保存更多現金，增加本身實力。五、舉辦車庫大拍賣，清倉換現金。六、及早申請債務延期，以免破產。七、多打一份工，多賺一份收入。八、大屋換小屋，減少月供款。九、未雨籌謀，做好各項應變措施及危機處理。十、培養信心，抓住機會，開創新局。

1. **務實** --- 緊縮開支，減少非必要的個人花費，這就是務實。
2. **創新** --- 培養信心，抓住機會，開創新局，這就是創新。
3. **彈性** --- 大屋換小屋，減少月供款，這就是彈性。
4. **靈活** --- 多打一份工，多賺一份收入，這就是靈活。

對於要如何才能穩定全球經濟，專家說，各國先要處理好儲蓄和消費的關係。

回顧金融風暴的起因，除了責怪華爾街貪婪之外，最重要的重點在於零頭款的貸款。零頭款貸款，就是充分代表買主(投資人)沒有儲蓄，如

果買主有儲蓄，那就不必採用零頭款購屋了。零頭款貸款，也代表人性的貪婪。

富爸爸富媽媽說：「有多少收入，才能有多少消費。有多少儲蓄，才能有多少投資。絕對不可以打腫臉充胖子，過份消費，或過份投資。」

富爸爸富媽媽說：「要先處理好收入與消費、儲蓄與投資的關係，後才能講投資，否則就是打腫臉充胖子。」

眾所周知，美國人的儲蓄率是零。以一個儲蓄是零的國家，要想把它的資產留給子孫是不可能的。如果美國再不改善國民儲蓄率，美國人只會更窮。只知消費，不知儲蓄的國民，這個國家是不會有前途的。只知舉債，不知還債的政府，這個政府是不會被尊敬的。只知債留子孫，不知恩惠子孫的人，這個家庭是不會有孝子的。

富爸爸富媽媽說：「個人的信心，與個人的收入與儲蓄有關，收入愈高，信心愈高。儲蓄愈多，信心愈高。」

富爸爸富媽媽說：「儲蓄比收入重要。沒有儲蓄就別談投資。」

富爸爸富媽媽說：「自己沒有積蓄。卻用借錢的方式去投資，那不叫做投資，那叫做自殺。」

美國應該從金融風暴中，得到教訓。希望美國的人民能夠改變浪費的習慣，學會「少借錢、多儲蓄」，多多恩惠子孫，而不是亂發行公債，把債留給子孫。

儲蓄的好處，就是好像自己給自己開了個銀行。當有急用時，你不必求於他人，反而，有時你還可以有餘錢去幫助朋友。

富爸爸富媽媽說：「儲蓄的好處，就是自己給自己開了個銀行。儲蓄可救自己又可救助別人，儲蓄有安定社會的作用。」

政府應該鼓勵人民多儲蓄，不是要求人民看緊錢包不去消費。消費是要用自己儲蓄下來的錢去消費。投資是要用自己儲蓄下來的錢去投資，而不是用借來的錢去消費、去投資。用自己儲蓄下來的錢去投資與用借來的錢去投資是不同的。借錢去投資風險必然高。

富爸爸富媽媽說：「用自己儲蓄下來的錢去消費，與用借來的錢拿去消費是完全不同的。借來的錢是一定要還的，還要加上利息一起還。」

富爸爸富媽媽說：「舉新債來還舊債，對改善個人的財務平衡是沒有幫助的。」

用舉債來消費，對經濟穩定(成長) 是有害的。如果美國的人民能夠早一點學會「少借錢、多儲蓄、多生產」。這樣美國就有救了。因著美國得救了，世界經濟也就跟著有救了。

富爸爸富媽媽說：「美國經濟問題的重點，不在於降低利息以救經濟，而在於國民儲蓄率太低。」

富爸爸富媽媽說：「不知節儉儲蓄，只靠發行公債來周轉的國家，只會愈來愈窮。」

富爸爸富媽媽說：「造成美國國力外強中乾的原因，就是國民沒有儲蓄且消費過度。」

富爸爸富媽媽說：「儲蓄非常重要，不僅可救急，還可以用來投資、強國。」

美國政府拿出 7800 億來救銀行、金融業、保險業、汽車製造業、、、這些只是治標不治本，真正治本的方法是要推廣全民儲蓄，鼓勵全民「少消費、多儲蓄」「少貪婪、多勤奮、多儉樸」。

富爸爸富媽媽說：「美國的經濟問題在儲蓄與債留子孫。如果不解決國民儲蓄偏低的問題，美國的經濟問題將永遠存在。」

富爸爸富媽媽說：「全民熱衷股票，全民來炒股，結果是全民遭受股災，這就是因為全民貪婪的結果。」

誰都想賺 Easy Money「容易錢」，一天賺個幾仟幾萬元，想要鈔票輕鬆入袋，炒股就變成是唯一的選項。華爾街是製造貪婪的大本營，誰跳進去，誰就變得更貪婪。幾乎每一個貪婪的人，都跳進過華爾街，想去抓 Easy Money 的人，結果就是賠的更多。

富爸爸富媽媽說：「要降低情慾的標準，要簡單生活，這樣才能克制貪婪。」

股票會大幅度振盪，就這是因為有多人在炒股，如果沒有人炒股，股價波動就不會那麼大。華爾街本是累積資金的地方，能幫助企業順利募集資金，發展經濟，結果卻因為人們的貪婪，把華爾街變成了坑人的殺手，多少人因華爾街而賠錢，也有多少人因華爾街而自殺，這些都是因為貪婪所引起的。

金融風暴的形成，就是起因於個人的貪婪。個人的貪婪促使了華爾街的貪婪，華爾街的貪婪又吸引了更多人們的資金，結果製造出更多更大的貪婪。

名牌產品與名牌的代言人，是社會上最大的禍害，因為他們製造了假象，讓人們為了提升了生活的品質，變得更貪更虛榮。更貪更虛榮的結果就是想賺更多 Easy Money，結果盲目跟著名嘴去炒股、炒房子，最後人們因為借債過度而毀了自己。

打腫臉充胖子是名牌害的。虛榮是名牌代言人害的。炒股、炒房子是 Easy Money 暴利害的。貪婪沒有節制是自己害的。

不能簡單生活是美國害的，因為它鼓勵人民消費，不鼓勵人民儲蓄。所以冠軍兄說：拯救世界經濟的方法是：各國的人民「多儲蓄、少借錢」、「多儉樸、少貪婪」。

抵抗名牌的誘惑，除去你華而不實的虛榮心，這些都需要從簡單生活開始。唯有簡單生活，你才有可能出於泥而不染，不被他人的貪婪所污染。

富爸爸富媽媽說：「不追求名牌，不追求虛榮，不好高騖遠，這是個人簡單生活的開始。」

富爸爸富媽媽說：「要學會簡單生活，且要勤奮節儉，不僅個人蒙福，家庭、社會也會得利。」

富爸爸富媽媽說：「學會簡單生活，好處多多，至少你不會危害社會、危害世界。」

富爸爸富媽媽說：「如果一個人沒有養成儲蓄的習慣，這個人是沒有希望的。」「一個國家如果做不到全民儲蓄，這個國家是沒有希望的。」

成大事者，需要有好的信用

富爸爸富媽媽說：「沒有信用者，大事不成，小事也行不通。」

富爸爸富媽媽說：「成大事者，必需要有好的信用，好的聲譽，好的操守，這是成功的不二法門。」

富爸爸富媽媽說：「沒有積蓄、沒有實力的人，千萬不要借「100 %的全額貸款」去買房子。」

在外做生意或交朋友，最重要的一件事，就是講信用。俗語說「人無信不立」。可見信用有多重要，如果你不講信用，你將無法立足在任何社會之中。

次級房貸風暴起於「自欺與不誠實」。一連串的不誠實串連在一起，就形成了 Short Sale、Bank owned、拍賣屋，再加上一堆的房子在賣，相互殺價促銷，賠本求售，它是造成目前的房市不振、房價大跌的主因。

誠實有三大含義，1. 是對自己誠實、對自己負責。2. 是對別人誠實、對別人負責。

「不自欺的人」就是對自己誠實。它的特性是「不知說不知，不會說不會，不能說不能、絕不會見利忘義。」

「會欺騙人的人」就是對別人不誠實。它的特性是「不知卻說知，不會卻說會，不能卻說能、而且一定是見利忘義。」

當一個人想買房子的時候，一定會知道自己有多少實力（包括工作收入、頭期款、信用分數等），也知道自己有沒有資格買房子。如果你越過你的實力，隱瞞些實情或用些假文件去騙銀行，你的行為就是在欺騙自己、欺騙銀行。

很多貸款的人，用不正確的數字與文件去欺騙銀行，這就是不誠實。倒頭來，反而把自己弄到信用破產，這就是不智、不聰明。

能以零頭款得到銀行貸款的條件有：一、信用分數在 **720** 分以上者 二、有報稅單證明你真的是高收入者 三、房屋估價的價值與買價相符 四、工作收入穩定者

如果你能同時符合上述四個條件，你向銀行貸款就不會有太大的問題。但如果你遭到銀行拒貸，那你就自我省思，看看是哪一個環節出了問題。

買房子貸款的時候，銀行首要檢查的是你的信用，如果信用分數過低，銀行是不會借你錢的。

FICO 分數 / 信用分數高低是如何計算出來的？

信用分數是依據五大類分別評分 / 計算後累加的綜合結果。這五大類是 1. **Payment history.** 佔總分的 35 % . 2. **Amount Owned.** 佔總分的 30%. 3. **Length of Credit History.** 佔總分的 15%. 4. **New Credit** 佔總分的 8 % . 5. **Types of Credit used.** 佔總分的 7 % . 6. **Others , Job 、 Profession 、 how long you've lived at your current address 、 debt-to-income ratio. etc.**

FICO --- 信用分數 **FICO** 最先是由 Fair Isaac Company 這家公司創造出來的。普遍被銀行接受的三家信用報告公司為 Experian、 Equifax 、 Trans Union。當你向銀行貸款時，這三家公司的報告是一定要的。如果信用報告上的記載有錯誤發生，你可提出一些證明文件，請求他們更正，這樣做可以提高你的信用分數。

最大影響 FICO 分數的因素有：信用卡上未付清的餘額是否太大。過去 12 個月之內是否申請了太多張的信用卡。信用卡信用歷史有多少年。是否有遲付款的記錄。是否有欠債不還的記錄。是否有破產的記錄。

想取得好信用，首要絕招就是 1. 有良好的付款習慣，任何帳單都要準時付款（ 提前投郵寄出 ） 2. 欠錢不超過每張信用卡上限額度的 30 %。 3. 維持較長的信用卡歷史，不要常常更換信用卡公司 4. 信用卡張數不要多，要重質不重量 5. 收支要平衡，欠債不要過頭，絕不要超過自己的償債能力 6. 不要欠債不還 7. 不要有官司纏訟、不要有破產記錄。

信用分數的高低，除了影響貸款資格外，還影響到貸款利息的好壞。一般說來，信用分數高者，得到的利息較低。信用分數低者，得到的利息較高。或者說，信用分數高者，貸到的額度(錢)就可以多一點。信用分數低者，貸到的額度 (錢) 就會少一點。

要養成「誠實報稅、繳稅」的好習慣，你的繳稅單就是最有力的收入證明。如果你有額外的現金收入，最好也申報到稅單中，以加強你的收入能力，這樣你在向銀行借錢時，你的收入就可得到優勢。

有些狡猾的人，賺錢很多，但是就是喜歡逃稅，所以他在報稅單上的收入就很低，他在向銀行借錢時，就會有收入不足的困擾。

平時沒有良好的付帳單習慣，且又常常遲付帳款，或欠債不還。這種人的信用是不會好的。信用分數高低分四級：**1. FICO 在 720 分以上，歸類於信用最好。 2. 680 分至 720 分，歸類於信用普通。 3. 620 分至 680 分，歸類於信用很差。 4. 620 分以下歸類於信用差透了。**

為什麼有些人很輕易得到銀行貸款，有些人則遭到銀行拒貸？原因無它：**1. 信用不好 2. 收入不高 3. 地產擔保值不夠 4. 沒有足夠的銀行存款 5. 資料不全 6. 曾有欠錢不還的記錄 7. 有破產記錄 8. 沒有買保險 9. 官司纏身 10. 或 駕駛記錄不良。**

如果你有幸得到銀行貸款，你就要誠信負責，依約準時付出你的月付款。如果你遭遇不可抗拒的外力干擾（ 如：收入減少、失業、天災、失婚、喪偶、車禍 ），你也應該勇敢面對，向銀行誠實報告，妥善處理你的債務，你絕不可以故意懶債，一走了之。

與人互動，當以信用為重，若常輕言寡諾，彼此就不能建立互信，向銀行借錢也是一樣要講信用，否則就會讓自己人格、信用與未來事業的發展受到損傷。

「輕諾必寡信」--- 沒有誠信的人，必定食言、失信。沒有實力做後盾的人，將來必定被迫食言、失信或懶債不還。

能以「零頭款」得到銀行貸款的人，一定是信用評級很好的人。為什麼他們最後不能準時付款呢？ 1. 沒有足夠的實力 2. 故意懶債 3. 存心詐欺 4. 收入減少 5. 其它原因。

買房子時你沒頭款，你拿什麼做保證，你以後會有能力準時還錢？沒有積蓄能力的人，你拿什麼做保證，你會節制自己的花費，去準時付帳款？

對於「零頭款」買房子的人，多少有些打腫臉充胖子之嫌。打腫臉充胖子就是不誠實。如果用假文件去欺騙銀行，那就是詐欺。萬一房價下跌，就把房子丟給銀行，然後一走了之，那就是意圖懶債。

「你的不誠實」不只讓你失去信用、失去朋友、失去房子，而且你讓銀行賠錢，最後嫁禍給鄰里，讓鄰居的房價跟著下跌，在骨牌效應下，銀行破產，經濟衰退，結果搞的全球經濟跟著你一起遭殃。

沒想到少數個人的不誠實，引起的次貨風暴，竟然能讓整個世界 2007 至 2010 年的經濟衰退好幾年。

一個銀行基層交易員，能讓法國興業銀行突然賠掉 71 億美金。一個「不誠實的零頭款」能讓全球金融業損失 18000 億美元。

做夢也想不到，少數幾個不誠實的人，竟然有那麼大的威力，能讓整個世界經濟走入衰退。

富爸爸富媽媽說：「要想世界經濟會變好，你就要從誠實、講信用開始做起。不要小看那一點點的誠實，它可以影響全世界經濟的走向呢。」

富爸爸富媽媽說：「不誠實就是害人害己。請你拿出你的誠實講信用，去解救世界經濟的問題吧！」

誠信警句格言

1. 不寶金玉，而忠信以為寶。出自《禮記·儒行》
意思是：不要把金玉當成寶物，而忠誠與信用才是寶。

2. 誠者，天之道也；思誠者，人之道也。出自《孟子·離婁上》
意思是：誠是自然規律，追求誠是做人的規律。

3·凡出言，信為先，詐與妄，奚可焉。出自《弟子規》
意思是：說話辦事，信誠在先；欺騙與胡說，那怎麼可以呢？

4·華而不實，恥也。出自《國語·晉語》
意思是：只開花不結果實，令人感到羞恥。比喻徒有漂亮的外表，無實際內容。

5·精誠所至、金石為開。出自（漢）王充《論衡·感虛篇》
意思是：人的真誠所達到一定程度，能感動天地，使金石為之開裂。

6·君子誠以為貴。出自《禮記·中庸》
意思是：有修養的人把真誠看得非常重要。出自《禮記·中庸》

7·君子一諾，快馬一鞭。出自《景德傳燈錄·卷六·道明禪師》
意思是：一句話說定，不再反悔。

8·受人之託，終人之事。出自（元）高則試《琵琶記》。
意思是：既然接受別人委託，就要把事情辦好。

富爸爸富媽媽說：「誠實、講信用為做人的根本。不自欺、不欺人，為成功之道！」

富爸爸富媽媽說：「沒有錢不能做大事。沒有信用就不能借到錢。」

不管你的學問有多高，本領有多大，如果你沒有信用，你的前途就不會光彩。失去信用，不只你自己受害，同時，你也會害了別人。所以不管如何，你都要保住你的信用才好。

「去食去兵，不可去信」的意思是：失去糧食，失去兵器，也不能失掉信用。可見信用有時比生命更重要。

富爸爸富媽媽說：「一個重視信用的人，就是一個負責任的人。只有勇於負責任的人，他才會有信用。」

富爸爸富媽媽說：「信用關乎你的成功，沒有信用，不能成大事。沒有信用，不能立足於工商社會之中。」

俗語說「先理債，再理財。」投資的第一步是還清舊債，再談投資。所以說，絕對禁止在沒有積蓄、沒有頭款之下去做投資。如果實力不夠，絕對不能「借舉債來消費」。在還清債務之前，必須耐住性子，避免從事任何超過自身能力的投資。

舉債投資，風險很高。如果你實力不夠，絕對不能用零頭款去買房子，用零頭款去買房子，就好像小孩開大車一樣，極其危險。在還清舊債務之前，必須要深思熟慮，避免再舉新債。

富爸爸富媽媽說：「在舊債務未還清之前，禁止用舉新債的方式去投資。」

「舊債未還清」就表示你的還債責任尚未了。在舊責任未了之前，又去舉新債，那就表示你不負責任，不負責任就是不守信，也就是沒有信用。

用零頭款去買房子，從某個角度來說，就是對社會不負責任。

負責任的人是不會用零頭款去買房子的。換句話說，頭期款付愈多的人是愈負責任，因為他有節制所以才會有儲蓄（但頭期款或首付款是父母給的人除外）。有節制與有儲蓄的人就是對自己負責任的人，這樣的人才會有信用可言。

富爸爸富媽媽說：「如果買房子的頭期款或首付款是父母給的，那就表示你還不夠完全獨立，你的收入還是有些不足，你的節制與儲蓄還需要再加強。」

富爸爸富媽媽說：「沒有積蓄的人就是不負責任的人，凡對自己不負責任的人就是沒有信用的人。」

沒有信用的人，用假文件去騙銀行，拿到「零頭款」去買房子，這就是一個騙局的開始，結果是害了自己，害了銀行，也害了全球經濟萎縮，沒有信用的騙子，他真是一個害群之馬啊！

每一個人應該盡到自己的「社會責任」，讓社會更安全、更和平、更繁榮、更進步、更乾淨，而不是讓社會更危險、更衝突、更蕭條、更退步、更髒亂。沒有信用的「零頭款」者，你盡到社會責任了嗎？

沒有信用的「零頭款」者，你的「不誠實、自私自利」害到了整個社會，你知道嗎？

富爸爸富媽媽說：「沒有積蓄、沒有實力的人，千萬不要借「100 %的全額貸款」去買房子。」

俗語說：「有借有還，再借不難。只借不還，再借困難。逃債懶債者，劫數難逃。」

富爸爸富媽媽說：「年輕人，絕對不要把自己的信用弄壞掉，否則你的前途一定會受到很大的虧損的。」

富爸爸富媽媽說：「你必須以誠待人，別人才會以誠相報。如果你只會耍弄欺騙、不誠實，那只會是自毀前程。」

一般來說，信用比財富早形成。如果一個人不具備與金錢相稱的風度、舉止或穩重性，這個人就不容易被信任。凡經營事業的人，都是在未賺到錢以前，就首先要努力建立起自己的信用，而他的第一個步驟，就是要得到朋友與銀行的信賴。

信用有時需要用財產來做擔保，但是有錢未必能立即建立起信用。所以買屋之前，先要建立起自己的信用。建立信用之前，先要懂得節制與儲蓄。懂得節制與儲蓄，就是對自己負責，像這樣負責任的人，才會得到別人的尊敬。

「成大事、立大業」的第一步就是要從勤奮、負責任、講信用、誠實、不欺騙開始的。

在錢財方面，要講求信用，在道德操守方面，更要有好名聲，這些都是完成「成大事、立大業」的必要要素，這也是做人的基本原則。

富爸爸富媽媽說：「沒有信用者，大事不成，小事也行不通。」

富爸爸富媽媽說：「成大事者，必需要有好的信用，好的聲譽，好的操守，這是成功的不二法門。」

銀行再也不相信放羊的孩子了

富爸爸富媽媽說：「要獲得銀行肯借錢給你，你要拿出你的報稅單來證明你有多高的收入。」

富爸爸富媽媽說：「學會投資理財，學習脫離貧窮，這是每一個人的社會責任。」

富爸爸富媽媽說：「不要心存僥倖，不要以為偶而騙騙人沒有什麼關係，其實你已經被人唾棄了。」

華人一般都擁有很好的信用分數 及較高的首付款，以為向銀行辦理貸款，得到銀行批准應該絕對沒有問題，但最近有許多華人向銀行申請貸款時，遭到銀行拒絕，追究其中最大的原因是申貸者的收入太低。

原本已為自己信用很好，貸款絕對沒問題的華人，最近他們的信心被自己的收入打到了谷底，原來他們發現是自己的收入太低，未能達到銀行的最低收入標準，因此貸款被銀行駁回。

許多華人以為首付款提高到 50%以上，借款就一定通過，其實不然。不管你首付款有多高，只要你借錢，銀行都要看你的收入，如果你沒足夠的收入證明，銀行是不會借錢給你的。

在次級房貸風暴之前，銀行審查貸款的申請書比較馬虎，要求也不高，所以產生了許多方便之門，讓原本不夠資格借到錢的人，也能輕易的借到錢。貸款人他們利用銀行的漏洞，編造些不實的收入，騙過銀行審查得到貸款。

現在的銀行對房貸申請案的審核是一天比一天嚴格。目前即比幾個月前嚴格，數月前又比去年嚴格。當事人若想拿到最低的利息，必需要滿足信用分數 720 以上與高收入證明文件。銀行會要求貸款人拿出收入證明文件來證明你收入是否真實。其中也有要查看二年稅表的要求。對自營商與從事現金行業，如餐廳侍者、賭場發牌員或拿佣金者不利，因較難證明你有足夠收入能力，去支付你的每月貸款額。

郭先生是個自營商老闆，生意做的很大，也有些積蓄，這次他買屋貸款受到銀行駁回，就是因為收入太少，不符合銀行貸款標準。

郭先生買的房子是七十五萬，頭期款是廿五萬，銀行借款是五十萬。按照銀行標準來計算，郭先生的收入應該是在十萬以上。

郭先生自己開店做老闆，為了減少繳稅，所以他低報了他的實際收入，現在他因為收入偏低而借不到錢，這事怪不了銀行，要怪就要怪他自己不誠實，欺騙了國稅局。

郭先生向貸款銀行抱怨，說銀行的規定不合理。向貸款經紀人抱怨，說他的貸款經紀人膽子小、沒本領。他又抱怨美國是一個萬萬稅的國家，害他必須隱藏收入。

銀行貸款其收入標準，一般規定是：你的收入要達到你支出總額的2.5倍以上。所謂的總支出包括：房屋月供款，汽車月供款、地產稅、房屋保險費、HOA 管理費、信用卡平均月供款、孩子贍養費等。

一般說來，除了 20%以上的頭期款外，你的收入水平，最好達到你支出總額的三倍以上。 例如：

向銀行借款十萬，你家庭的年收入要有四萬以上。
向銀行借款廿萬，你家庭的年收入要有六萬以上。
向銀行借款卅萬，你家庭的年收入要有八萬以上。
向銀行借款四十萬，你家庭的年收入要有十萬以上。
向銀行借款五十萬，你家庭的年收入要有十二萬以上。
向銀行借款六十萬，你家庭的年收入要有十四萬以上。

向銀行借款貸款有四大先絕條件：1. 信用要好 2. 收入要高 3. 房屋要有實際價值 4. 頭期款要 10% 或 20% 以上。 5.所有 文件要齊全

華人很愛惜自己的羽毛，一般說來信用都保持良好，很符合銀行的信用標準要求，但是因為工作收入相對偏低，所以還是不容易借到錢。

銀行在這次次級房貸風暴之後，銀行吃了巨額的倒帳，現在他們開始亡羊補牢，加強了管理，提高了審批標準，所以讓現在的貸款變得比以前困難的許多。

現在如果你拿不出收入證明，存款證明，你休想借到錢。以前可能僅憑一個信用好，就可以借到錢，現在可能行不通了。

如何能讓自己稅單上的數字好看，你就應該誠實申報您的全部收入，包括：工作收入，現金收入，利息收入，房租收入，紅利收入，投資收入，退休金收入，國外收入，股票收入，額外收入等。

富爸爸富媽媽說：「在貸款前，你先要解決收入不夠的問題，如何提高你的收入證明，來證明你是有錢人，這一點非常重要。」

富爸爸富媽媽說：「如何提高你的收入證明，最好的方法就是不逃稅、誠實報稅。」

富爸爸富媽媽說：「許多人都會隱瞞收入，以圖降低負稅，但這種行為是可恥的。」

富爸爸富媽媽說：「不要怕多繳稅，只怕你賺的錢(收入)不夠多。」

富爸爸富媽媽說：「不怕你賺錢少，只怕你不懂得賺錢的方法。」

富爸爸富媽媽說：「想要提高收入，你要懂得多唸書，且學會投資與理財。」

2003年至2007年，這五年期間銀行的貸款審核最為寬鬆，一般貸款人很輕鬆的就可貸到款。那時候，信用差一點、收入少一點，統統可以借到錢，現在則不可以了。

貸款人聯合不肖經紀人、估價師等，用假的文件去騙銀行(貸款人虛報自己的存款記錄與收入能力)也可以騙到錢，我們稱之，這種貸款為「騙子貸款」。許多次級房屋貸款，就是「騙子貸款」。

現在的銀行已經學到了次級房貸風暴的教訓，現在他們已不再相信貸款人所說的話，他們現在只相信正式文件(國稅局的報稅單)，若是你提不出稅單，來印證你的收入屬實，銀行就不會借錢給你。

富爸爸富媽媽說：「2006年以前，貸款人可以用不實的資料來騙銀行，但現在可行不通了。」

以前的貸款，只要首付款 / 頭款超過25%以上，就可以不查收入，(在你填寫的資料上，你的收入填寫多少，銀行就相信你有多少)，也不需要書面證明文件，就可蒙騙過關貸到款，現在因為銀行查核很嚴，所以利用這種方法已行不通了。

富爸爸富媽媽說：「利用假資料去騙銀行，以前或許行的通，現在可行不通了。」

在次級房屋貸款中，存在著太多有問題的貸款，它的裡面有太多造假的文件，所以讓銀行吃了大虧，賠了大錢。貸款人集體說謊說的次數太多了，就像放羊的小孩不再被人信任一樣。現在銀行清醒了，他們不再相信你填寫的資料，除非你提出有利的證明文件，證明你是誠實的，否則你終將會被銀行唾棄的。

富爸爸富媽媽說：「做人要誠實，騙術行多了，終究會讓人唾棄的。」

富爸爸富媽媽說：「沒有高收入，反而騙銀行你有高收入，這樣做是害人害己的。」

考驗一個人是否誠實，看看他的報稅單就可一窺詳情。報稅時盡可能隱藏收入，貸款時盡可能虛報收入，如果你是這種人，你就是不誠實。

超過自己的能力來投資，是非常危險的。用借來的錢，來從事高風險的投資，更是危險。用零頭款來買房子，有如開自殺車，那是非常危險的。

「有借有還，再借不難」這句話是不錯的。但是你拿什麼東西去還債？你有沒有能力去還債？這才是重點。」

銀行衡量你的還債能力，是看你的工作收入有多少，而不是看你的資產有多少。如果你擁有許多房地產，但是你沒有足夠的收入，來履行你的月付款承諾，你依舊會被銀行拒絕借錢給你的。

富爸爸富媽媽說：「增加工作收入與誠實報稅，是銀行借錢給你的主因之一。」

富爸爸富媽媽說：「信用好，不表示你的償債能力強，償債能力還是要依賴你的高收入。」

富爸爸富媽媽說：「收入低，只有三個原因： 1. 偷懶 2. 不肯上進 3. 沒找到賺錢的方法。」

增加收入的方法有： 1. 勤奮工作 2. 打兩份工 3. 開闢新財源 4. 妥善理財 5. 有效投資 6. 尋求更高深學問 7. 取得專業執照 8. 找到貴人 9. 跳槽

富爸爸富媽媽說：「增加收入要靠自己的努力，絕不可因為要增加自己的收入而去做壞事。」

近年來美國監管機關連續的接管了 **Indy Mac** 銀行、「第一傳統銀行」，「第一國民銀行」「佛羅里達州的第一優先銀行」，使得經營困難的銀行一個一個被接管或合併、轉賣。銀行因為貸款人的不誠實而受騙，以至虧損累累，如今眼看著銀行一個一個被接管，銀行的經理也該清醒了吧！

信用分數 FICO 在 720 分以上的某些人，他們可以不用拿出報稅單來證明其所填寫的收入是否是真的，這是銀行經理給貸款人的一個便宜行事的做法，這是給貸款人的一個方便，也是一個投機取巧的大漏洞，銀行經理在審核貸款時，要仔細審核貸款人的收入是否是真實的，以避免讓銀行上當受騙。

為了防止虧損再度發生，銀行應該加強管理，嚴格審核各種貸款申請書，以做到全部資料都是真的，尤其是要證明貸款人的收入是真實的。

富爸爸富媽媽說：「銀行再也不會去相信一個放羊的孩子了，貸款人如果要得到銀行的信任，就要誠實填寫貸款申請書，而且資料絕對要真實完整。」

信用記錄不良的人，當然借不錢。有些信用分數不高的人，即使你借到錢，你的利息也會比別人較高。所以你要保持良好的信用，這也是借錢的先決條件之一。

2007 年以前，銀行只看貸款人信用分數的高低（而不看信用報告內容）就憑信用分數高低來做為借錢 / 放款與否的根據，現在銀行不只看貸款人信用分數的高低，而且還要分析你的信用報告內容 / 內涵，他們會比較你的收入與信用額度大小，來判定你是否有償債能力，這樣一來貸款人借錢就更行困難了。

銀行經理說：信用分數高低會影響你貸款利息高低，所以你要保持良好的信用分數，你才能得到好的利息。

例如：如果 30 年的固定利息是 6.0 – 6.25%，你的

- 信用分數在 760 以上可借到 6.00 的利息。
- 信用分數在 700 -759 可借到 6.25 的利息。
- 信用分數在 660-699 可借到 6.50 的利息。
- 信用分數在 620-659 可借到 7.25 的利息。
- 信用分數在 580-619 可借到 9.50 的利息。
- 信用分數在 580 分以下，借不到任何錢。。

富爸爸富媽媽說：「保持良好的信用分數，你才能得到好的利息。」

富爸爸富媽媽說：「沒有良好的信用，大事不成，小事也行不通。」

富爸爸富媽媽說：「不要羨慕別人的利息比你低，要檢討自己有沒有保持好的信用分數。」

貸款人的收入與信用同等重要，信用不好，代表你不誠實。收入不夠，代表你無法履行償債義務。

富爸爸富媽媽說：「沒有頭期款，代表你打腫臉充胖子。沒有信用，代表你不誠實。沒有足夠收入，代表你可能詐財。沒有準時付帳單，表示你開支過度。沒有要還錢的打算，代表你做人失敗。」

富爸爸富媽媽說：「借錢以前，一定要先衡量自己的償債能力，如果沒有足夠的償債能力，最好不要打腫臉充胖子。」

富爸爸富媽媽說：「誠實、講信用為做人的根本。不自欺、不欺人，為成功之道！」

富爸爸富媽媽說：「沒有錢不能做大事。沒有信用就不能借到錢。」

有心買屋的人，在看屋之前，最好先到銀行的貸款部門跑一趟，先拿到銀行貸款部門的預審批准信（Pre-qualify Letter or Pre-approval Letter）之後，再去看屋子，這樣可以省掉你許多看屋時間及貸款的麻煩。有了預審批准信，再去看屋子，那你買屋就不會是問題了。

許多人先去看屋，再去辦貸款，結果房子買到了，但貸款沒通過，最終空歡喜一場，這叫做本末倒置，前後不分。

富爸爸富媽媽說：「想順利的買到房子，你該先去辦妥貸款預審批准信，再去看房子。」

俗語說：「不要使用詐術，去騙別人的錢財，你也不可騙銀行與國稅局。」

富爸爸富媽媽說：「如果借錢之前，你就已經設計好一項陰謀，要讓債權人（銀行）吃倒帳，這種人最可惡。」

富爸爸富媽媽說：「存心想賴債，不準備還錢，存心想要佔別人便宜的人，這種人最可惡。」

富爸爸富媽媽說：「幫助朋友渡過難關是件好事，但你也要防止別人利用了你的善心與仁慈，去詐騙你。」

富爸爸富媽媽說：「不可以不誠實，更不可以去詐財，貪念別人的錢財，是一種罪大惡極的罪。」

富爸爸富媽媽說：「努力賺錢，誠實報稅，誠信做人，是我們的責任與義務。」

富爸爸富媽媽說：「銀行要提高警覺，增加危險意識，避免吃到倒帳。投資人要量力而為，不要盲目投資，避免血本無歸。」

富爸爸富媽媽說：「只要信用好，收入高又穩，你走進任何銀行辦理貸款，一定是倍受歡迎的。」

富爸爸富媽媽說：「如果您的貸款申請被銀行拒絕也不要因此灰心，因為這是一個很好的反省機會，因為有了挫折，你才能夠重新再謙卑學習。」

富爸爸富媽媽說：「不要心存僥倖，不要以為偶而騙騙人沒有什麼關係，其實你已經被人唾棄了。」

富爸爸富媽媽說：「一個有投資的的人，才是一個有未來的人。我期望每一個人的投資都能成功。我祝福每一個投資人的報酬都是光鮮麗的。」

附記：由於美國銀行系統提高了審核標準，如果你借不到美國銀行的貸款，你不妨可到其它外國人的銀行去試試看，說不定你可以順利借到錢。

原來發財很簡單，只要你認真工作，誠實繳稅就可以了

富爸爸富媽媽說：「如果不上班、不工作，不盡社會責任，你就會愈來愈窮。」

富爸爸富媽媽說：「原來獲得賞識很簡單，只要誠實、勤奮、幫助人，養成好習慣就可以了。」

最近這陣子，在火車上、巴士上，乃至馬路上來來往往的人，有些人可能只是在裝模作樣，看似要趕去上班，其實根本沒班可上。

新聞報導，有人穿著整齊衣服，配帶工作識別，證提著公事包，假裝要去上班，其實根本沒班可上。還有建築工人穿著工作鞋，腰間繫著工具包，假裝要去上工，其實工地早已停工歇業中、、、他們前往圖書館、公園、酒吧、商場、書店、咖啡座、電影院等，只是為了找一個地方消磨一整天。明明是失業，卻裝出自己還有工作做的樣子，天天假裝去上班，就是因為要叫配偶不知道自己失去了工作，免得在配偶面前失去了尊嚴。

富爸爸富媽媽說：「如果一大早，圖書館就擠滿了中壯年人，那就表示經濟景氣真的是不太好。」

明明失業，卻裝出自己還有工作的模樣，這似乎是不願面對現實，自欺欺人的行為。日本許多失業族，就是天天穿著西裝到公園「上班」。許多心理學家認為，這樣做可以暫時維持住失業者的自尊心。往好處想它有助於失業者積極努力地去找工作，同時可讓家人安心。若是失業者把丟掉工作的事實，誠實地告訴配偶，則可能會讓尊嚴盡失，造成極大的家庭危機，如：吵架、離婚。

專家說：自尊心有助於度過失業的難關，但問題是你要有足夠一年以上的生活費，周轉金或儲蓄金。如果你沒有足夠的生活周轉金，你就不可能天天帶著公事包假裝去上班。 婚姻專家說：一個家庭的開支需要夫妻共同支持，如果一方失業，就應該讓另一方知道，然後共同討論，應對困境，如果一方隱瞞失業不去告訴配偶，只會使現實的生活問題更加嚴重，如果造成財務拮据，則容易引發夫妻口角。

富爸爸富媽媽說：「夫妻應同心協力支撐家庭開支，如果有一方失業，另一方應該鼓勵他、支持他，而不是羞辱他、鄙視他、辱罵他。」

富爸爸富媽媽說：「當人窮得只剩下尊嚴的時候，你要給他絕對的尊嚴，而不要去激怒他、刺激他，否則就要出亂子了。」

據美國勞工部報告，全美 2010 年 10 月份失業率攀升至 9.5%、為近 26 年來的新高，不過企業新的裁員人數有在下降中。

富爸爸富媽媽說：「如果企業裁員人數逐漸在減少，那就顯示最糟的經濟情況或許已過去了，這是景氣衰退即將觸底的一個信號。」

富爸爸富媽媽說：「創造出有利的投資環境是政府的責任，將失業率下降至 4% 以下是各個政府努力的目標，施政的重點。」

富爸爸富媽媽說：「創造出新的產品，創造出新的就業機會，這是企業家的企業責任。」

富爸爸富媽媽說：「景氣衰退時，企業領導人的社會責任更為重大，帶領企業走出困境，開創新局，這是做老闆的職責。」

富爸爸富媽媽說：「領導人必須散發正面能量、確立願景、組建優秀的團隊，讓企業能夠繼續穩健成長。」

經濟不景氣，加上父母失業，迫使許多高中畢業生必需調整進大學的計畫，因為某些經濟原因，部份學生只得被迫選擇較便宜的大學就讀。許多接到大學入學通知單的同學最後決定放棄唸私立學校或跨州就讀，而屈就於唸較便宜的地方/社區大學，有些同學甚至還因為經濟的理由，放棄了唸大學的機會。經濟不景氣，讓高中畢業生的大學夢破滅，這是一個不好的現象。

富爸爸富媽媽說：「因為某些家庭經濟的原因，而被迫放棄唸大學，這樣對想唸書的同學來說，真的是一件很可惜的事。這是個人的損失，也是國家的損失。」

大學畢業生、研究所畢業生，今年卻面臨極為艱巨的就業前景。根據全美大學與雇主協會，針對 2009 年畢業生所做的研究報告，今年雇主僱用的畢業生，比去年減少 22%。根據統計，今年畢業生手上已經有工作的比率比過去幾年大幅下降。2007 年畢業的大學生畢業時 51% 已有工作，2008 年下降到 26%，今年驟減到 19.5%。也就是說，2010 年的大學畢業生，每五個人之中，就有四個人找不到工作。

學生努力苦讀，就是為了畢業後，能找到一份理想穩定的工作，哪知碰上全球不景氣，畢業就等於失業。大學生、研究生，身上背負著高學歷的光環，但卻找不到工作，這是很淒慘的事。職業介紹所的李經理說：「工作的機會有很多，只是那些畢業生不願意屈就，從低層幹起。如果他們願意放棄夢想，接受現實，則工作機會就會有許多。」

職業介紹所的陈小姐說：「很多畢業生沒搞清楚人生的目的，以為賺錢才是目的，非高薪不就。其實人生是以服務為目的，如果你以服務人類為目的，那哪有失業的問題？許多工作你不願意做，那不是工作的問題，那是薪水的問題。」……陳

小姐又說：「年輕人唸書只為了賺錢多，這樣的唸書、找工作的觀念是極端錯誤的。許多大學畢業生找不到工作，就打算回到學校再唸書，以為拿到博士後，就可以容易找到工作，這樣的想法也是不正確的。」

富爸爸富媽媽說：「不是沒工作可做，而是不願放下身段，脫去自尊，屈就於低薪的工作罷了。」

富爸爸富媽媽說：「如果你沒有服務大眾的熱忱，僅抱著學歷是沒有用處的，就算你擁有高學位，不去就業，你對社會的貢獻就是零。」

富爸爸富媽媽說：「只為了賺錢多而去做醫生的，這樣的醫生，其醫德就有問題。只為了多賺錢而去唸書，這樣的學生，其就動機有問題。」

富爸爸富媽媽說：「賺錢不是人生唯一的目的，上班工作也不該完全是為了賺錢。」

錢有善錢與惡錢之分，不是什麼錢都可以去賺，也不是什麼工作都是可以做。選擇工作不應該以錢做導向，也不應該為了錢，什麼樣的工作、什麼樣的壞事都可以去做。

富爸爸富媽媽說：「壞人也工作，但是他們賺的是不正當的錢，如：黑心錢。」

靠著父母的生活供應，有恃無恐，畢業後並不積極地找工作，情願呆在家裡吃閒飯，做「宅男宅女」。書讀的愈多，就愈不肯接受低薪工作，愈不工作，就變的愈懶惰，這些「龍子龍女」除了父母有錢之外，是一無用處的。手不能提重，腳不能走遠，怕流汗、怕吃苦、怕被老闆罵、怕被經理使喚，這樣當然找不到工作。走出校園的畢業生，不去就業找工作，就是浪費了國家教育資源，並且也是毀了自身的前途。

富爸爸富媽媽說：「宅男宅女，不工作不繳稅，不盡社會責任，這些人就是社會的寄生蟲。」

華人家長無限制的供應孩子唸書的做法須要檢討與改進。有些家長供應孩子唸書直到博士畢業為止，這種做法也須要適度調整，因為寵壞的「宅男宅女」或「龍子龍女」的做法，對社會不一定有好處。

教育孩子，除了要傳授他們獨立謀生的技巧之外，還要訓練他們有社會責任感，賺不賺錢是其次，最重要的是要他們負起社會責任，貢獻一己之力量，幫助社會繁榮、進步、平安與和協。

努力工作，多賺錢，多繳稅，繳稅也是國民最起碼的社會責任之一。許多人不工作、不繳稅，反而領取救濟金，這就是佔盡了社會好處，卻沒有盡到社會責任。

富爸爸富媽媽說：「每一個人都應盡到社會責任，工作不僅是為了生活，工作也是為了盡一份社會責任。」

政府的開支來自人民繳的稅款，如果你不工作、不繳稅，政府就會變窮。讓變窮的政府發救濟金給你，這是最大的罪過。你不盡社會責任，反而要享受社會福利，這就是不積極找工作或故意不找工作的人的罪過。

富爸爸富媽媽說：「做父母的職責，就是要把宅男宅女趕出家門，讓他們自立謀生，上班工作，賺錢繳稅，讓他們盡到社會責任。」

富爸爸富媽媽說：「不知努力找工作、不知盡社會責任的失業者，肯定會變得愈來愈窮。」

富爸爸富媽媽說：「貧窮不是用你賺錢多少來衡量，貧窮是用你的支出來衡量。不知理財，入不覆出，就是貧窮。不知節儉、沒有儲蓄、沒有周轉金，就是貧窮。」

富爸爸富媽媽說：「不會理財，就會變窮。沒有積蓄，就會叫窮。」

開支愈來愈大，收入愈來愈少，這就是人們貧窮的原因。窮人因為沒錢可花，所以顯得愈來愈窮。如果你能開源節流，降低物慾與浪費，相信你的財務狀況就可以大大的改進。懂得儲蓄，懂得量入為出，這就是基本的理財道理。

富爸爸富媽媽說：「民眾必須為自己借錢的行為負責、、、借的錢以後是要還的，借的愈多債務愈重，所以你必須節制自己，量力而為，免得一生背負債務。」

富爸爸富媽媽說：「清心寡慾，平淡生活就能覓得快樂。不知節制，只知借債生活的人，最終是會逼死自己的。」

有一個人去應徵工作，錄取率只有百分之一，他提早 30 分鐘到達應徵大廳裡，幫助工作人員排椅子，又順手將紙屑撿了起來，放進了垃圾桶內，他的行為被口試官看到了，因此他得到了這份競爭激烈的工作。原來獲得賞識很簡單，只要養成好習慣就可以了。

富爸爸富媽媽說：「原來獲得他人的賞識很簡單，只要誠實、勤奮、幫助人，養成好習慣就可以了。」

許多想買房子的人，因為借不到銀行貸款而買不到房子。借不到銀行貸款的原因是因為收入不夠。其實不是他的收入不夠，而是他短報了收入，所以他拿不出足夠的繳稅證明來證明他有高收入。

許多有現金收入的自僱業主或靠小費收入的雇員，並不誠實申報所得稅，所以在申請貸款時，就拿不出足夠的收入證明。因為他收入不夠所以借不到銀行貸款，這不只讓他失去了許多投資置產的機會，也證明他誠信有問題。

柯先生從事導遊工作，平時小費收入頗豐，但是就是沒誠實報稅，稅單上的收入只填了一萬五。有一天他買到一幢 50 萬元的房子，放下 30 萬元頭款，再向銀行借 20 萬元，他以為放了 60% 的頭款，銀行一定會借給他剩下的 20 萬元，結果因為他收入太少，所以銀行拒絕借錢給他。

俗語說：**書到用時方恨少**。同樣的道理，在申請銀行貸款時，才發現（悔恨）自己的信用差、收入少、或頭款不夠，那都已經是太晚了。因為借不到錢，而失去投資置產的機會，這就是貧窮的原因之一。

平時短報所得，少繳了稅金，還以為自己佔了小便宜，孰不知你已經是犯了法，也欺騙了社會大眾，最後自己也失去了投資賺錢的機會。

乘 2008 年起，銀行貸款新規定：不管是雇主或雇員，在申請貸款時都要拿出兩年的報稅單 1040 表，以證明您的收入是真的，所以平時要養成誠實報稅的習慣就很重要。不逃稅、不漏稅、不做假、不欺騙、不漏報，這就是一個好國民的表現。

富爸爸富媽媽說：「如果銀行肯借 50 萬給你，這就表示你個人做人成功，信用好，有工作，有積蓄，有繳稅。這樣的人才是社會的棟樑，人民的模範。」

富爸爸富媽媽說：「你會發現向銀行借錢很簡單，只要你誠實繳稅就可以了。」

富爸爸富媽媽說：「誠實申報所得稅，誠實繳稅，這是每一個國民應盡的責任。」

富爸爸富媽媽說：「繳稅愈多就愈有錢。有錢很簡單，只要養成繳稅的習慣就可以了。不工作，不繳稅，你就一定會變窮。」

富爸爸富媽媽說：「如果你不工作，也不繳稅，除了你會變窮，國家也會變窮。」

富爸爸富媽媽說：「原來發財很簡單，只要你認真工作，誠實繳稅就可以了。」

如果「收入不夠、負債又過高」你該怎麼辦？

唯有快速切斷你最大、最主要的債務的來源，這樣你才能解決你的債務問題。

富爸爸富媽媽說：「解決債務問題，除了要多賺錢來清還債務之外，還是要以切斷債務的來源，來得最為重要。切勿以債養債，這樣你才能夠徹底的解決債務問題，脫離債務困境。」

受到次級房貸影響，銀行沒收回來的拍賣屋愈來愈多，整體房價節節敗退，每一幢房子的房價縮水 10%~ 50%。又隨著鄰居房價普遍的下跌，您自住的房子很可能在一夕之間，「從資產變成了負債，從光榮變成了悲哀，從美夢變成了惡夢」。

例如，原本市價值八十萬元的房子，在一夕之間變成了五十六萬元。而你欠銀行的貸款餘額尚有七十萬元。隨著房價下跌，這時你原本擁有的房子淨值完全消失了，而你原先引以為傲的財產卻全部變成了讓你頭痛的負債。

房價跌到貸款餘額之下，讓房子原本的淨值完全消失，叫做溺水屋。如果溺水屋在市場上低價求售，就叫做 **Short Sale**。

富爸爸富媽媽說：「隨著房價的下跌，很可能就在一夕之間，房子變成了溺水屋，讓你的美夢變成了惡夢，光榮變成了悲哀。」

美國經濟學家提出警告，房貸危機不僅會使民眾失去房子，也可能波及經濟各層面。已嚴重萎縮的房市將因市場上待售屋太多而每況愈下，在原本房價火熱的加州、內華達州和佛羅里達州的房價可能會重跌達 30%~ 50%。

急於把房子脫手的屋主及銀行拍賣屋可能會拖垮全美房價到崩盤。建商、開發商，可能會停業，金融機構可能會被迫破產、併購、倒閉。消費者支出又普遍減少，它將會拖累全世界經濟復甦的前途。

人生難免會有起起伏伏，高高低低。原本穩定的工作、收入、健康、家庭、婚姻，也可能會一夕之間完全改變，這些改變可以使你的美國夢徹底破滅或讓你陷在財務的困境之中無法脫身。

李先生從事裝修工程，平時靠打零工為生，他受到次級房貸影響，裝修工程大量減少，以至他的收入頓時減半，連欠三個月房貸 Payment 都沒有付清。他有一幢房子去年市值 70 萬，現在市值 50 萬。他有二個房貸，總計共欠銀行 58 萬元。為了清償債務，他曾委託地產經紀人公開上市出售，賣屋已有六個月了，但是就是沒人來買。李先生被房貸壓迫，不得不三次調低售價，但是還是找不到買主，眼看房子就要被銀行沒收拍賣了，李先生他急得不得了。

由於上市屋庫存量過多，賣主一時不容易找到買主，所以房子非常難賣，除非屋主願意壓低售價，要不然就吸引不到潛在買主的興趣，這就是房價突然下滑的原因之一了。當然房價主要下滑的原因是「拍賣屋太多，又太便宜」，房價因此節節敗退，所以房價愈賣愈便宜。

李先生來找我，向我請教該怎麼辦？我建議他向銀行申請 Short Sale，壓低房價把房子賣掉。結果，不到 60 天就順利地把房子賣掉了，因此最終解決了李先生負債的問題，使他免於信用破產、免於拍賣。

Short Sale –又叫做債務減免。在房屋買賣過程中，如果有不足額的買賣(賣價)，賣價低於原屋主欠債總合，就叫做 Short Sale，屋主的欠債總合包括銀行欠款（第一胎貸款、第二胎貸款、第三胎貸款）、有登記的私人債務、遲付利息、違約罰金、代書費用、律師費用，各種稅金、各項雜費。

如果經濟不好（房價不斷下滑），房價低到所欠的借款額以下，如果此時要賣房子，賣價就可能低於欠款額。如果/假設此時屋主沒有能力來付差額或屋主不肯拿出額外的錢來補足差額，房屋買賣就不成立，Escrow 就無法結案。若在此時屋主向銀行請求幫助，讓銀行來降低你的債務（或替你彌補差額），這就叫做債務減免。

如果不足的差額與各項費用，由原貸款銀行來概括承受（銀行所承受的差額，就是銀行給屋主的債務減免 Forgiveness of debt），這種不足額的買賣/賣價，就叫做 Short Sale 或叫做債務豁免。一般 Short Sale 都需要事前得到原貸款銀行的事前批准，如果得不到原貸款銀行的事前批准，則這幢房子的買賣就不能成立。

一般 Short Sale 都需要事前得到原貸款銀行的事前批准，Short Sale 的價錢也得到原貸款銀行的事前批准，所以 Short Sale 的房子，也可稱為銀行認賠屋。因為賣價與貸款餘額之間的差價是要銀行認賠的，銀行認賠的房子叫銀行認賠屋。

所以 Short Sale 的房子可稱做：短賣屋、銀行認賠屋、債務豁免屋、溺水屋跳樓價。等

如果屋主欠銀行的錢太多，其 LTV(Loan to value) 超過 85 %以上者，在經濟不好，房價不斷下滑之下，屋主欠的債就很可能超過賣價，此時向銀行申請做 Short Sale，就是屋主可以選擇的方法之一了。

申請 Short Sale 的必備條件：1. 屋主收入減少使其已無法負擔銀行 Payment。2. 屋主已遲付銀行 Payment 二次以上。3. 屋主的銀行存款餘額三個月以上接近零。4. 屋主發生重大事故，如車禍、重病、傷殘、失業、家變、離婚、官司纏身、天災、死亡等。5. 屋主除自住屋以外，沒有其它的任何房地產。6. 屋主已變成是真正的窮光蛋，但又不願意信用分數變差。7. 屋主向銀行誠實申報 Hardship letter，闡述屋主財務遭受困難的原由。

屋主向銀行申請 Short Sale 的書面文件包含有：1. Hardship letter 2. Current credit report. 3. Current appraisal report. 4. Any subordinate liens of the property. 5. Two years Tax return 6. Verification of Employment. 7. Six months bank statement. 8. Business profit or loss statement. 9. Medical bill or Doctor's report. 10. Current income. 11. Living cost 12. Where the loan or equity line money to go? 13. Layoff letter. 14. Purchase offer 15. Estimate escrow closing statement (seller's balance sheet). 16. Seller's authority letter. 17. Multiple listing service paper. 18. Property advertisement、newspaper、pictures、flyers、open house 19. After seller leave the house where to move in? 20. Counter offer with contingency "Subject to short sale approval." 21. Real estate agent's report or letter. 22. Personal outside debt other than lenders. 23. Current lawsuit、litigation、law action.，.....etc.

Short Sale 與 Foreclosure 比較，Short Sale 的優點有：1.較少的法律 / 律師費用 2. 較少的銀行費用 3. 較少的房屋修理費用 4.減少空屋時間 5.免除更壞的信用記錄 6.對臨近房價影響較小 7.較不易增加市場下跌情緒 8.保留原屋主顏面 9.房子是被屋主賣掉的，而不是被銀行強制沒收的

一般 Short Sale 買賣過程中所花費的時間要比正常的 Escrow 多出好多天，大約需要 60 天 ~ 120 天。所以屋主向銀行申請 Short Sale 時間要愈早愈好，以免在獲得銀行批准前，房屋就已經被沒收拍賣了。

在你剛開始向銀行申請 Short Sale 的時候，文件準備一定要充分。如果你的文件準備的不充分，理由又不充足 或 你的際遇又得不到同情，你的申請書就可能

石落大海毫無下聞了。或者，如果你的申請資料連最基層的審核員這一關都過不了，那你就無望能得到下一步的回應了。所以在 Short Sale 這一方面，你一定需要有專家協助，否則你很容易發生錯誤的。

要銀行免除你部份的債務，如五萬、十萬、廿萬是很不容易的，所以你需要有專家協助。

一般 Short Sale 很難獲得銀行批准，所以你需要請求專家協助，其中有許多關係的技巧，只有有經驗的專家才懂得。Short Sale 最困難的地方就是你找銀行談條件，銀行根本不回應你，銀行辦事員不說 YES，也不說 NO，也不給回話。(也可能是銀行辦事員手上承辦的案件太多，他沒有太多的時間來回應你)，真有「叫天，天不靈，叫地，地不應」的感覺，只有叫你乾找急。

申請 Short Sale 有什麼好處？

1. 可以免了你部份的債務如五萬、十萬、廿萬、等等。
2. 可以避免你的房子被 foreclosure。
3. 可以使你信用分數不至太差。
4. 可以掛住你的顏面，至少你的房子沒有被沒收拍賣。

如果銀行批准你的 Short Sale 申請，你會收到 Specific written instruction and lien release letter from lenders，之後的幾星期內，銀行或許可能會給屋主一份 1099 稅表，表示債務一筆勾消，信用報告上也可能出現”Charge Off”或 “write off” 的字樣。

再利用 IRS 對 Insolvency 的解釋，你或許可免付 Forgiveness 的所得稅。

What debts are forgiven under a 1099-C: Cancellation of Debt form?

Insolvency – your total debts exceed your total assets at the time your debt was settled or deemed non-collectable.

If you are insolvent you need to explain this to the IRS in one of two ways.

1. **By filling out IRS Form 982: Reduction of Tax Attributes Due to Discharge of Indebtedness , or**
2. **Attaching a detailed letter to your tax return explaining the calculation of your total debts and assets.**

如果 Hard Money 銀行 (第二胎貸款銀行) 不批准你的 Short Sale 怎麼辦？或者，第二胎貸款銀行可能會向法院申請 Judicial Foreclosure 怎麼辦？..... 答

案是趕快去借一筆私人貸款，以補足 Escrow 賣屋差額，把房子盡速賣掉。以免你的房子被銀行拍賣，留下不好的信用記錄。

如果你不做 Short Sale 申請，至於於房子被銀行沒收拍賣以後，銀行要不要行使它的追索權(RECOURSE)，那就要看個別情況而定了，如果是 Judicial Foreclosure 之下，如果你還有其它產業（如：生意、公司、倉庫、公寓、土地等房地產）足以抵償銀行的損失，在一般情況之下，銀行是不會輕易放過你的，如果銀行隨便輕易放棄追索權，造成銀行重大損失，那銀行的經理又要如何向它的投資股東們交待呢？。所以在做出放棄房子給銀行拿來拍賣之前，先要做評估，先與律師商量過，再計算一下所需承擔的風險，這才是最穩妥的。

在選擇 Short Sale 或 foreclosure 之前，你可以與你的會計師、律師商量之後，再做出對你最有利的選擇，但這個對你最有利的選擇，是指「不欠人的債」，而不是叫你去賴債、逃債、不還債。

如果你在財務上經濟上有困難，你一定要趕快去找專家來幫助你。如果你收入不夠支付生活費且有兩三個月沒有付 Payment 了。或 如果你想降低負債、免除房子被沒收拍賣 或 你想獲得銀行的債務豁免，你一定要趕快去找 Short Sale 專家來幫助你。

富爸爸富媽媽說：「人生有如走鋼索，處處有陷阱，稍一不小心就可能讓你跌落深淵，所以你要時時提高警覺步步為營，以免犯錯。」

如果你得知你的朋友鄰居無力償還貸款時，或者你本人有房貸困難時，請立即向專家尋求幫助。「解決債務問題，不可去找地下錢莊去借高利貸」。解決房貸問題，你一定要趕快去找 法律專家來幫助你。

富爸爸富媽媽說：「找地下錢莊去借高利貸，以債養債絕對不能幫助你解決債務問題。」

如果「負債過高，收入又不夠支付銀行 Payment」，而且又面臨房屋被銀行沒收拍賣的壓力，你該怎麼辦？ 1. 先自救以求舒困 2. 再向外界求救兵

自救方法：1..先動用儲備金，如：定存、活存 2.變賣手飾、黃金 3. 變賣股票、退休基金、人壽保險 4. 變賣汽車、房屋 5. 宣告破產

再向外界求救兵方法： 1.向親友周轉現金 2. 向債權人請求展延. 3. 跟銀行協商降息 4. 向社工人員求助 5. 向政府机機關求助

附記：有關降低房子月供款，你可向屋主保屋基金會尋求幫助（Home Ownership Preservation Foundation）聯絡電話 888 - 995 - HOPE。或 住房和城市發展部，社區服務電話 800-569-4287。

富爸爸富媽媽說：「解決債務問題，僅靠借錢或縮緊褲腰帶是不夠的。」

如果經濟不好，房價又不斷下滑，逼得你走投無路時，最好的方法是你趕快去丟掉你最大的包袱 --- 房貸 **Payment**，這樣你才能徹底的解決債務問題，脫離債務困境。

美國房市正面臨 16 年來最寒冷的冬天，這股風暴已經開始削弱了市場信心，並擴散到其他經濟層面。經濟學者卡洛爾的研究指出，房價每下跌 10,000 元，消費支出會減少 900 元。目前住宅房屋市場價值約 21 兆元，如果房價下跌 20%，則未來一兩年內全美國消費支出可能減少 4000 億元。受害最大的應該是零售業、百貨業、航空旅遊業、建築業及個別家庭。不過對個別屋主而言，這次房貸風暴，將迫使加州每個家庭帳面損失約有 10 ~ 40 萬元。

富爸爸富媽媽說：「解決債務問題，除了要多賺錢來清還債務之外，對個別屋主而言，最重要的還是要以切斷最大、最主要債務的來源，這才是正途。」

「如果「收入不夠、負債又過高」你該怎麼辦？唯有快速切斷你最大、最主要的債務的來源，這樣你才能解決你的債務問題。」

如果你想利用 **Short Sale** 的方法來解決債務問題，但又不知道要如何申請起。你可向當地律師、銀行或經紀人尋求幫助。

凡事要有準備，有準備就不怕遇到困難與挑戰

富爸爸富媽媽說：「未雨綢繆，事前要防範於未然，凡事都要有所準備。凡事有準備，你就不會害怕危險與挑戰，就算將來遇到大困難，你也能迎刃而解。」

富爸爸富媽媽說：「不怕一萬，只怕萬一。凡事要做最壞的打算，事前要防範於未然，事後你才能有能力充容應對，讓你一生享有平靜安穩。」

2009 - 2010 年美國失業率一直都很高，大概維持在 9.6% 左右，超出正常值一倍以上。有的人甚至失業一年以上，都還找不到工作。

在所有失業的美國人中，長期失業超過六個月者達到破紀錄的 46%。這是政府從 1948 年進行紀錄以來的最高，比 1980 年代衰退造成的長期失業高出一倍。

要想讓美國 10% 的失業率回落到 2007 年 12 月的水平 5%。經濟須產生 1700 萬個工作機會，也就是說，企業要連續五年每個月都創造出 28 萬 5000 個工作機會才行。專家說，這樣的目標難以在五年內達到。

在信貸緊縮和銷售低迷的情況下，很多中小企業都不會急著增加人手。州和地方政府為平衡預算缺口，也在尋求裁減更多的員工，包括教師、警察、醫療機構和社工人員在內，也照樣受到裁減。

經濟學家普遍認同的一點，是在 2007 年至 2010 年經濟衰退期間流失的 800 萬個工作，將一去不返，例如：製造業、房地產業和金融服務業。

穆迪分析公司的首席經濟學家詹迪(Mark Zandi)表示：「這是新的現實。過去十年我們從美國經濟歷史上最好的就業市場變成最糟的就業市場。要完全恢復過來需要好幾年，甚至幾十年。」

歐巴馬總統首席經濟顧問古爾斯比 09-12-2010 表示，美國的失業率將「持續居高不下」。古爾斯比說：「這波經濟衰退是我們一生當中，也是自 1929 年以來最嚴重一次，至今已有逾 800 萬人失業，我預期失業率不會很快放緩。」

古爾斯比表示：「政府協助重振美國經濟的計畫，並非在於政府增加開支，而是在提供企業減稅，以利企業願意在國內投資。」

美國財政部長蓋納(Geithner)09-10-2010 說，他呼籲國會接受白宮的建議，提供稅捐優惠給企業界，並提供經費進行基礎建設。美國不能再依賴消費者開支作為經濟引擎，華府需要種下企業投資和出口的種子。他表示，如果美國政府不儘速對企業界和個人，提出快速和額外的支援，可能使已經趨緩的經濟成長，再度受創。

富爸爸富媽媽說：「政府要創造出良好的投資環境與機會，讓企業願意擴張投資與增加雇用員工，這樣才能解決失業問題。」

富爸爸富媽媽說：「美國不能再依賴消費者開支來作為經濟引擎，政府要創造出良好的投資環境，獎勵企業擴大生產與出口，這樣才能徹底的振興美國經濟。」

美國總統 歐巴馬希望在布希執政時期所立法的減稅措施得以繼續延長。歐巴馬政府已向國會施壓，要求盡速通過對中產階級減稅案的永久延長。

中產階級家庭收入為 6 萬以上，25 萬以下。

富爸爸富媽媽說：「政府能在打平赤字預算之下，對納稅人減稅是一件好事，但如果政府在預算赤字尚在擴張之下，冒然對納稅人實施減稅計劃，那就不是一件好事，那是一件債留子孫的壞事。」

富爸爸富媽媽說：「政府赤字預算打不平，債留子孫，這是一件禍害子孫萬代的事。」

富爸爸富媽媽說：「當政府預算仍在赤字之中，就有政客提出對人民實施減稅方案，這種減稅方案是一種討好選民的賄選行為，這種投機取巧的行為，其實是非常的惡劣。」

美國農業部報告數字顯示，2010 年 9 月全美有 4200 萬人領取糧食券 (food stamps)，領取糧食券的人數創下空前紀錄。

2007 年 5 月以來，經濟衰退更使領取糧食券者激增約 70%，從 2600 萬人增至破紀錄的 4200 萬人，相當於每八人有超過一人使用糧食券。平均每人每月可領 133 元用以購買包括牛奶、麵包和青菜的食品。

全美約 4200 萬人生活在貧窮線下，占有美國人口的 13.5%。所謂美國的窮人是年收入不到 2 萬 1954 元的四口家庭。

專家預估 2015 年美國福利支出將超過稅收。該報告亦預測，隨著 7800 萬嬰兒潮人士逐漸退休，領取退休金的人口數將大增，屆時美國窮人的人數可能會破 8000 萬人。

聯邦人口普查局(U.S. Census Bureau)家庭經濟統計部門首席主管強森則指出：「過去 40 年，美國的貧富差距一直在擴大。」美國的窮人 2009 年增加近 400 萬人，達到 4360 萬人，比率高達 14.3%，是美國 51 年前開始人口普查以來最高的數字

就業輔導的專家指出，經濟不好，失業率高，一個職缺往往會有數十個人來應徵，如果你只會一種專業技術或只有一張證照，那你不吃香了。現在公司挑人，首重經驗及證照，如果你有多張證照，你能找到高薪的工作就會比他人容易些了。

富爸爸富媽媽說：「失業後找不到工作，怪罪經濟不景氣，是沒有道理的。失業是因為你在競爭中輸給了別人，想要不失業，你的表現與專長就要勝過他人。」

就業輔導的專家指出，失業並不可怕，可怕的是失業之後，你失去了尋找工作信心。面對眾多的競爭對手，你心虛了，你害怕了，最主要的事，是你自己放棄了自己。經過多次找工作失敗之後，你開始心灰意冷、自暴自棄，不再找工作。放棄才，嘗試尋找工作，這才是你長期失業的主因。才，心

富爸爸富媽媽說：「失去信心，自暴自棄，不再嘗試尋找工作，這才是你長期失業的主要原因。」

富爸爸富媽媽說：「如果你連打敗競爭對手的信心與勇氣都沒有，那你就是一個弱夫。」

全球經濟衰退景氣差，失業率大增，裁員陰霾籠罩全美及世界各地，商家憂心沒生意做、夥計擔心沒工作做，連捧著公家機關金飯碗的員工也不保，照樣被裁員。

職業專家說：「少抱怨、多做事，少偷懶、多勤快，少請假、多加班，是避免被裁員的不二法門。」

財經專家說，碰到經濟不景氣，裁員、企業合併、精減人事、降低成本、這些都是企業求生存的方法。不想成為失業族，你的工作態度就得更積極一點。

富爸爸富媽媽說：「在經濟不景氣時，保住工作最重要。努力工作不是為了加薪，而是為了保命。」

富爸爸富媽媽說：「時時要有警覺性，時時要充實自己，多一份才能，才能多一份工作保障。」

不管老闆是為了什麼原因要裁減員工，被老闆裁掉的員工，應該都是工作表現比較差的員工或是佔閒缺的員工。如果你被老闆裁掉，不要埋怨老闆，反而要問問自己，是否自己替老闆賺到錢或省到錢？

如果你服務的公司營運下滑，且財物周轉困難，你就要有所警惕了，趁早寄出你的旅歷表，準備跳槽走人。注意，不要向賠錢的公司寄出旅歷表。你要向擴張且賺錢的公司寄出旅歷表。找工作，要找賺錢的公司，要找大方的老闆，公司不在於大小，而在於公司未來發展的潛力。

富爸爸富媽媽說：「找對工作，找對公司，就等於找到金雞母。公司規模不在於大小，而在於公司未來發展的潛力。」

現在的人隨時都擔心被裁員，怎樣可以減少被裁員的機會呢？先把你自己的位置放在雇主的位置思考一下吧。

如果你是老闆，你得裁員，你會先裁那些人？你又會留下那些人？

專家對上班族，保住工作的方法，有如下建議：

專家說：保住工作的絕招是：

1. 「嘴巴閉緊一點」，不要動不動就抱怨、批評。不要說同事壞話。
2. 「工作做多一點」，少請假、多幹活，展現自己勤快能幹。
3. 主動積極幫助上司 或 幫助同事完成工作。
4. 盡量主動找事做，以免「讓老闆覺得你很閒，沒事做」。
5. 主動向老闆請益，順便展示自己才華與向心力。
6. 建立良好的人際關係，不要與同事、主管吵架鬥嘴，耍脾氣。
7. 不想失業、就得要有所犧牲，認勞認怨。
8. 主動無薪加班，努力工作，故意讓老闆看到。
9. 工作進度早點完成，創造出更佳的業績。
10. 迎合老闆的想法，爭取老闆的信賴。
11. 進修、上課、考取各種專業證照，如此便不用擔心別人會來搶飯碗。
12. 研讀相關知識，提升工作的本領，常有創新與傑出表現。
13. 謹守本份，不做非法的事。一切合法行事。

富爸爸富媽媽說：「良好的業績，傑出的工作表現，合作無間同事情誼，再加上十足的馬屁功，這是你保住飯碗的不二法門。」⁷

不景氣的年代還是會有些公司會賺大錢！據美國財富雜誌(Fortune)公布 2008 年美國前 500 大企業中最賺錢的前 20 大企業，跟往年有明顯的不同，過去最賺的

金融產業、工業生產、汽車製造等幾乎完全退出排名，取而代之的是四大產業：平價的民生消費業、節能產業、生醫科技產業與醫療服務產業。

職業專家說：與醫療、保健、美容、殯葬有關的各個行業，永遠是熱門行業。如：生物、生化、健保、看護、醫院、藥廠、保健食品、醫療設備、運動按摩器材、瘦身除繃美容器材、健康保險、人壽保險、殯葬服務業、救護車服務業、、、等，都將是創造穩定收入與就業的好地方。

富爸爸富媽媽說：「與人的生命，有直接關聯的行業，永遠是熱門行業，就算萬一遇到不景氣，你也永遠有工作可以做。」 ㄟ

歐巴馬呼籲學生不要輟學、要努力讀書，並對自己的教育負起責任來。他說，美國在 21 世紀的全球競爭力，取決於有教育程度好的勞動力。他也表示，只要學生有志、努力研讀和專心學習，沒有什麼是做不到的。歐巴馬說：「除了你以外，沒有人能決定你的命運。」

富爸爸富媽媽說：「除了你以外，沒有人能決定你的工作，你的前途，你的婚姻，你的世界，你的命運。」

富爸爸富媽媽說：「人生很珍貴，使它那麼美好的原因之一，就是它多元化的競爭。」

富爸爸富媽媽說：「面對競爭才有進步。凡事都要有準備，就不會害怕競爭與挑戰。」

現在如果「看衰」經濟成長絕對不是一件好事，奇異電氣董事長伊梅特表示，「唯有對未來保持樂觀，你才會有創造成長的動力。」

富爸爸富媽媽說：「失業只是人生的一個小挫折。要把握失業的機會，去成為你人生的另一個轉機，這才是一個聰明的人。」

富爸爸富媽媽說：「危機就是轉機。危機就是考驗你應對生存的能力。危機就是改變你一生最好的機會。危機就是創造你光彩生命最好的起點。」

景氣不好，房價下跌，失業又找不到工作，許多人的收入因此大幅縮水，付不出房貸，以至於最後搞到房子被銀行收回。許多人因為投資不當，投資錯誤，最後走上了破產一途，這就是事前準備不周全，沒有防範於未然之故。

富爸爸富媽媽說：「貪婪的投資或投資不當，才是你投資失敗的原因。」

富爸爸富媽媽說：「工作不努力或不關心工作的成績，才是你失業的原因。」

天有不測之風雲，人有旦夕禍福。凡事都要有所準備，以防萬一，例如：投資理財、資金調度、買房子、買股票、結婚生子、養育子女、退休計劃、、、身體健康、車禍意外、天災地震、水災火災，戰爭當兵、、、經濟蕭條、生意失敗、丟失工作、房價大跌、失去健康、、、均要有所準備，以應變意外狀況之發生。凡事要做最壞打算，事前防範於未然，這樣事後你才能安然度過，永保平安。

富爸爸富媽媽說：「未雨綢繆，事前要防範於未然，凡事都要有所準備。凡事有準備，你就不會害怕危險與挑戰，就算將來你遇到大困難，你也能夠迎刃而解。」

富爸爸富媽媽說：「未雨綢繆，你要往最壞的方面去想，且要及早安排可能發生的事。」

如果未來一年或甚至未來三、五年景氣仍然維持低迷，我的財務周轉會有問題嗎？你要做好長期的應變計劃，這樣才可以幫助你自己建立更大的緩衝能力，給予自己有充分的準備，這樣才可減輕受到局勢突變的衝擊。

傳統的救急準備基金應該等於六個月的生活費或收入，但現在應該擴大至 12 個月以上。因為失業率上升，理想的工作不好找，所以你的救急準備基金應該適時擴大至 12 個月以上。

富爸爸富媽媽說：「不怕一萬，只怕萬一。凡事要做最壞的打算，事前要防範於未然，事後你才能有能力和容應對，讓你一生享有平靜安穩。」

精打細算很重要，但前瞻性更重要

聰明又小氣 與 聰明有智慧是大大的不相同的

受到次級房貸及金融危機的影響，拍賣屋愈來愈多，房價愈來愈低，在惡性循環之下拍賣屋拖跨了房價，這也是為什麼 2007 至 2010 年房市那麼清淡的原因之一了。

受到次級房貸危機的影響，銀行紛紛提高了房貸審核標準，加強了監督管理，以至於貸款條件稍差的人，更難借到錢去買房子了，這也是為什麼房市那麼清淡的原因之二了。

聰明又小氣的買主，認為房價還未跌到谷底，不急著趕在價錢低迷時來進場買，這也是為什麼房市那麼清淡的原因之三了。

目前上市屋的庫存量高達 6~10 個月，如果賣主不肯向下降低售價，那麼就會乏人問津，這也是為什麼房市那麼清淡的原因之四了。

收入沒漲、房價則大漲，使得一般中產階級沒有足夠的餘錢去養高房價，這也是為什麼房市那麼清淡的原因之五了。

美金不值錢，美國公債銷量不佳，熱錢流出美國，股價跌，房價也跌，這也是為什麼房市那麼清淡的原因之六了。

黃金、汽油、建材、食衣住行、保險、看病、學費、房價、稅金等，生活費樣樣都上漲，如果不縮衣節食，怎麼可以活下去，這也是為什麼房市那麼清淡的原因之七了。

居高不下的失業率，使得工作更難找，收入都沒有了，當然更不敢去買房子了，這也是為什麼房市那麼清淡的原因之八了。

房客工作不穩定，工時減少或收入減少，房客更難準時付房租，所以房客欠租機率大增，造成投資人怯步，不敢去買房子了，這也是為什麼房市那麼清淡的原因之九了。

美國國家安全局與移民局大掃蕩，驅逐非法移民，使得數百萬的非法移民家庭及其親屬不敢輕易去買房子，他們只好被迫退出購屋行列，這也是為什麼房市那麼清淡的原因之十了。

現在買房子的人會被他的親朋好友取笑為買進的時機不對。因為不願意被他人取笑自己是個「大傻瓜」，所以不去買房子，這也是為什麼房市那麼清淡的原因之十一了。

在急速下滑的房地產市場中，每一個潛在買主都變得聰明起來，深怕「買到就賠到」。現在的買主一出價就是「先殺一個三萬、十萬再說」，並且毫不手軟，而且只出一次價，之後，就不再加價，或調價，這種想佔便宜的買主就是「聰明又小氣的買主。」

富爸爸富媽媽說：「就是這些聰明又小氣的買主，才令會使得房市交易量萎縮，讓房價繼續下跌，見不到谷底。」

任何一種投資/買賣的獲利原則都是「逢低買進、逢高賣出」。或者說是只要有利可圖，我就買進。因此壓低成本或降低成本，就成為獲利的唯一原則。

投資房地產，降低取得的成本是對的，但你也不能一味地為了降低取得的成本而猛殺價，有時殺價過了頭，是買不到房子的。這就是聰明反被聰明誤的例子。

最近有些中國大陸房地產的投資客，已開始賣出大陸的房地產，然後再把其獲利資金轉移至其它地區，如：美國、台灣、越南等地，他們開始分批買入便宜的房地產，做為長期投資的目的，這就是「別人買我就賣、別人賣我就買」的獲利原則。

富爸爸富媽媽說：「投資創業就是要走在別人的前面，愈是走在別人前面，就愈有賺到錢的機會。」

富爸爸富媽媽說：「投資就是要動作快。凡跟在別人後面的投資，就很可能會賠到錢。投資老是跟在別人後面晚半拍，那就可能是你賠錢的開始。」

2007至2010年來，美國房地產價格節節敗退，房價愈來愈低。這就是你準備進場的時候，趁著房地產市場的低迷，現在正是你買進「低價房屋」，撿便宜貨的時候了。

「低 / 廉價屋」包括拍賣屋、Bank Owned、REO、Short Sale、法拍屋、屋主廉售屋等，這些房子的起拍價比正常價要便宜 15%~50%。

不斷增加的法拍屋，會波及到房價，使你周圍的房價格繼續下跌。據專家估計，在你周邊每百幢房屋中有七幢房屋發生拍賣屋或 Short Sale 的現象，你的房屋價值將降低約 10%~25%。為數眾多的法拍屋將直接損害到你家周邊房屋價格，有些偏遠地區房價可以跌掉一半以上。

當別人還在夢想房價還未跌到谷底(更便宜)的時候，你就要靜悄悄進場。當別人還在勸你不要現在進場的時候，你就要獨具慧眼，搶到先機、捷足

先登。因為「機會就是別人看不到的，而你卻看得到，這才叫做機會，如果人人都看得到的機會，那就不叫做機會了，那叫做盲目跟風，成了抬轎子的傻瓜。」

富爸爸富媽媽說：「機會就是別人看不到的，而你卻看得到，這才叫做機會，如果人人都看得到的機會，那就不叫做機會了。」

中國媒體報導，民眾搶購特價油，重慶踩死3人

重慶家樂福沙坪壩分店 11-10-2007 上午舉行十周年店慶促銷活動，推出特價菜籽油來做廣告。原價每桶 51.4 元人民幣的五升裝菜籽油，只賣 39.9 元。

民眾為了爭購特價菜籽油發生推擠滑倒，相互踩踏，造成三人死亡的意外事件。

由於近來中國食用油上漲，民眾一看有便宜油可買，10日清晨4時許，就有大批市民前往排隊等候。

上午8時40分超市開門營業，久候的大批市民一湧而入去搶購廉價油。目擊者表示，超市大門一打開，大家就往前推擠，不到一分鐘，就有10人被擠倒在超市入口，後面的人不斷往前推擠，造成三人死亡，31受傷，其中七人重傷。

民眾前往超市排隊，目的不就是為了搶購廉價油。為了省下 11.41 的人民幣（折算美金 1.7 元），排隊四~五個小時划算嗎？又為了省下 1.7 元美金發生人命，你說值得嗎？

會去搶購廉價油的人算是聰明的人，但是看到那麼多的人在排隊，你還要跟著排隊，那就是不聰明/智慧了。為了省下 1.7 元美金，排隊四~五個小時，那只能算是失去理智的聰明人，不能算是真正的聰明人。

富爸爸富媽媽說：「你不要去做聰明又小氣的人。你要去做聰明且有智慧的人。」

什麼叫做聰明又有智慧的人？

會精打細算的人算是聰明的人。會精打細算但又不肯加價的人就算是聰明又小氣的人。聰明又小氣的人，常常會被自己的聰明所誤，那就變成不智慧了。

凡會趁房價下跌的機會去購買「廉價屋的人」算是聰明的人。會購買廉價屋但又不肯加價的人算是聰明又小氣的人。會等到明年房價再低時（跌到谷底時），才進場購屋的人，常常會因為自己太精明能幹而錯失購屋機會，聰明反被聰明誤，那你就變成不智慧了。

富爸爸富媽媽說：「聰明又小氣的人常常會因為自己太精明/太小氣而錯失賺錢的機會，只有有智慧的人才會大大方方的把握機會。」

富爸爸富媽媽說：「從投資理財的角度來說，你要做一個聰明又有智慧的人，而不是要去做一個精明過頭的人。」

富爸爸富媽媽說：「精明過頭的人，就是愛佔小便宜且很扣的人。這樣的人，他做的生意是不會長久的。」

聰明又小氣 與 聰明有智慧的人是太大的不相同的，這些不同你能分辨嗎？俗語說「失之毫厘，差之千里」就是這個道理。

投資理財除了要有「精打細算」外，更重要的是要有「前瞻性」，如果你太專注於「精打細算」而忽略了「前瞻性」，那麼你就會短視，而短視的人是看不到遠景的，所以說太會「算計」而不肯吃虧的人，是不會發財的。

富爸爸富媽媽說：「太過精明，太會算計而不肯吃虧的人，是不會發財的。」

「精打細算」與「前瞻性」到底那個比較重要？答案是「前瞻性」比較重要。但是萬一你只有「精打細算」而無「前瞻性」，那你就不能成功了。

過於處處「精打細算」就變成小氣了。如果你太專注於「精打細算」而忽略了「前瞻性」，那麼你就會變得很「短視」，短視令會蒙蔽你的心，那你就會處處變成小氣，最終使你喪失了智慧與理智。排隊去搶購廉價油就是一個例子，凡喪失理智 與 智慧的人是不可能成功的。

富爸爸富媽媽說：「凡喪失智慧的人是不可能成功的。凡「短視」又小氣的人是不可能發財的。」

在 2003 ~ 2004 年間，中國爆發 SARS，人人自危怕受到感染，因此中國經濟受到嚴重影響，旅遊減少，股票大跌。股神巴菲特卻捉到機會，趁機購入大量中石油的股票。等到 2007 年 7 月中中國經濟起色大好，巴菲特卻立刻售出他手上的持股，估計這次他淨賺了七倍利潤。

2008、2009 年，全球經濟大衰退，中石油的股票也受到波及慘遭大跌，這時大家才意識到巴菲特的厲害之處。

股神巴菲特能那麼精準的買低賣高，這就是巴菲特的「膽識與前瞻性」比別人強。

能在恐懼與危險中尋找機會的人，其智慧與膽識永遠高人一等，這就是股神巴菲特。

富爸爸富媽媽說：「機會往往是在恐懼中與絕望中出現的。只有樂觀且具有前瞻性的人，才能找得到機會。」

富爸爸富媽媽說：「能抵擋恐懼的人，能在危險中尋找機會的人，就會比他人更易獲得成功。」

富爸爸富媽媽說：「有時機會是創造出來的。把握機會就是創造機會的一種方式，所以說，愈是把握機會就愈是創造機會。」

2009 年至 2011 年美國還會有許多廉價屋、拍賣屋出現，又加上 15 年的房貸固定利息又只有 4% 左右，如果你還不把握這次購屋機會，那你還在等待什麼機會？

富爸爸富媽媽說：「機會就是在恐懼中與危險中出現的，不冒風險的人就永遠不會得到機會。」

富爸爸富媽媽說：「面對房價下跌，不要驚慌，不要害怕。戰勝恐懼的唯一方法就是沈著穩定，保持信心，充滿希望。」

「看不到未來的人」一定看不到機會。看到機會但看不到未來的人一定是短視的人。短視的人一定看不到未來的遠景。凡是處處與人斤斤計較，過於精明，過於精打細算的人，這樣的人是無法看到遠景的。

富爸爸富媽媽說：「唯有放棄短利的思想，你才会有真正的願景，這樣你才会有較大成功的機會。」

西方文理學院美國研究系主任尹曉煌稱，中國資產在五百萬美元以上的富人階層，人數已趕上日本，中產階級的人口也達到三億人，這對開放赴美旅遊或投資提供了先絕的條件。

2010年以後，估計每年中國到美國旅遊人數會超過500~1000萬人次以上。這1000萬人次的有錢人，必定會帶給全美各個商家發大財的機會，屆時可能每年會有50萬的華人，會在美國置產。大量的華人來美國，必將推動華人城市的房地產向上漲價，如果你還不知道去掌握這次買屋的機會，反而還在等待明年更便宜的房價，那你就是太精明，太短視了。

富爸爸富媽媽說：「趁房價低買進房子的人是聰明人。等待「房價達到谷底」才準備買進的是聰明過度的人。聰明過度又加上短視的人，你就要小心了，有時聰明反被聰明誤，那你就變成不智慧了。」

富爸爸富媽媽說：「當別人還在恐懼中感到絕望時。你就應該在恐懼中奮起，努力去開創另一個成功的機會。」

富爸爸富媽媽說：「你應該好好地把握現在的機會去投資房地產。而不只是傻傻地等待明年「房價谷底」的到來，這樣你才算是在掌握自己成功的命運。」

富爸爸富媽媽說：「投資做生意，必須要有前瞻性，不可只顧到眼前小利，而犧牲了以後的大利。」

富爸爸富媽媽說：「成功在於自己的智慧，而不是在於自己的小聰明。精打細算很重要，但前瞻性更重要。」

i

你要跟時間賽跑，這樣成功才會屬於你

富人每天都在跟時間賽跑，你有跟時間在賽跑嗎？

富爸爸富媽媽說：「時間是有成本的，快速反應，快速行動，就可降低時間的成本，「時間、時間、時間，再加上，快速行動、快速行動、快速行動」這就是成功的秘訣。」

富爸爸富媽媽說：「要做時間的主人。你要充分利用時間，講求效率。利用效率去創造出更多可以利用的時間，你這樣做，你才是時間的主人。」

時間是一種有限的資源，隨著時間的流逝，你可利用的時間就愈來愈少了。健康是也一種有限的資源，隨著年齡的漸漸老矣，你的健康就愈來愈差了。

富爸爸富媽媽說：「如果你的財富是隨著年齡的增長而愈來愈少，那麼你就是一個不稱職的投資者。」

一般說來，年齡愈增長知識愈豐富。才學與知識應該是隨著年齡的增長，而每日漸增的。如果你的知識是隨著年齡的增長而相對減少，那麼你就是在浪費創造知識的時間。同樣的道理，年齡愈增長財富愈多。財富應該是隨著年齡的增長，而每日漸增的。如果你的財富是隨著年齡的增長而愈來愈少，那麼你就是在浪費創造財富的時間。

每一個人都知道，光陰如逝，光陰一去不回頭。如果我們把求學的這段時間浪費掉，那我們就會失去可以賺到大錢的求生技能。如果我們把賺錢的這段時間浪費掉，那我們就不可能會成為富人。最好創造財富的時間是 25 至 45 歲，如果起步太晚，那就是在浪費你創造財富的時間。

富爸爸富媽媽說：「時間就可以轉化為財富，如果你把創造財富的時間浪費掉，那麼你就不可能成為富人。」

厂

富爸爸富媽媽說：「富人的財富是用時間堆起來的。一般人認為，富人的財富是用金錢堆起來的，那是一項嚴重的思維錯誤。」

每一分鐘都是寶貝的，浪費一分鐘，就是浪費一分鐘。如果你想做一個窮人，那麼你有好多時間可以去浪費，如果你想做一個富人，那麼你就沒有時間可以去浪費。

富爸爸富媽媽說：「富人的財富是利用他人的勞力堆起來的。窮人的財富是利用自己的勞力堆起來的。」

懂得利用時間，就是做時間的主人。懂得利用自己時間，又懂得利用他人的時間，這種人早就成功了。經營一家公司，就是利用員工的時間在賺錢。擁有十幢公寓，就是利用十個房客的時間在賺錢。

富爸爸富媽媽說：「自己的時間有限，但是他人的時間無限，你可以利用他人的時間來創造財富，這就是致富的秘訣。」

富爸爸富媽媽說：「人的壽命有限。如果你能提高時間效率，你就是在創造時間、創造壽命、創造財富。」

富爸爸富媽媽說：「致富不一定要靠自己的雙手來親力親為，只要懂得雇用有才華的人，利用他們的才華與時間來替你做事，這樣肯定你能致富。」

富爸爸富媽媽說：「一個成功的人，他的時間一定不夠用。如果你感覺很空閒，你的時間有很多，那麼你一定是一個懶人或廢人。」

一個游手好閒的人，他的時間一定很多。他不僅浪費了他寶貝的時間，同時他也浪費了他寶貝的生命，這種浪費時間的人，同時也造成社會共同的損失。

富爸爸富媽媽說：「窮人不覺得時間是寶貝的。他們重視的是金錢而不是時間。只要你給他一天的工資，他就可以為你賣命工作一天。」

富爸爸富媽媽說：「富人認為時間是寶貝的。他們重視時間勝過金錢。他們知道時間可以換金錢的道理，所以他們就成為善於利用時間的高手。」

富爸爸富媽媽說：「如果你想成功，你絕不能浪費寶貝的時間。」

富爸爸富媽媽說：「時間是寶貝的，懂得珍惜時間就是在創造自己的財富。」

美國某些地區的房價從 2002 年至 2006 年 6 月止共上漲了 215%。但 2006 年 3 月至 2010 年 8 月止，房價則下跌 30% 至 50% 不等。

股票與房價都有牛市與熊市之分，如果你能掌握住上漲的牛市，與下跌的熊市，那你就是天生的贏家。

目前已有某些先前指標，透露出一些訊息，指出股市已在牛市的趨勢中，相信往後三年的房市也會緊跟著股市，在努力反彈中。

美國聯準會表示，面對經濟衰退可能惡化，決定動用一兆二千億元，購買長期國庫債券，以及房利美和房地美的抵押債券，希望推低利率，刺激消費。專家說：政府救市基金已產生了某些效果，一個有效的政策加上大量的灑鈔票，讓銀行股強力反彈回來，這種現象對經濟復甦有很好的幫助，相信好的政策能使房價由底部漸漸反彈回來的。最近大都會區房市變得搶手，加價變為常態，可見春燕回來了。

富爸爸富媽媽說：「你要掌握時間。尤其是能夠掌握牛市與熊市的時間點，這個時間點甚為重要，一般說來，投資的成敗就取決於這個時間點。」

聯準會主席柏南基 04-03-2009 說：聯準會化解金融危機的策略已奏效。柏南基說：聯準會將竭盡所能力求金融銀行體系穩定，銀行類股因此大受激勵而應聲上揚。

美國財務會計標準局 (FASB) 04-02-2009 通過一項會計準則修改案，以「公平市價」計算資產的原則已被打破，讓銀行界大獲全勝。FASB 用 Mark to investment 的原則取代原先的 Mark to market 的原則，讓公司擁有「相當裁量權」可自行決定資產減損的適用狀況。

簡單說，現在企業投資的證券即便出現長期、嚴重的貶值，只需表明公司無意出售這些貶值的證券，他們就可以把虧損剔除在淨利之外。這項寬鬆的裁量權，對公司美化他們的損益表有利。換句話說，經過美化過的損益表，都可能是賺錢的公司。這項新規定不止適用所謂「持有到期」的債券而已，也還適用股票、固定資產、有價證券等，只要你無意圖去出售它。由於這項大利多，金融類股暫時是不會下跌了。

專家說：2010 年是一個很明顯的發財投資好機會。這個發財的機會你要好好把握住才好。

富爸爸富媽媽說：「除了自身努力之外，賺錢的時間點也很重要。精準的時間點再加上正確的投資，你的賺錢就變得容易多了。」

有人說：時間就是金錢，我說：精準的投資時間點是鑽石。換句話說：「精準的投資時間點」比時間本身更為重要。

如果「公平市價」的會計準則不修改，這一次的金融類股票還是會搖搖欲墜。由於會計準則的修改，讓金融類股有了起死回生的機會，希望金融類股從此不再下跌了，以恢復消費者信心。但政府的各級監督單位也要事前防範弊案的發生。要防止某些不肖的金融公司胡作非為，隱瞞公司的實際虧損，使得財報好看，欺騙投資大眾。

富爸爸富媽媽說：「不管是投資學問、投資事業、投資房地產、投資股票，你總得要有投資的行動才對。」

富爸爸富媽媽說：「已經知道投資的時間點，而不去做投資的人，那他就是一個沒有投資行動的懶人。」

富爸爸富媽媽說：「投資是一種長期且持續的過程。沒有經過時間發酵的投資，其利潤必定很小。」

富爸爸富媽媽說：「沒有經過深思熟慮的投資，其投資失敗率一定會很高。」

富爸爸富媽媽說：「與人合夥做生意，切忌選錯合夥人。盲目的相信股票名嘴，那就是選錯了合夥人。」

專家說：大量投資客已開始逢低進場，開始投資屋子，這代表房市回穩指日可待。如果加州房市逐漸回穩，代表整個美國也將如此。專家說：一旦房價落低反彈，你的購屋行動就一定要快，但不要等待房價完全落低之後才行動。專家說：投資行動愈快則愈好。

富爸爸富媽媽說：「房價愈是便宜，愈能吸引買主瘋狂搶購。行動與速度就是購屋致勝的秘訣。」

富爸爸富媽媽說：「房價大跌，是必吸引大量買主進場瘋狂搶購，所以你的購屋行動就要加速進行。」

富爸爸富媽媽說：「在一個競爭激烈的現代社會中，速度與效率是你勝過他人不可缺少的武器。」

富爸爸富媽媽說：「遇事不能做出決定，就是失敗。面對投資沒有行動，沒有反應，結果就是失去商機。」

或許是個性使然，有些人面對事情總是做了不決定，拖拖拉拉，沒有行動，沒有反應，結果就失去了許多商機。現代的社會呈現快節奏，一切都要快、快、快。講求的就是要頭腦要靈活、速度要快、做事要有效率。

不管是做事唸書做生意，都要反應要靈敏，搶佔先機，時間就是決定成敗的關鍵。

做生意，效率要高，成本要低，而且要求新求變，這些特徵都與時間有關係。

富爸爸富媽媽說：「做生意不僅是成本的競爭，而且還是品質與速度的競爭。」

富爸爸富媽媽說：「投資理財也與時間有關係。「投資快？投資慢？」「投資早？投資晚？」在在決定你投資的成與敗。」

富爸爸富媽媽說：「如果你得到了一個投資機會，你就應該要有快速行動，否則，你就賺不到錢。」

富爸爸富媽媽說：「快速反應，快速行動，就可降低時間的成本。」

時間是成本中最貴的一個。一般人計算成本，只考慮到人工、材料、房租、稅金、各項費用等，很少人會想到機會成本與時間是成本，其實時間成本是所有成本中最貴的一個。譬如說：一幢房子十年前是卅萬，現在是九十萬。如果你現在要買這幢房子，你得要付出九十萬的代價，比起十年前你要多付出六十萬，這個六十萬就是十年的時間成本。

譬如說：你開一家餐館可以賺九十萬，你開一家洗衣店可以賺卅萬。如果你開餐館就不可以開洗衣店，你開洗衣店就不可能開餐館的話。如果你開洗衣店，你就得犧牲開餐館的機會，你開洗衣店會少賺到六十萬，這六十萬就是開洗衣店的機會成本。這樣以機會成本比較起來，應該去開餐館才對。

買房子首重位置，Location、Location、Location，所謂房地產的位置決定一切，這個房地產的位置決定了你將來賺錢的大小。換句話說，不同的位置可以賺到不同的錢，這些不同的位置各有不同的機會成本。總結：好區的機會成本低，壞區的機會成本高。好區的房價高，壞區的房價低。好學區的房價漲的快，壞學區的房價漲的慢。

趁著年輕提早學會投資，為的就是要降低「時間成本」。買房子要選好學區，為的就是要降低「機會成本」，如果你能把握這兩項原則，你的投資就成功了一半。

富爸爸富媽媽說：「時間成本，是所有成本中最昂貴的一個。」

富爸爸富媽媽說：「我們要與時間賽跑，就要講求效率，提高產能。」

富爸爸富媽媽說：「節省時間，就是追回時間。充分的利用時間，就是珍惜生命。」

富爸爸富媽媽說：「大魚吃小魚、快魚吃慢魚，其中致勝要素就是速度。凡是頭腦靈活、反應快，就佔盡絕對的優勢。」

富爸爸富媽媽說：「行動加上速度，就能致勝。沒有行動不能成大事。沒有速度不能佔先機。買房子時不考慮位置、不考慮時間、不考慮速度、不考慮財力、不考慮行動，那你就輸定了。」

富爸爸富媽媽說：「富人每天都跟時間在賽跑，你有跟時間在賽跑嗎？」

富爸爸富媽媽說：「抓住時間就能贏得市場。抓住機會就能贏得財富。抓住健康就能贏得生命。」

富爸爸富媽媽說：「把握時間就能改變命運，浪費時間就是在浪費生命。」

富爸爸富媽媽說：「生命不可從來，青春也不可從來，浪費時間就是在浪費生命。」

富爸爸富媽媽說：「快速行動，跟時間賽跑，成功必定屬於你。」

富爸爸富媽媽說：「時間、時間、時間，再加上，快速行動、快速行動、快速行動。這就是成功的密秘訣。」

富爸爸富媽媽說：「多說無益，多想也無益。只有快速行動，講求效率，贏回時間，才能增加你的財富、改變你的財運。」

聰明的人不該坐失良機，應該要有行動了

愈是房市的壞消息，愈是投資的好機會

2010年投資房地產看道瓊指數，如果2010年道瓊指數跌破9600點及道瓊交通指數跌破3100點，那就表示美國經濟大事不妙，壞事連連了，此時就會是房價的谷底，換言之，這就是你投資房地產的最佳時機了。

富爸爸富媽媽說：「對贏家來說，愈是壞消息，愈是投資的好機會。」

富爸爸富媽媽說：「次級房貸危機帶給美國房地產危機，也帶給美國房地產貸款法規與制度一次修正的機會，好讓房地產市場以後走的更健康。」

富爸爸富媽媽說：「房價下跌的壞消息，就是給你一次買屋的機會，如果你還繼續錯失這次機會，那你就可能永遠是一個無殼蝸牛。」

「百物百價均在上漲，唯獨美國房地產在不正常的下跌，此時如果你還不進場買房子（自住屋），那你還在等待何時呢？」

富爸爸富媽媽說：「煩惱生不出力量，沮喪生不出自信，害怕生不出勇氣，憂鬱生不出希望，痛苦生不出快樂，絕望生不出機會，自暴自棄生不出成功。」

富爸爸富媽媽說：「把握致富的機會非常重要。如果你不會把握致富的機會，不僅你自己吃苦頭，無幸福可言，甚至也可連累到你的家人跟著你吃苦二輩子。」

2008年房貸危機引發全球信用危機，金融銀行虧損連連，美元貶值、物價上漲，加上水災、火災、天災頻傳，在美國幾乎每一個家庭都得接受面對房價下跌及財富縮水的這個事實。2007年至2010年全美各地房市不是狀況不妙，就是跌聲連連。

2007年10月，在美國經濟衰退前，美國人的淨資產約65兆8000億元，2009年3月經濟跌至谷底時，美國人的淨資產約為48兆8000億元，在這段其間平均每一個家庭帳面損失約為17萬元。18個月內每一個家庭平均損失17萬元，可謂生活痛苦，損失慘痛。

註：美國人的淨資產是指房產價值和投資，減去房貸與信用卡債務之後的總額。

2007年6月美國房利美 Fannie Mae 公司股價為70元，2010年每股僅剩0.3元。

美國房利美 Fannie Mae 公司與房地美（Freddie Mac）公司在2007年至2010年房市低迷時，均創下其公司10年來最大的虧損紀錄，影響其股價

出現新低點。例如：2007年6月房利美 Fannie Mae 公司股價，每股為 70 元，在 2010 年每股股價僅剩 0.3 元。

從房利美公司與房地美公司的股價表現來看，2010 年房地產市場將很難有大起色，對整個房地產業者來說 2010 年是一個「非常非常」困難的一年。

銀行家斯坦普 John 認為美國房市正陷入 1929 年（大蕭條）以來的最嚴重衰退，房屋價格下跌尚未見底。房屋價格的快速下跌必然會造成信貸違約和拍賣屋案件的激增，他認為屋主拖欠房屋貸款的情形仍將持續惡化。

美國 2009 年、2010 年的房地產市場將是歷年來最悲觀、最壞的時期。許多房地產專家也都表示，不看好 2010 年美國的房市。

有人打趣的說：「若用棒球局數來比喻目前房市的話，我不認為現在是在最後一局。但即使是在最後的第 9 局，還會有後續的延長比賽。」

摩根大通銀行全球房貸部門執行長樓曼曾表示，還需要一段很長的時間，房市才會觸底反彈，市場上待售屋與拍賣屋實在太多了。過多的存貨，必定壓低了房價，它讓房價抬不起頭來。

房地美執行業務主管庫克也悲觀的表示，房貸抵押債券的投資人除非看到法拍屋下降，否則不敢再投資在這個信用市場上。

史坦普首席經濟學家威斯說，房地產市場的根本問題在於待售房屋太多以及房價過高，因此應該促使建商暫停興建房屋、好讓房價回跌。

某些經濟學家指出這一波房貸危機不僅會使民眾失去房子，也可能波及經濟各層面。已嚴重萎縮的房市將因市場有更多拍賣屋而每況愈下，在原為熱門的加州、內華達州和佛羅里達州房價可能重跌達到 30% ~ 50%。新屋價格繼續下跌將使某些建築商 / 開發商可能被迫暫時停工、停業。

富爸爸富媽媽說：「房貸危機不僅使民眾失去房子，也使大多數美國人的美國夢破碎了。」

富爸爸富媽媽說：「2006 年至 2010 年的次貸危機、金融危機，不僅使美國人的財產縮水，也使美國的國力與名譽受損。」

受到眾多拍賣屋、Bank Owned、Short Sale 影響，將會導致房價繼續向下探底，2007 年至 2010 年，美國平均房價下跌超過 26 % 以上，有些城市甚至下跌超過 50 % 以上。以日本為例，日本曾有 15 年房價不振，總共跌掉 68% 左右。

經濟學者卡洛爾的研究指出，房價每下跌 10,000 元，消費支出會減少 900 元。目前美國住宅房屋市場價值約 220,000 億美元，如果房價下跌 10%，則未來一兩年消費支出可能減少 1980 億元。如果房價下跌 30%，則減少 6000 億元消費支出，約佔個人收入的 6%。

依據美國經濟分析局的數字顯示，美國個人儲蓄率自 1981 年的 12% 降到 2007 年的零儲蓄，2008 年會將成為負值。個人收入用於償債的比例過高，使個人更無法有足夠的儲蓄，這種惡性循環情勢將使美國個人的財務狀況愈來愈糟糕。2009 年起個人儲蓄能力有所增加，但政府又怕消費者不願意花大錢去消費，降低了經濟復甦的力道。

美國商務部 09-24-2010 日公布的數據顯示，全美 8 月新屋銷售不如經濟學家預期，依然處於歷史第二低點，顯示房市依然低迷，消費者在失業率居高不下之際，他們的投資行動非常謹慎。

TD 證券公司首席市場經濟學家葛林說：「簡單的說，房市缺乏動能，失業如此嚴重，消費信心如此低落，家庭財富也下滑。」

專家說「房地產貶值等同於屋主荷包縮水，生活負擔加重。」，嚴重影響個人儲蓄能力 與 消費能力，再加上失業率居高不下，2010 年經濟看起來難以樂觀。

富爸爸富媽媽說：「如果個人的支出長期大於其個人收入，又加上沒有足夠的個人儲蓄，這樣的個人是難以脫困離貧的。」

富爸爸富媽媽說：「靠借錢過日子，又債留子孫的政府，像這樣的國家，其經濟走向只會愈來愈險惡。」

美國加州房地產協會經濟師艾普頓預期，加州內陸地區和加州中谷地區因為「新屋的滯銷和法拍屋繼續增加」，2009-2010 年的市場會更加疲軟。她指出，在這波住宅市場疲軟中，受打擊最大的，是中間房價在 50 萬元以下的地區。

德意志銀行一份研究報告說，在信用危機消除前，銀行界的房貸損失可能高達 4000 億元，該報告估計在現有 1.2 兆元的次級房貸中，約有 40% 會成為壞帳，造成銀行 1500 億元到 2500 億元的損失。

依據 2007 年全美大都市法拍屋數據，只要有一棟拍賣屋的存在，將會導致鄰近四分之一哩內，獨立屋的房價降低 1%，在同一個街區內，如果有十棟以上的拍賣屋（或 Bank Owned, Short Sale）存在，則該區房價將跌掉 20% 以上，或甚更多。

富爸爸富媽媽說說：「希望你的鄰居沒有拍賣屋在賣，否則你的財富會跟著縮水 30% 以上。」

許多家庭因受房價下跌的影響或失業，導至財物周轉不靈，最後被迫宣佈破產，以至使他以後再也無法擁有自己的房子了。」

富爸爸富媽媽說：「政府應設法挽救屋主，穩定房價，避免大量房屋被沒收拍賣，像這樣好的政策不僅有益個人、有益家庭、有益社區、有益地方稅收、更有益當地治安的改善。」

聯準會根據 2009 年進行的調查報告指出，愈來愈多銀行為求自保，而提高借款審查標準，而且嚴格審查貸款人的收入能力（要貸款人拿出報稅單來證明其收入能力），這樣的貸款要求，恐將使已經低迷不振的房市危機，雪上加霜。

富爸爸富媽媽說：「銀行提高貸款條件，嚴格審查貸款人的財力，這恐將使已經低迷不振的房市，更不容易找到合格的買主。」

借貸標準趨嚴，將迫使已經面臨困境的屋主更難以重新貸款，進而使拖欠還款與法拍屋的數量增加。聯準會理事克羅茲納表示，在借貸標準趨嚴之下，次級房貸借款人的處境更加困難。

經濟學家貝修恩說，許多人不符合房貸借款標準，這麼一來將使更多人無法借款購新屋或辦理重新貸款。

另外有些人雖然符合高收入證明要求，但是他沒有足夠的頭款，也不能獲得房貸批准。

富爸爸富媽媽說：「僅憑有頭款但沒有足夠收入的人，也是很難取得房屋貸款的。」

史丹福大學信用危險專家 Cliff Tan 說：「房貸債務最終會滲透到其他領域，可能從房貸風暴，滲透到信用卡風暴，也可能相互牽連。」

美國人遲付信用卡帳單的情況越來越普遍，過去這一年未按時付帳單（delinquency）和不履行還款義務（default）的比率增加到兩位數字，專家警告未來房貸與信貸危機將更趨嚴重。不履行還款義務的人比率大幅上升，欠款總金額達 10 億元以上。

專家表示：拖欠信用卡帳戶和不履行還款義務的人在聖誕節後，將進一步增加。人們將為自己借貸 / 花費行為負責，消費者無窮盡的欲望和花費，這將是一個「先享樂後痛苦」的必然結局。

專家表示：信用卡危機範圍進一步擴大，恐將使已經低迷不振的經濟，雪上加霜。愈來愈多銀行為求自保，而提高借貸標準，而且嚴格標準幾乎適用所有類型貸款，如汽車貸款、房屋貸款、商業貸款、建築貸款、信用卡貸款。

富爸爸富媽媽說：「如果美國金融業因受次貸虧損，被迫提高借貸標準或減縮放貸額度，這對美國經濟發展、房價成長造成嚴重負面影響。」

華爾街高盛公司 2007 年 12 月發佈公告說，根據以往經驗，主要抵押貸款機構的次級抵押貸款業務相關損失估計將達 4000 億美元。如果在 4000 億美元的損失中，槓桿投資者承擔 2000 億美元，那麼他們預計將被迫削減放貸額度 2 萬億美元。

「減少放貸額度 2 萬億美元」這對美國經濟發展造成非常大的負面影響，高盛表示，如果上述情況持續一年，美國經濟將出現顯著衰退，如果持續 2 至 4 年，美國經濟將長期處於「增長緩慢狀態」。

「如果，老百姓沒有錢，消費者沒有錢，投資者沒有錢，企業家沒有錢，銀行沒有錢，政府沒有錢，國家沒有錢，像這樣的一個國家，其經濟要如何發展起來？如果一個政府的財經政策不能符合富國強民的需要……，老百姓的生活真的辛苦啊！」

美元對其他主要貨幣的價位下滑，已經導致能源和食物價格上漲，使某些消費者面臨生活上的困境。如果美元價位在 2010 年進一步下跌，可能帶來更大的麻煩。石油、天然瓦斯、穀物、肉類、咖啡、白糖等的價格都是以美元計價，美元下跌會使這類商品更貴，牛奶、雞蛋、白米、大蒜的價格比 2006 年上漲許多。經濟學家表示「我認為，美元疲軟為美國經濟帶來了麻煩」。

高盛歐洲首席經濟學家尼爾森表示，「我們感覺美國麻煩大了」。

金融專家魯斯金表示，在這一切表面下的深層原因是大家都對次級房貸的爛攤子感到害怕，而且它的影響還在擴大中，不知何時會看到盡頭。他說，大家把這些銀行的壞帳算一算，感覺好像就是無底洞。

富爸爸富媽媽說：「美國房價持續下跌，對美國經濟來說，房價暴跌的問題比金融風暴更嚴重，它嚴重影響到美國人民的生活水平及安全。」

耶魯大學經濟學教授席勒 2008 年曾指出，美國經濟很可能步上日本的後塵，隨著房價連續下跌數年，經濟可能因此陷入衰退。他說「美國房地產價值已下跌一兆美元，未來幾年房價可能再下跌，房價暴跌的問題比次級房貸還嚴重，現在我們說的是數兆美元的損失」。

經濟學家認為，營建業遭受房市逾 20 年來最大衰退衝擊，預期這種狀況 2010 年大多數時間仍然如此。

2010 年 8 月是全國屋主最嚴峻的時刻，銀行在全國沒收的房屋超過 9 萬 5000 棟。房屋法拍率比 2009 年 8 月增加 25%，地產專家麗莎·強生說：「我不認為最壞的時刻已經過去。」

首席經濟學家詹迪認為，房價將不斷下跌，直到 2010 年底、2011 年初才可能反彈，現在大家對房市前景還太過於樂觀。有人曾預測 2009 年房價會見底，但他們可能錯了，2010 年的房價跌比 2009 年還更糟糕。2007 至 2010 年，全美房價慘跌 26% 至 55%，例如：佛州、加州、內華達州等地區，專家說：美國的經濟衰退可能將再延續數年的時間。

布碌崙法學院教授雷斯說：「有些城鎮的房子很漂亮，但因沒有工作機會，售價僅 10 萬元。民眾不能住在沒有工作機會的城鎮，房屋的真正價值與當地經濟收入有關。」

專家說：房屋的真正價值應該與它的造價成本有關。但在某些經濟衰退的地區，那裡的房價已跌到造價成本以下，可以說到處都是賠錢貨。

富爸爸富媽媽說：「如果美國房價再持續下跌，對美國經濟復甦、金融平穩與當地治安造成嚴重負面影響。」

富爸爸富媽媽說：「美國房貸標準趨嚴，使得窮人更難買到房子（因為借不到錢），貧富距離因此愈拉愈大，有錢的人繼續更有錢，貧窮的人繼續更貧窮，貧富問題對美國各地治安造成嚴重威脅。」

喬治亞州科技大學教授研究顯示，法拍屋比率超過 2.8%，當地社區的暴力犯罪約增加 6.7%。社區組織支持改革聯合會（A-CORN），警告法拍屋的增多將增加暴力犯罪，也使地方城市稅收減少，例如：洛杉磯市的經濟損失將達 12~20 億元。

「美國破產研究所」執行長葛達諾指出，個人申請破產和房屋抵押貸款危機彼此相互牽連。這個現象在 2009 年可能更趨惡化，因為房貸危機造成消費者不勝負債。2007 年美國超過 80 萬人申請個人破產，而 2006 年是 57 萬 3000 件。

上述有那麼多專家對房市前景都持悲觀的看法，這些悲觀的看法，真的有嚇到了你嗎？如果你感到懼怕或恐懼，那你就是一個悲觀者。

富爸爸富媽媽說：「悲觀者，他將與成功無緣。而樂觀者總是認為愈是壞消息，愈是一個大好的機會。」

富爸爸富媽媽說：「壞消息與好機會是一體的兩面，對於能善用機會的人來說，愈是一個壞消息，就愈是一個好消息」。

富爸爸富媽媽說：「消極的人認為壞消息就是壞消息。積極的人認為壞消息就是好消息，有遠見的人認為愈是壞消息，愈是投資的好機會。」

專家預測 2010 年房價仍會繼續下調，但是一旦發生五年的連續下跌，這就是房價觸底的時候了。專家說：2007 年至 2010 年房價已連續下跌四年，雖然你看不到谷底，但可以斷定它離谷底已不遠了。

因為一連串次貸風暴與金融風暴的壞消息才使得房價下跌，如果這些壞消息已不再是什麼更壞的消息新聞，那麼人們就開始不會再專注於這種類似的新聞了。久而久之，報紙或媒體也就不再有興趣登出此類新聞，這時候就是利空出盡的時候，換句話說：也是房價觸底反彈的時候了。

富爸爸富媽媽說：「舊事已過，一切都可重新開始。✚ 除掉次貸風暴房價下跌的陰影，你要重新努力工作，多多儲蓄，迎接下一個投資機會 / 希望吧。」

富爸爸富媽媽說：「沒有信心的人認為房價下跌很可怕。積極有信心的人，認為房價下跌愈多，才是真正投資的時候。」

富爸爸富媽媽說：「當大家都在懼怕的時候。能奮勇向前挺身而出的人，才會是真正的領頭羊 / 獲利者。」

富爸爸富媽媽說：「能夠在房市低迷的時候。積極搶進房子，且看到未來機會的人，才會是真正的贏家。」

富爸爸富媽媽說：「經濟風暴已過，一切都可以重新開始。愈是壞消息，愈是投資的好機會。」

股票專家表示，許多投資人都是在看到股票大跌之時才開始賣股票，看到大漲之時又急著追高搶進股票，一般股市投資人常碰到的是「買高賣低」，這種「買高賣低」的操作手法，最容易賠到錢。

在股價回跌之時，要看準時間點進場，並等待景氣回轉，這才是賺錢的不二法門。同理，現在房價正處在一個下跌回檔整理的階段，嚇得屋主紛紛殺價求售，此時，想要賺大錢的買主應該趁此機會，準備好大量現金，伺機行動，看準時間點搶進好地段的房產，來一個捷足先登，做一個聰明的贏家。

富爸爸富媽媽說：「當投資的好機會來臨時，對握有大量現金的人來說，永遠是個贏家。」

富爸爸富媽媽說：「凡是有眼光的、有準備的、有頭腦的、有實力的、有行動的、有投資的人，將來才會是個贏家。」

富爸爸富媽媽說：「對贏家來說，愈是壞消息，愈是好機會。」

富爸爸富媽媽說：「贏家說，我不怕壞消息，我只怕沒有機會，只要給我機會，我一定會贏。」

富爸爸富媽媽說：「不斷的壞消息就是給你不斷的機會，但是如果你繼續放棄這些機會，那你就可能是永遠的輸家。」

富爸爸富媽媽說：「不想成為永遠輸家的人，就要把握住隨時可得的機會。如果你不去把握現有的機會，還在痴痴等待下次機會的人，只會是愈來愈失敗。」

富爸爸富媽媽說：「房價下跌的時候，就是窮人翻身的時候，如果窮人不趁房價低的時候購屋，哪還在等待何年何月何時呢？」

富爸爸富媽媽說：「下定決心，說做就做的人就是在把握機會。痴痴等待的人就是在浪費機會。」

富爸爸富媽媽說：「利空出盡的時候，就是你進場獲利的時候。」

富爸爸富媽媽說：「只會痴痴地等待是沒有什麼益處的，想要獲利就要立即明快的行動。」

富爸爸富媽媽說：「時間是不等人的，機會是不等人的，只有立即行動才能追得上機會。」

富爸爸富媽媽說：「不要讓機會白白流失掉，最後只留下「後悔」兩個字。」

富爸爸富媽媽說：「擁有機會就是豐富一生，所以不要讓機會白白流失掉。想要讓生命發光發熱，你就要時時創造機會、抓住機會。」

富爸爸富媽媽說：「記住 / 記著，讓沙子變珍珠的是蚌殼 / 蚌母。同理，讓你變富翁的是你十、廿年前 (房地產) 的投資，如果你沒有十、廿年前的房地產投資，你今天如何成為富翁呢？」

富爸爸富媽媽說：「愈是好機會，愈是要抓住它不放，因為機會 (歲月) 是絕不等你的。」

富爸爸富媽媽說：「由窮變富唯一的方法就是你能抓住投資的機會、果敢有行動、且有主動理性的投資。」

富爸爸富媽媽說：「有理想且會抓住機會的人，他的人生才會完美。」

富爸爸富媽媽說：「一生之中，我們有著許多的貪婪，買房子愛殺價就是一例。許多發達的機會，就在貪婪的心態中消失了。」

富爸爸富媽媽說：「重新思考你的理想是什麼？你的未來是什麼？人常常「想的太多，做的太少，且貪的太多，捨的太少」，為了不造成遺憾，請你及早把握購屋的機會，做一個成功的投資人吧！」

許多人在製造「煩惱」，擔心 2009 年房價會不會下跌，擔心 2010 年房價會不會繼續跌，擔心 2011 年房價會不會跌至谷底，擔心 2012 年房價會不會開始反彈回升.....

富爸爸富媽媽說：「煩惱生不出力量，沮喪生不出自信，害怕生不出勇氣，憂鬱生不出希望，痛苦生不出快樂，絕望生不出機會，自暴自棄生不出成功。」

專家說：富豪成功的十大要素，有「眼光和遠見、膽識和毅力、勤奮和學習、整合資源的能力、募集資金的能力、把握機會的能力和 創造機會的能力。」

富爸爸富媽媽說：「把握致富的機會非常重要。如果你不會把握致富的機會，不僅你自己吃苦沒幸福，你也可連累你的家人跟著你吃二輩子的苦。」

富爸爸富媽媽說：「樹上有顆紅櫻桃，但還不太熟，你想過幾天再來摘它，結果隔天櫻桃就被小鳥吃掉了，你想、你等待、就是沒行動，機會就是這樣消失了。」

太多的人在等待房價跌到谷底之後才要進場購屋，這樣的人是太精明了，他們只重視貪小便宜，看到的都是小利與小惠，由於他們太重視小利反而讓他們不敢進場購屋，結果這樣讓他們失去了最重要的致富機會。

富爸爸富媽媽說：「小利與小惠絕不可取代你致富的機會，你也不可讓貪心與佔小便宜的心態，侵蝕掉你致富的機會，記住眼光要放的遠，願景和遠見最重要。」

富爸爸富媽媽說：「一根小小的火柴棒就可燒掉一幢房子，你的貪心與佔小便宜的心態，也可燒掉你的致富機會。」

富爸爸富媽媽說：「狹隘無情的心胸 與 頑固不冥的個性，就像一根小小的火柴棒能燒掉你的財富。」

經營之神王永慶曾說：「貪者，貧字殼」，換句話說「貧是因貪而起，先有貪後才有貧。」

富爸爸富媽媽說：「貪字」就是阻止你發達的絆腳石，並且愈貪就愈貧。」

富爸爸富媽媽說：「人生失不失敗、快不快樂也是由「貪字」來決定的……。」

富爸爸富媽媽說：「不捨就不得」。我們不肯放下鈔票，就是因為我們太貪，貪得無厭。」

富爸爸富媽媽說：「手上握著鈔票不肯放下，那怎麼買東西呢？」

富爸爸富媽媽說：「今天你放棄機會，明天機會就會放棄你，最後你自己讓你自己，終身得不到致富的機會。」

2010 年的美國經濟，將在風雨中度過，次級房貸風暴、房價下跌、美元貶值、油價升高、消費者信心降低、消費者支出減少、經濟成長停滯、失業率增加、股價下滑、公司裁員 及 GDP 成長緩慢等，相信這些壞消息都將很快地過去。

如果 2010 年道瓊指數衝破 11800 點，那就表示美國經濟危機已經平安渡過了，如果 2013 年道瓊指數衝破 16500 點，那你投資的房地產可獲大利了的。

富爸爸富媽媽說：「當房價住下跌的時候，你不知道去買它，那是一個不幸。當致富的機會來臨時，你卻不知道要去把握它，那又將是另一個大不幸。」

富爸爸富媽媽說：「機會就像大樹的根部，若樹根腐爛，大樹終將是會枯萎的。讓樹根腐爛的原因就是你的不勤奮、貪婪 與 浪費機會。」

富爸爸富媽媽說：「辛苦工作為了賺薪水，薪水又是為改善生活。而個人最大的收入不是來自薪水來，而是來自投資，如果你為了薪水而放棄投資，那就不明智了。」

富爸爸富媽媽說：「長時間努力工作的你，容易變成為錢的奴隸，只有學會投資，才能使你不至於變成錢的奴隸。」

富爸爸富媽媽說：「讓錢為你工作的唯一一條路，就是你學會了正確的投資。」

富爸爸富媽媽說：「從現在起，別再做錢的奴隸，別再做老闆的奴隸，別再做房東的奴隸。為了美好的願景，趁早做好投資。」

趁房市不好的時候，用最低的價錢去買到狀況最好的拍賣屋（廉價屋），然後自住或出租，直等到房價回升以後再出售它，如此循環操作，保證你獲利豐厚。

全國經濟研究所(NBER)09-20-2010 日宣布，自 1930 年代大蕭條以來，延續時間最久的經濟衰退，已經在 2009 年 6 月結束。這也是官方首次宣布經濟衰退結束了。如果經濟衰退已結束，我們希望房價快點回升。

專家預測說：「2011 年至 2014 年是未年數年內製造財運最好的機會，希望你能把握住這個機會，拿出實際的投資行動來。」

富爸爸富媽媽說：「行動是成功的必然條件，也是成功的先決的條件，希望你沒忘記它。」

富爸爸富媽媽說：「光說不做，再好的計劃也都是空洞不實。只有理想沒有行動的人，所有的夢終將成為泡影。」

富爸爸富媽媽說：「每一個人人都該做一位實幹家，而不是空談家。言與行，承諾與實幹之間，是會有很大的分別的。」

富爸爸富媽媽說：「我們玩不起這種消極等待沒有結果的遊戲。」

富爸爸富媽媽說：「動、動、動、動起來，不僅有益於你的身體健康，也有益於你的財富成長。」

富爸爸富媽媽說：「在投資的實際行動中，最珍貴的不是你的獲利，而是從你慷慨的投資中，所帶給世人的福祉。」

富爸爸富媽媽說：「有生之年，我要做許多不同的投資，不是為著自己獲利，而是為著世界更美好，人類更幸福。」

「資源有限，慾望無限」你要學會適時進場。

「脫離貧窮、追求財富」你要學會投資理財。

法國社會心理學家梅耶在他的研究中指出，「真正笨的人並不是這些金髮美眉，而是在看到金髮美女時，人們會不自覺地降低自己的心智能力」。在與這些美女相處時，便會毫不設防地降低自己的心智執行能力（判斷力 / 思考力），就算受訪對象否認自己有美女心態，但他們表現出來的行為能力，真的是「非常地不聰明 / 不理智」。

專家說：「只有當情色與美女連結在一起的時候，才会有「人不迷人，人自迷」的現象發生，這時候多數的男人大都把持不住，容易犯下嚴重的錯誤，失去判斷力、思考力與定力。」

富爸爸富媽媽說：「脫離貧窮、追求財富是 一般升斗小民的夢想與理想。」

富爸爸富媽媽說：「當脫離貧窮 與 追求財富的意願連結在一起的時候，才会有「財不迷人，人自迷」的現象發生，這時候人們最容易犯錯，失去判斷力、思考力與前瞻性。如：抄股票，買彩券。」

一般說來，要想達到脫離貧窮的路不是一路順暢恆通的，在追求財富的路上似乎有錢人比窮人幸運多了。讓有錢人變得幸運的不是錢的本身，而是那些懂得投資

理財方法的人。有道是「不是每一個錢都會錢賺錢，只有被正確投資的錢才會錢賺錢」。

富爸爸富媽媽說：「錢不會自己賺錢。只有經過妥善處理的投資或理財之後，錢才會變成一種機器，自動的生出錢來，如：錢生錢、錢滾錢、錢養錢、錢賺錢。」

「脫離貧窮、追求財富」是要有方法的。如果方法不對則會全功盡棄。

「脫離貧窮、追求財富」的重要方法是：

- 第一. 要學習投資理財的方法與知識。
- 第二. 要學習投資理財的方法與知識。
- 第三. 還是要學習投資理財的方法與知識。

在台灣做了一份「投資理財大調查」，於調查中發現大台北有七成的民眾有進行投資理財，但其中只有 7% 的投資人能夠自行研判經濟數據、選擇投資標的。其餘的 93% 的投資人都算是投資的菜籃族。其餘三成的人沒有投資理財經驗。

財經專家表示：如果個人薪資停滯不前，在國際原物料及能源高漲的通膨年代，沒有進行投資理財的人，只要三 ~ 五年的時間就會成為低收入戶。通貨膨脹將侵蝕所有人的財富，如果收入低於支出，五年後這群沒投資的民眾將很可能變成貧民戶，這是相當可怕的演變，值得所有全民注意，所以學會投資理財很重要，它不僅可保住您的財富，也可使你不至於貧窮。

富爸爸富媽媽說：「不懂投資理財，會讓你現有的財富縮水或消失。」

富爸爸富媽媽說：「不懂投資理財，會讓你陷入到貧窮的漩渦中，難以逃脫。」

「菜籃族投資的特性」--- 是投資人盲目聽從小道消息，對金融商品並不了解，沒有金融趨勢研判能力，且投資沒有耐性，且貪婪、恐懼，經常是追高殺低，跟著名嘴跑。像這樣的投資方法經常會讓你輸錢，而且是越輸越多，就好像賭博一般。

現代人，不管是從事那個行業、那個專業都需努力學習「投資理財與錢賺錢的方法」，那是人生的必修課程。**如果你不懂投資理財，你將與富人無緣。**在此建議所有的人都要努力充實自己的投資理財知識，要能自己獨立研判選擇投資標的，這樣才是成功投資的正途。

富爸爸富媽媽說：「人人都要努力充實自己投資理財的知識，要養成自己能獨立分析數據，獨立研判走勢，這樣你才能投資成功投資。」

富爸爸富媽媽說：「如果你不懂投資理財，你將與富人無緣。」

民眾沒有進行投資理財的原因有：

第一、「沒有多餘的金錢進行投資理財」的人佔了 35. %。

第二、「沒有投資理財知識」的人佔了 32 %。

第三、「不了解投資工具」的人佔了 17 %。

第四、「曾經投資失敗，不敢再投資」的人佔了 15 %。

在現代 M 型社會的發展現況下，富者能夠知道「錢滾錢、錢養錢、錢生錢、錢賺錢」的方法，所以他們有錢。而窮者只為了維持基本生活在打拚著，每天努力工作但是還是沒有多餘的金錢來進行投資。因此，從 35 % 的人「沒有多餘的金錢來進行投資理財」加上 32 % 的人「沒有投資理財知識」的這個數據來看，你就可以了解為何富者恆富、窮者恆窮的道理了。

富爸爸富媽媽說：「沒有錢，不能做投資。有錢沒知識，也一樣不能做投資。」

富爸爸富媽媽說：「抱著錢，卻做出錯誤的投資，等於把錢丟到水溝裡。」

經調查分析，有 67 % 的民眾在投資上完全沒有做到「停損點或停利點」的要求，因為他們財經知識不足、無法判斷何時該進場，何時該退場，再加出現「投資上的貪婪」，這是投資人在投資理財上犯下的最大錯誤的地方。

從調查分析中可以知道，有超過七成的民眾有進行投資理財，但有超過半數以上的人連基本「金融常識」都不懂，他們投資資訊完全是依賴別人提供的訊息為主，這種「沒有主見、無法自行判斷對錯，無法自行判斷走勢的人、只靠朋友建議的投資方式」是相當危險的。

富爸爸富媽媽說：「股市隱藏著許多陷阱，沒有財經知識的人，最好不要去碰股票。」

富爸爸富媽媽說：「股市裡隱藏著許多騙子或吸血鬼，小心，股市經理人不是在替你賺錢，而是在為他自己賺錢。」

人們投資失敗的主要原因有：1. 沒有投資理財的知識。2. 不了解投資工具。3. 資金不足，沒有足夠多餘的金錢。4. 貪婪。5. 膽小。6. 恐懼。7. 沒有世界觀。8. 沒有從失敗中得到教訓。

富爸爸富媽媽說：「你想脫離貧窮進入富足，唯一的一條路就是去學習投資理財，並且是徹徹底底的學會它。」

2007 年次級房貸風暴，讓金融業損失可達一兆美元以上，可能導致美國四年經濟疲軟。專家預測，這一波跌勢會在 2011 年走到谷底，所以 2010 年起是買進房子的最佳時候了。

富爸爸富媽媽說：「沒有人能夠確定知道經濟衰退的谷底究竟在何年何時，所以只要在接近谷底的投資就是最好的投資時間點。」

現在有許多自認為聰明的人都會勸朋友說「2010 年不要去買房子」或「2011 年不要去買房子」，他們共同的理由是「明年的房價會比今年更便宜，所以可以再等一年再說」，試想想看，如果明年房價果真會更便宜，那麼是不是會吸引很多人會去搶房子，到時你也跟著去搶房子，至於你是不是會搶到房子，那是沒有保證的。

富爸爸富媽媽說：「與其將來做沒有把握的事，不如現在做有把握的事。」

專家說，你應該準備好「大量現金」，在 2010 年時可以少買幾幢房子，而在 2011 年時，可以多買幾幢房子。不過最大的問題是你的現金準備好了嗎？

股神巴菲特曾說：「別人賣出的時候，就是我買入的時候。別人買入的時候，就是我賣出的時候」。「當大家感到恐懼的時候，就是我買入的機會。愈是大家不敢買進的時候，就是我大量買進的時候。」

富爸爸富媽媽說：「能在恐懼與危險中尋找投資機會的人，就會像巴菲特一樣地成功。」

如果你只有十萬美金，你應該什麼時候買房子，我給你的建議是在 2010 年底之前買到房子。因為如果太晚進場，恐怕你爭不過人家，買不到房子。買房子的時候不要太貪心、不要太小氣、不要太膽怯、不要沒有行動。該進場的時候就要進場，並且是果斷明快進場，如果老是猶疑不決、不敢進場，那你是不會成功的。

富爸爸富媽媽說：「能在恐懼與危險中尋找機會的人，其智慧、勇氣與膽識永遠高人一等。」

選對「進場點或出場點」，再加「投資上的不貪婪」，這是投資人在投資理財上最成功的地方。

在股市上有句名言，做股票會失敗的原因，就是投資人犯了二個錯誤。第一個錯誤是恐懼。第二個錯誤是貪婪。

恐懼是指你該進場的時候，你不敢進場。

貪婪是指你該出場的時候，你不捨得出場。

經濟學上有一個很重要的理論，就是「資源有限，慾望無限」，房價上漲的原因就是因為「資源有限，慾望無限」的具體表現。如果房價在 2010 年果真的下跌至谷底，那麼人人都會因為自己的貪婪，為了貪小便宜而去搶房子，但又因為「資源有限」讓房屋搶到缺貨時，房價就會明顯反彈上升。

富爸爸富媽媽說：「因為資源有限，慾望無限，所以你要學會適時進場。」

地產投資專家說：「黃金價格能在四年之內，從 800 元漲至 1500 美元。那麼為什麼只有美國房價在下跌？那是一個不正常的交易市場，房貸風暴的恐懼氣氛，嚇壞了每一個潛在的買主。房價之所以會大幅下跌，那就是因為恐懼心理與過多的拍賣屋造成的。」

從富爸爸的角度來看「賺錢很簡單」，從窮爸爸的角度來看「賺錢很困難」。他們之間的區別是，「富爸爸是把握機會，窮爸爸是浪費機會」「富爸爸創造機會，窮爸爸是等待機會」。

「釣大魚要用大魚餌」與「放長線釣大魚」這是釣大魚的二個準則。賺大錢與釣大魚的道理是一樣的，「要吃小虧才能賺大錢」與「眼光要放得遠才能賺大錢」。

富爸爸富媽媽說：「想想看，現在不吃一點虧，以後那有「大錢」可以賺得到。想想看，釣魚不放魚餌那有大魚會上鉤啊？」

富爸爸富媽媽說：「愈窮的人，愈怕吃虧。愈怕吃虧的人就會愈窮。」

富爸爸富媽媽說：「房價高的時候不買，那是怕吃虧。房價低的時候不買，那是貪婪。」

富爸爸富媽媽說：「不懂得趁著房價低、利息低的時候去買房子的人，是不會發財的。」

富爸爸富媽媽說：「還在等待機會的人，一定會喪失機會。現在還在放棄機會的人，一定會失去另一個機會。」

富爸爸富媽媽說：「省錢、撿小便宜、怕吃虧、貪婪、放棄機會、沒有行動，這些都是愈窮人愈窮的原因。」

富爸爸富媽媽說：「只有撿便宜與貪婪連結在一起的時候，才会有「怕吃虧」的現象發生，這時候貪心過頭的人最容易犯錯，失去果斷力、判斷力、執行力，這些不智慧的行動會讓你與成功無緣。」

富爸爸富媽媽說：「不曾買過房子，現在沒有房地產的人，將來想變富也很難。」

富爸爸富媽媽說：「窮人叫窮朋友不要去買房子，就好像不愛唸書的孩子叫他的朋友也不要去看書一樣，是害人害己的。」

貧富差距，愈來愈大，故政府要負一半的責任，但是不會理財的窮人也要負一半的責任。不會理財，你就要去學理財。不會賺錢，你就要去上學唸書，學會一技之長。

富爸爸富媽媽說：「貧窮、懶惰、貪婪 與靠政府救濟金的人，永遠成不了大富翁。」

富爸爸富媽媽說：「自己不肯吃虧，卻要夢想買到廉價屋，讓原屋主吃虧的人，就好像是在乘火打劫，推人下海。」

富爸爸富媽媽說：「只要不貪婪、不小氣、不撿小便宜，就可以改變你的財運。」

富爸爸富媽媽說：「只要擁有樂觀、積極、進取的心，就可以改變你的命運。」

富爸爸富媽媽說：「相不相信，只要你擁有二幢房子以上，你的整個財運就可以改變。」

自己不買房子，也勸好朋友不要去買房子的人，是不足以鼓勵的。就好像自己沒有錢結婚，也勸好朋友不要結婚一樣，是很沒創意性與建設性的。

又好像汽油一加侖已漲到\$3.39，你覺得汽油太貴了，是否你就可以勸好朋友現在不要去加汽油，直等到汽油一加侖降價到\$1.09的時候再去加汽油呢？

「你買不買房子，應該跟房價高低是沒有什麼關係的」。或者說，影響你買房子的誘因，不應該是房價的高低而是你的需要。如果沒有購屋的需要，那麼房價的高低又怎麼會引發你的購屋慾呢？」

如果影響你買房子的誘因，是基於你的「貪婪、小氣、撿小便宜」，那麼你的理財方法就有偏差了。

富爸爸富媽媽說：「貪婪、小氣、撿小便宜、怕吃虧的人，永遠成不了大富翁」。

勸好朋友在 2011 年不要去買美國房子的人，只會使你自己與你的好朋友變得愈來愈窮。因為你們太精明了。在 2011 前買不到房子是因為你們太貪婪之故，如果你們因貪婪做了一輩子的房客，那麼你們以後是不可能致富的。

人人都會有購屋的夢想，只不過這種購屋的夢想，往往會被自己的「貪婪、小氣、撿小便宜」給玩完了，結果「大餅沒吃到，連芝麻都弄丟了。」

「真正笨的事並不是在等房價在下跌的這件事，而是人們在看到房價下跌時 或利息下跌時，人們會不自覺地降低自己對事情的 判斷力 / 思考力 / 執行力」。像這種聰明反被聰明誤的例子實在太多了。

富爸爸富媽媽說：「不要讓房價下跌的這件事，矇蔽了你的心智能力。」

「房價高低，應該跟你買房子的目的沒有太大關係」。如果你因為房價下跌或 利息降低，而影響你自己的心智能力，那你恐怕就要吃虧了。

富爸爸富媽媽說：「不要模糊了你購屋的焦點，房價不是你買房子的重點。需要才是你買房子的重點。」

富爸爸富媽媽說：「從富爸爸的角度來看，賺錢很簡單，那就是你要「把握機會，創造機會，爭取機會。」

富爸爸富媽媽說：「等待機會的是輸家，只有創造機會、主動爭取機會的才會是贏家。」

人可以變、變、變、、、，你要變成為怎樣的一個人，都由你自己來決定

富爸爸富媽媽說：「凡事必須跟得上潮流，與時俱進、彈性靈活、有目標、有行動，這樣你才能成功。」

富爸爸富媽媽說：「時代不會來遷就你，只有你去跟上時代。如果你不能改變環境，你就要去適應環境，如果你不能創造環境，你就要去接受環境。」

祕

富爸爸富媽媽說：「每多增加三個長期失業人口，就可能多出一幢銀行拍賣屋，失業人口數量與房貸違約率（拍賣屋）息息相關，所以說，如果要想保住一幢房子，第一步就是要先保住自己的工作。」

富爸爸富媽媽說：「做生意要主動出擊，才能搶到商機，手到擒來。如果老不出手，那只有等著投降吧！」

富爸爸富媽媽說：「人可以變窮、變富，變善、變惡，變喜、變怒、、、變貴、變賤、變好、變壞、、、，你要成為怎樣的一個人，都由你自己決定。」

↓

全國經濟或許會在 2010 年下半年就開始增長，但是失業率還會上升，勞工部公布持續申領失業金人數已經達到 670 萬人，繼續刷新歷史紀錄。2010 年勞工部公布的 4 月失業率為 10.%，為 26 年新高。全美失業率最嚴重的地區為內華達州 2010 年 8 月份的失業率上升至 14.4%。這些數據都顯示了失業問題已成為整個經濟活動中的最大核心問題。

富爸爸富媽媽說：「一個人的失業，必定拖垮一個家庭的正常生活。高過於 7% 的失業率，必定會阻礙一個國家的正常濟成長。」

經濟專家說：「美國恐怕得花幾年的時間，才能完全走出衰退。」

失業率增加，房地產價值的下滑、法拍屋的激增、脆弱的金融機構，加上氣候異常變化，對全球經濟長期增長，都會產生負面影響。經濟專家認為，經濟刺激計畫，雖然能對經濟產生幫助，但是隨著效應的逐步減退，反而會對經濟增長產生負面作用。

富爸爸富媽媽說：「編列赤字預算，來刺激經濟成長的這種策略，是一種強心針，也是一種毒藥，如果吞食過量，必定會產生後遺症。」

由於金融市場憂慮美國的 AAA 最高債信評等恐將不保，美國財政部長蓋納 05-22-2009 親上火線對市場信心喊話，強調政府決心縮減預算赤字，目標是把赤字降到國內生產毛額（GDP）的 3%。

財政部長蓋納說：「國會和總統務必推行政策，把預算赤字在中期內降到可持續下去的水準。」他表示，美國政府的目標，是把 2009 年度的聯邦預算赤字從預估達 GDP 的 12.9%，降到 3% 左右。蓋納說：「經濟情況正在好轉，衰退加深的憂慮已減緩」。蓋納保證，7800 億元的政府紓困基金不會變成永久性的金融救援工具。

富爸爸富媽媽說：「政府官員與某某專家所講的話，你可以信，也可以不信，但大多數的時候，你可以不要全部都相信，因為他們所說的官話，全都是政治語言。」

諾貝爾 2008 年經濟學獎得主克魯曼表示，全球經濟如「自由落體」般下墜的情況可能已結束。「從對整個體系的震撼而言，最壞的情況可能已過」。他以失業人口增加速度減緩為由，預估美國經濟到 2009 年下半年可望「稍微」擴張。但克魯曼也警告說，經濟情勢一旦回穩，美元恐怕會大幅貶值。

富爸爸富媽媽說：「中央政府的印鈔機救了美國銀行與企業，使其不至於破產，但這種行為卻帶來美金貶值的風險，美金的貶值可引來通貨膨脹，使全民財富相對的縮水。」

克魯曼提醒：「我不認為我們已觸底，但離底部不遠。我最擔心的是我們沒有觸底就反彈，或我們觸底後卻原地不動。」

克魯曼說，全球經濟趨穩是大家所樂見的事，但對美元可能是利空。一旦經濟情勢回穩，美元的避險功用將會消退，因此他預測美元會大幅貶值。

富爸爸富媽媽說：「美鈔印多了，當然不值錢，如果美金不貶值，那才奇怪呢！」

葛林斯潘表示，目前房貸危機仍然存在，同時金融危機也尚未過去。葛林斯潘說：「在房價走穩之前，我們仍然存在，出現嚴重房貸危機的可能性。」

隨著失業的上升，越來越多的信用良好的屋主，也出現了房貸危機，新一輪的法拍屋高潮正在醞釀之中。次級貸款的危機，已擴散到了優級房貸（prime）及商業貸款。

富爸爸富媽媽說：「嚴重的失業率，必定會波及到優級房貸，這會使拍賣屋問題更加嚴峻。」

依據房產集團 First American Core Logic 的數據指出：從 2008 年 11 月到 2009 年 2 月，全國法拍屋數量，激增逾 47 萬 3000 份，總額為 150 萬份以上，貸款總額達到 2240 億元以上。

富爸爸富媽媽說：「如果銀行屋、法拍屋的數量仍然不停的增加，那麼美國房地產的價格還要再下滑一陣子。」

威斯康辛大學房產專家戴維斯表示，「我們即將碰到大麻煩。去年的法拍屋問題已經很糟糕，恐怕今年的情況將會更壞。」

經濟學家預測，如果失業率繼續上升超過 10%，法拍屋的數量是必將激增。這對金融系統、房市、股市，甚至全國經濟，都將造成更大的傷害。

根據調查，2009 年 4 月份全美失業率最高的五個州為：密西根州最高 12.9%，其次分別是俄勒岡州 12%、南卡 11.5%、羅德島 11.1%、加州 11%，4 月份全美失業率最低的四個州為：北達科他州只有 4%、內布拉斯州 4.4%、懷俄明州 4.5%、南達科他州 4.8%。2007 年底至 2010 年，全美共裁員 750 萬人。

富爸爸富媽媽說：「每多增加三個失業人口，就可能多出一幢銀行拍賣屋，失業人口數量與房貸違約率(拍賣屋)繫繫相關。」

富爸爸富媽媽說：「如果要想在不景氣中保住自己的房子，第一步就是要先保住自己的工作，因為只有有了足夠的收入，你才能維持家庭的開支，支付所有帳單。」

經濟學家詹狄表示，「我們已經處於第三波法拍高潮之中，而且有愈演愈烈的趨勢。失業以及加班的減少，再加上全職員工轉為半職，這都會造成房貸違約率的上升。這已經是一個全國性的問題。」

歐巴馬政府提出的 750 億元房貸調整計畫，旨在鼓勵房貸業者重新調整房貸條款，協助屋主降低 Payment。最初預計最多可以幫助 400 萬戶屋主紓困。但是在這計畫實施一牟之後，財政部表示，已經接受調整的房貸數量，可能還只介於 4 萬到 5 萬之間。

為什麼接受調整的房貸數量會那麼少？專家指出：那是因為大多數的房屋已成溺水屋(房價已低於其貸款額)，不符合重新貸款的條件，再加上個人信用不好、失業、收入不足等原因，所以實際上受到幫助的屋主其數量少的可憐，這也反應出政府的計劃欠周詳，不知民生疾苦，所以找不到真正的救市的方法，讓政府的紓困美意形同虛設。

富爸爸富媽媽說：「房價下跌，美金又貶值，此仍投外國人資美國的最好時機。」

富爸爸富媽媽說：「在通貨膨脹發生之前，能趁早買入貴金屬或房地產的人，就是最聰明的人。」

NAR 首席經濟學家勞倫斯·尹表示：「2010 年大多數的成屋都以較低價位成交，而中價位的成屋銷售市場正開始恢復動力，不過豪宅市場依舊蕭條。」

當全美房價仍深陷於低迷時，南北加州的房價已悄悄的觸底反彈。據調查，南加州有些地區的房價，在 2010 年已回升二、三萬。地產專家說，搶購房子的熱潮又回來了，一幢房子有十幾個人出價，而且有加價個二、三萬的，這些加價的事情，已不是什麼新奇的大新聞了。

富爸爸富媽媽說：「如果當大家都在加價搶房子的時候，你還在想，買房子時要如何去殺價的這件事，那就是你太落伍，太跟不上時代了。」

不要聽朋友說，不要聽專家講，自己逛逛 Open House 或找一個地產經紀人看看房子就能明白當地房子行情如何？如果一幢房子上市 30 天，都沒人跟你搶，那表示市場行情弱，？如果一幢房子上市才幾天，就有 10 多人跟你搶，那表示市場行情強，市場行情之強弱，如人飲水，冷暖自知，你去走一趟市場你就知道了。

富爸爸富媽媽說：「不要聽朋友說，不要聽專家講，市場行情熱不熱絡？自己去走一趟市場，調查一下，你就知道了。」

三個月前買房子還可以討價還價，三個月後買房子一概要加價，這種快速變化多端的市場，變化的還真快。最近半年股市普遍上漲，受到股市利多表現的影響，房價也開始上漲了。

2010 年 9 月股票開始回漲，帶來了買氣，緊接著旺盛的買氣又衝高了股價，在互相作用下，熊市轉為牛市，一路漲個不停。雖然房價漲的沒像股市那麼快，但也是有在止跌回升中。在周末參觀 Open House 的人潮要比三個月前多出許多，幾乎可以用車水馬龍來形容，買方強烈的購屋慾望，是推升房價走高的推手之一。

在多數的情形下，買銀行屋都要加價，如果你不想加價，就形同自我放棄，在眾多買主相互競爭之下，只有大方，敢加價的買主，才可能是最後的贏家。

富爸爸富媽媽說：「當房價已悄悄回升了，你還在想明年房價可能還會再跌，你有這種想法，你的腦袋就是生鏽了。」

利息低、房價又低這是買房子的好時機。趁著你還有工作收入，趕快買房子就對了。不要等到利息升高、房價又在高價位時才去買房子，到那時你就後悔末及6了。

大家沒工作，你有工作，這是你幸運的地方。大家沒錢，你有錢，這是你有積蓄的地方。大家不敢買房子，你敢買房子，這是你智慧的地方。俗語說：努力、智慧加上幸運，總的結合在一起就是成功。

富爸爸富媽媽說：「努力、智慧，才幹、才加上幸運，總的結合在一起就是成功。」

祕

人要像水一樣，可以適應各種器皿，不論你把水灌入何種形狀的瓶子中，水都可以適應環境。如圓瓶子、方瓶子、長瓶子、短瓶子、窄瓶子、寬瓶子，任何瓶子，任何容器，水都可以適應，這就是水的優點，**彈性靈活、能伸能屈**。人要像水一樣，可以適應各種環境、各種工作，思想要開放，頭腦要靈活，這樣你就可以在惡劣的環境中生存下來。隨著時代改變，隨著環境改變，你的思想、你的行為也要改變，如果你頑固不冥，那就會跟不上時代了。**學學水的優點，改改自己的缺點。才可以**

富爸爸富媽媽說：「時代不會來遷就你，只有你去跟上時代。如果你不能改變環境，你就要去適應環境，如果你不能創造環境，你就要去接受環境。」

祕

水可以變成水，水也可以變成冰，水也可以變成水蒸氣，水也可以變成雲，水也可以變成大海、水也可以變成污水、水也可以變成乾淨水、水也可以變成可樂、水也可以變成果汁、、、，人可以變窮、變富、變善、變惡、變喜、變怒、、、變貴、變賤、變好、變壞、、、要成為怎樣的人，都由你自己決定。

富爸爸富媽媽說：「隨著環境改變，人可以變窮、變富、變善、變惡、變喜、變怒、變貴、變賤、變好、變壞、變陽光、變陰暗、變積極、變消極、變、變、、、你要變成為怎樣的一個人，是成功是失敗，都是由你自己決定的。」

∫

富爸爸富媽媽說：「成功與失敗，由誰決定的？成功與失敗是由自己決定的。」

富爸爸富媽媽說：「成功與失敗，不是由他人決定的，成功與失敗是由自己決定的。」

富爸爸富媽媽說：「成功是爭取來的，失敗是放棄來的。沒有爭取機會，沒有創造機會，你就不會有成功。」

人生不會是一張空白的紙頭，而是一張彩色的紙頭，但是這一張彩色的紙頭，不是為自己畫的，而是為他人畫的。

要記住：助人為樂，行善為樂，賺錢不是為自己花，賺錢是為創造財富，改善人類生活，幫助窮人脫困變富用的。

能對社會多盡一份職責，就等在你的白紙上多加上一道色彩，希望你七彩的人生，能給社會帶來，多樣化的財富及多樣化的希望。

智慧是一種財富，健康是一種財富，和平是一種財富，快樂是一種財富，平安是一種財富，道德是一種財富、孝順是一種財富、愛心是一種財富、學問是一種財富，勤奮是一種財富、年輕是一種財富、知足是一種財富、惜福是一種財富、行動是一種財富、朋友是一種財富、美德是一種財富、熱情是一種財富、
、
、
、
、
、
、
、
機會是一種財富、房地產是一種財富。

富爸爸富媽媽說：「無形的財富要比有形的財富重要的多，只注重金錢財富的人，必定空虛、缺少朋友、缺少友情。」

你一定要設定人生目標，勇往向前進，這樣你才可能美夢成真。如果你只是想、只是等待，那哪能有成功的一天？

買房子的時候，要有一點傻勁、要有一點衝勁、還要帶一點運氣，出價要乾脆且要快、狠、準、智勇雙全，就像打戰一樣，要用智慧取勝，除了多金以外，你還要膽識過人，**頭腦靈活、身手敏捷**，這樣才能捷足先登，贏得勝利。

富爸爸富媽媽說：「買房子，除了多金以外，你還要膽識過人，頭腦靈活、身手敏捷，這樣才能捷足先登，贏得勝利。」

富爸爸富媽媽說：「買賣做生意，要主動出擊，才能搶到商機，手到擒來。如果老不出手，那只有等著投降吧！」

富爸爸富媽媽說：「機會不會來找你，只有你去找機會。工作不會來找你，只有你去找工作。房子不會來找你，只有你去找房子。」

經濟學家指出，消費者在失業、減薪的壓力下，渡過了慢長黑夜，現在最終將看到一線亮光，相信走出經濟衰退的陰霾，可能就在明天。

富爸爸富媽媽說：「近期股市勁揚，給消費者帶來了信心，同時帶動了買氣，帶動了人潮，帶動了旺盛的市場交易量。」

富爸爸富媽媽說：「房地產投資是一門大學問，必須要頭腦靈活、身手敏捷、有目標、有行動。」

富爸爸富媽媽說：「不要指望房價還會再跌，在經濟回復榮景前，你要先拾回信心，早購屋早賺錢。」

富爸爸富媽媽說：「不能固步自封，識時務者為俊傑。凡事必須與時俱進、彈性靈活、有目標、有行動，這樣你才能成功。」

讓失敗成為成功的墊腳石，讓失敗成為有義意的失敗

富爸爸富媽媽說：「失敗可以激起鬥志，失敗可以讓你重新再活一次。」

富爸爸富媽媽說：「一切歸零，重新開始，它所暴發的力量，將是無限大。」

富爸爸富媽媽說：「讓每一個失敗變成成功，讓每一個成功變成另一個成功，這就是人生最高的奮鬥目標。」

富爸爸富媽媽說：「每一個人都要從失敗中得到教訓，讓失敗成為成功的墊腳石，讓失敗成為有義意的失敗。」

富爸爸富媽媽說：「失敗後得不教訓的人，他的失敗就毫無義意。」

富爸爸富媽媽說：「真正的失敗者，是自己犯了錯，而不能從中汲取教訓的人。」

富爸爸富媽媽說：「真正的失敗者，是自己犯了錯，而不知道自己倒底犯了什麼錯的人。」

富爸爸富媽媽說：「真正的失敗者，是自己犯了錯，而死不肯認錯的人。」

富爸爸富媽媽說：「真正的失敗者，是自己犯了錯，卻把犯錯的原因推給別的人。」

面對經濟不景氣，百貨公司及各種商家紛紛推出比以往更大的折扣來促銷產品，為的是吸引消費者上門。但在大大小小商品售出的同時，似乎商家也面臨著賠錢的風險。你可能不知道，在這些清倉大拍賣的背後，某些商家正在走向破產之路。

財經專家說：「2008年 global 經濟情勢惡化的速度超過預期，這次衰退恐怕長達五年。」「面對更多的裁員與減薪，個人應做好再求職的準備。」

2009年美國失業率已經達到16年新高的9.9%，失業人口約1500萬，這是二次大戰以來最嚴峻的時刻。加州洛杉磯縣失業率嚴峻，高達12%，高於全美平均水平甚多。專家預期失業率還會迅速攀升，將會有更多的人被裁員。

人們害怕收入減少、工作不保，消費者已經開始節省開支、加強儲蓄。消費者愈是不肯消費，經濟則是愈蕭條，商家叫苦連天，最後被迫關門。2009年，預計商家關閉和破產的數量，會愈來愈嚴重。

2009年美國經濟研究小組調查指出，34%的美國婦女表示，今年不準備添購服裝與手飾，87%的家庭表示，今年要減少外出吃飯及旅遊，76%的家庭表示，今年不準備換新車。

財經專家預測，全球經濟在2009年年的表現會非常的糟糕，失業、倒閉、關廠、破產彼彼皆是。有些悲觀的經濟學家認為經濟衰退還要持續好幾年，以前花錢如流水的日子，再也不會重現。

富爸爸富媽媽說：「經濟愈是不景氣，愈能暴露出自己的弱點。愈是赤身露體，愈能看出自己的醜陋。」

富爸爸富媽媽說：「遇到失業，才知道自己的才疏學淺。遇到裁員，才知道自己的努力不夠。遇到不順心的事，才知道自己的要求太高。遇到投資損失，才知道自己的貪婪。遇到朋友離棄你，才知道自己的道德有瑕疵。」

經濟不好對每一個人的衝激都很大，藉著景氣衰退的大考驗，來檢查一下自己的能力與成敗，也是一個很好的機會。好好反省自己過去的失敗，來個痛改前非，亡羊補牢，這也是一件好事，好讓每一個失敗都成為成功的踏腳石，好讓每一個失敗都成為有義意的失敗。俗語說：在哪裡跌倒，就在哪裡爬起來。人不要怕失敗，人要學習堅強，從失敗中重新站起來。

富爸爸富媽媽說：「人不要怕失敗，人要學習堅強，從失敗中重新站起來。讓每一個失敗都成為成功的踏腳石，讓每一個失敗都成為有義意的失敗。」

每一個人都有失敗的經驗，只是我們不能因為曾經有跌倒、有失敗就把自己給毀了。我們應該要徹底反省，痛改前非，堅強地站起來，重新來過。把每一次的失敗，都當做是一個起點，把每一次的失敗，都當做是一個機會。

富爸爸富媽媽說：「把每一次的失敗，都當做是一個起點，把每一次的失敗，都當做是一個翻身的機會。」

富爸爸富媽媽說：「失敗只是一個警訊，失敗不是喪鐘，所以你不要垂頭喪氣，失去鬥志。」

富爸爸富媽媽說：「失敗愈多，成功的基礎就愈踏實。從來沒有失敗過的人，他的成功就不可能堅實。」

富爸爸富媽媽說：「不要以為學會了順水行舟就感到滿足，而是要更上一層樓，學會逆水行舟才行。」

富爸爸富媽媽說：「在順境中得到成功很容易，要能在逆境中立於不敗之地，才算是真本領。」

富爸爸富媽媽說：「順水行舟人人都會，那有什麼了不起。只有當你在逆水行舟時，才能考驗出你自己是否真的擁有本領。」

富爸爸富媽媽說：「面對競爭，只有強者才能存活下來。面對經濟不景氣，只有擁有實力的人才能生存下來。」

烏龜代表健康、長壽，牠走起路來總是四平八穩。在經濟不景氣的時候，我們更要學習烏龜的特性，如：穩健、忍耐、堅強、隱藏自己、伺機而動、任勞任怨、從不退後。

很多人在經濟不景氣之下倒閉，甚至自殺。所以說，面對不景氣你要振作起來，不可萎靡喪志，失去信心。專家指出，面對經濟不景氣的法寶是：務實、彈性、創新、突破、發展、學習、自省、除舊、佈新、堅持、再出發。

接受事實就是務實。能伸能縮就是彈性。改革求變就是創新。打破現狀就是突破。開創新局就是發展。進修求進步就是學習。反思己過就是自省。認錯悔改就是除舊。接受新思想就是佈新。忍耐不放棄就是堅持。重新來過就是再出發。

面對金融危機，企業與個人都需要有強烈的反省精神，而不是對經濟衰退提出種種責難，以逃避自身的責任。除了反省之外，還須要正面思想，迅速反應，積極行事，並且樂觀面對未來。

面對這一波金融海嘯帶來的影響，著名演員金凱瑞（Jim Carrey）鼓勵大家，一定要正面思考，他說：「每個人的人生中總有低潮，既然躲不掉，不如就勇敢面對。」

金凱瑞形容自己在還沒拍攝「沒問題先生」(Yes Man)之前也是消極悲觀，一直在為演藝事業尋找新方向，不斷地想該演什麼角色才能突破，太多心裡壓力的結果，就是快要把自己與身邊的人逼瘋，當他看到「沒問題先生」一片的腳本之後，感覺就像看到自己的情況。

金凱瑞說：「我真的相信說『一切都沒問題』的思想可以產生無比力量，不論戲裡戲外，我都親身奉行處處幫助別人。願意為別人付出的結果是人緣變好、心情變輕鬆，每個人都用笑臉回應我！這才是人生啊！」

金凱瑞說：「我們有幸面對人類史上最大的金融海嘯！海嘯會平息，生命會繼續，將來我們會很驕傲地告訴孩子，我們曾歷經過最險惡的時代，憑藉意志力與笑容挺過來了！不論什麼惡劣的情況，懷抱正向思考才是最重要的。」

富爸爸富媽媽說：「凡事都要從正面的方向去思考，這樣才能解決問題。做一個一切都沒問題的人，你必須樂觀積極，信心十足，笑臉迎人。」

面對經濟不景氣，一定要有信心，相信自己一定可以渡過。要憑著『一切都沒問題』的信念，樂觀進取，勇敢接受挑戰，而且是愈戰愈勇。

富爸爸富媽媽說：「相信一切都沒問題的人，就是信心十足的人。」

富爸爸富媽媽說：「人的失敗源自於自己的個性，它與外界環境無關。把失敗的原因歸咎於外界的大環境不好，那就是最大的卸責。」

富爸爸富媽媽說：「失敗的理由有一千個、一萬個，但成功的理由只有一個，那就是認錯與改進。」

富爸爸富媽媽說：「懼怕失敗就是沒有信心，消極悲觀的人最怕失敗。」

富爸爸富媽媽說：「信心很重要，沒有信心的人不會成功。消極悲觀的人，不容易成功。自暴自棄的人，不可能成功。不努力的人，一定不會成功。」

富爸爸富媽媽說：「就是相信明天會更好，所以今天你才會努力奮鬥，急起直追。」

富爸爸富媽媽說：「相信明天會更壞的人，就會放棄今天的努力，萎靡不振。」

遇到失業或逆境，要採取彈性生活，去適應環境，調整好自己的生活步調，再從新出發。許多人怕失業，不是怕找不到工作，而是怕找不到原來的高薪工作。俗語說：愈是高薪，愈是怕失業。如果你能放下自尊，放下貧賤，那就不怕找不到工作。把自己的標準降低，到處都有適合的工作，能伸能屈、能進能退才能生存下來。

富爸爸富媽媽說：「人可以被摧毀，但不可被擊敗。人可以被羞辱，但不可自暴自棄。」

老鷹飛的比小鳥高，但是有時候，老鷹飛的也比小鳥低，這就是老鷹生存之道，如果老鷹永遠都飛的那麼高，那牠如何捕食在地上的小動物？

富爸爸富媽媽說：「我們要學習老鷹飛高的本領，也要學習老鷹飛低的本領，能伸能屈、能進能退，才是生存之道。」

富爸爸富媽媽說：「以為人生是靠成功的經驗而成功的，這是極大的錯誤。其實，人生是靠失敗的經驗而成功的。」

自己的房子被銀行沒收拍賣，這是一個慘痛的經驗。如何豁達面對這一件事，並且從失敗中汲取到教訓，這是最重要的一件事。成功是由無數個失敗累積而成，重要的事，是你要汲取到教訓，從新站起來。

富爸爸富媽媽說：「成功是由無數個失敗累積而成，重要的事，是你要汲取到教訓，從新站起來。」

富爸爸富媽媽說：「讓每一個失敗變成成功，讓每一個成功變成另一個成功，這就是人生最高的奮鬥目標。」

富爸爸富媽媽說：「人不是為失敗而生，如果你放棄嚐試，才是真失敗。」

富爸爸富媽媽說：「很多人從成功中摔下來，就是因為自己的驕傲與自負、貪婪與不道德。」

富爸爸富媽媽說：「每天都有成功與失敗的發生，能同時戰勝成功與失敗的人，才是偉大的人。」

富爸爸富媽媽說：「不要以一個人能爬的多高來衡量他的成就，而是要看他跌傷之後能反彈多高來判斷他的成就。」

富爸爸富媽媽說：「失敗的心情是痛苦的，失敗的代價是昂貴的。如何把失敗所付出的代價變成為成功的墊腳石，這才是最重要的。」

富爸爸富媽媽說：「如果不把失敗當做成功的墊腳石，那失敗就毫無義意。」

富爸爸富媽媽說：「如果不把失敗當做成功的發動機，那失敗就毫無助益。」

富爸爸富媽媽說：「不要灰心喪志，要讓失敗的代價變為成功的誘因，要讓失敗的淚水轉變為成功的歡笑，這才是英雄。」

富爸爸富媽媽說：「失敗可以激起鬥志，失敗可以讓你重新再活一次。一當你從新歸零後，它所暴發的力量，將是無限大。」

富爸爸富媽媽說：「失敗後一切從新開始，這就是成功的契機。」

富爸爸富媽媽說：「一個人可以失敗許多次，只要他不推卸責任，那他還有成功的希望。」

失敗後卻責怪別人，這樣做是沒有義意的。失敗後把責任推給外在因素，是不負責任的。失敗後，要立即檢討自己的過錯，這樣才能亡羊補牢，起死回生。

富爸爸富媽媽說：「你不可以坐著等機會上門來，你也不可以不努力，只等著別人來救濟你。」

富爸爸富媽媽說：「愈早認錯，愈早修正自己的過失，可以使損失降低，否則，你的損失將會逐步擴大。」

富爸爸富媽媽說：「知錯能改，善莫大焉。不讓錯誤繼續發生，則能進入成功的大門。」

努力是靠自己的，成功更是靠自己的，相信你的夢想，將在你自己的努力下光榮實現，不過你的動作要快，行動要敏捷，思想要正確，努力要確實，這樣你的失敗才能成為有義意的失敗。

富爸爸富媽媽說：「快樂的祕訣，不是在做你喜歡的事，而是喜歡你做的事。」

富爸爸富媽媽說：「成功的祕訣，不是在做容易的事，而是在做不容易的事。」

富爸爸富媽媽說：「接受挑戰，就是接受勝利。接受不可能的任務，就是接受成功。」

富爸爸富媽媽說：「只要努力，每一個人的成功機會都是一樣的。」

富爸爸富媽媽說：「只要改過自新，重新來過，每一個人的前途會都是光明的的」。

富爸爸富媽媽說：「今天的改過自新，要勝過明天的改過自新，改過自新絕不可拖延，這一點甚為更重要。」

富爸爸富媽媽說：「每一個人都有夢，相信你的夢想，將在你自己的努力下光榮實現。」

成功沒有捷徑，只有堅持到底的人，才能享受到成功的果實

「沒有挫折哪來的成長？沒有付出哪來的收穫？」

「最壞的時代，對積極有信心的人來說，就是最好的時代。」

「在成功的路上，你並不孤單，要記著，信心是你最好的朋友。努力是你最好的助力。行動是你最好的實踐。希望是你最好的美夢。圓夢是你最好的成功。」

「知足、惜福是無限的財富。奢侈、浪費、貪婪是造成貧窮的原因。」

富爸爸富媽媽說：「如果你選擇與成功作對，卻選擇與失敗為伍，那你的人生就玩完了。」

緬 在經過次貸風暴與金融風暴的吹摧殘之後，許多投資過度的人，最終支撐不住，紛紛倒下。面對龐大的負債，在求助無門之下，他們最後不是宣佈破產，就是房產被銀行沒收拍賣。

以現在的狀況來說，向銀行借錢有一定的難度。目前銀行的政策是收緊銀根，嚴格審查貸款人的條件，凡不符合貸款條件的人，一概拒絕出借。

銀行是晴天送傘，雨天收傘的人。如果你的基本條件不符合銀行要求，那怕你跪下來求情，銀行也會是鐵石心腸，把你拒絕於千里之外。 |

財經專家說，沒有失去自由的人，不知道自由的可貴。沒有被銀行拒絕過的人，不知道信用的可貴，也不能體會出收入證明的可貴。專家說：沒有信用、沒有儲蓄、沒有收入的人休想能向銀行借到錢。

註：標準的貸款條件是：1. FICO 信用分數在 730 分以上。 2. 頭款在 20% 以上。 3. 年收入是你年支出的 3 倍，年支出包括：房屋貸款、汽車貸款、信用卡貸款、地產稅、房屋保險費、HOA 社區管理費等。

富爸爸富媽媽說：「銀行只歡迎有能力償債的人，對於沒有償債能力的人，銀行是一概拒絕出借的。」

年輕人愛玩、愛花錢、胡亂刷爆信用卡，所以容易壞了信用記錄。為了自己的良好信用，年輕人花錢一定要有所節制，不要追求時尚，花錢要理性，降低慾望，量入為出，能節省開支，強迫儲蓄最重要。

強迫自己每月存下收入的 10% - 15%，要注意，儲蓄的目的不是為了要存足一筆錢去旅遊去消費，儲蓄的目的是為了要累積投資的本錢。專家說，投資的本錢愈充足，投資的成功就率愈大。

富爸爸富媽媽說：「儲蓄是為了累積投資的本錢，投資的本錢愈足，投資的成功率就愈大。」

富爸爸富媽媽說：「如果銀行拒絕借錢給你，這就是一個很嚴重的警訊，所以你必須要檢討自己所犯的過錯，並且立即更正它。」

富爸爸富媽媽說：「人人都會犯錯，犯錯就要改。改正自己的錯誤，就是給自己一個成功的機會。」

用零頭款買房子的人，看起來很讓人羨慕，這種不用頭期款也能住豪宅的人，確實讓無殼蝸牛樂翻天，但怎知好景不長，這些用零頭款買下來的房子，不到一、二年的時間，因為欠繳 PAYMENT，最後被銀行收回拍賣。這叫做打腫臉充胖子，得不到好下場。

富爸爸富媽媽說：「切忌打腫臉充胖子，切忌借錢過日子。切忌平常的開支大於收入。」

因為受到次貸風暴與金融風暴影響而受到挫折的人，不要灰心。天無絕人之路，只要你知錯則改，則善莫大焉。

富爸爸富媽媽說：「沒有挫折哪來的成長？沒有付出哪來的收獲？」

富爸爸富媽媽說：「每一次挫折就是每一次成長的契機，每一次跌倒就是每一次重新站起的機會，每一次失敗都是每一個邁向成功的墊腳石。」

富爸爸富媽媽說：「每一個人要有心理準備，面對的挫折是一輩子的事情，但是你要正面去看待這個問題，因為外來的壓力是促成一個人成長最好的原動力。」

富爸爸富媽媽說：「沒有失敗就沒有成功，問題是你不可以有相同的失敗。如果你有重覆又相同的失敗，那就表示你沒有真正的做到認錯悔改，不二錯。」

房價因受到次貸風暴與大量拍賣屋影響而大跌，在這個房價大跌之後，就是你撿便宜貨的時候，專家說，大跌之後的房子，比較起來真的好便宜，這時進場，就是最好的投資時機。

富爸爸富媽媽說：「最好的投資時機，就是當別人都在縮手的時候，你卻能加大力度廣大投資。」

投資房地產要選擇位置，也要選擇時機。當別人都在看衰房地產的時候，就是你最佳投資時機。當別人都在縮手的時候，就是你加碼投資的時候。

富爸爸富媽媽說：「對一個積極向上的人來說，最壞的環境，就是最好的契機，最好的投資機會。」

投資難免有損失，不過你不要氣餒、沮喪。遇到挫折你要堅強，要有信心，要檢討過失，因為每一次挫折就是每一次成長的契機。偶而的失敗沒什麼關係，只要站起來，重新再來一次就是了。

富爸爸富媽媽說：「遇到挫折不要氣餒，要堅固信心，要用更寬、更廣的角度去看自己的未來。」

富爸爸富媽媽說：「人生不會一直平順，最重要的是你要具備有抵抗壓力的心裡素質，這樣你才可避免在挫折中存在灰心喪膽。」

你的抱負是什麼？有的人想做醫生，救人一命；有的人想做律師，伸張公義；有的人想做老師，授課解惑；有的人想做商人，賺很多錢；、、、、、有的人想做傳教士，救人上天堂；有的人想買很多地產，傳給子女、、、，那麼你想做什麼？

富爸爸富媽媽說：「人生就像一張白紙，而你在紙上自由作畫，至於要畫些什麼東西，就要你自己來決定。把你的夢想畫下來，努力去實踐它吧！」

不管你想做什麼工作，或有什麼夢想，希望你都努力，這樣才會成功。成功不是一次到位的，成功是經歷過許多小失敗、大失敗之後的產物，沒有失敗就沒有成功。

富爸爸富媽媽說：「成功不是一次到位的，成功是經歷過許多小失敗與大失敗之後的產物，有道是，沒有失敗就沒有成功。」

富爸爸富媽媽說：「在人的一生之中，不會有永遠的順境，所以每個人都要培養面對挫折的方法。」

富爸爸富媽媽說：「萬一你的投資失敗，也不必太認真，更不能灰心失意，應該看得更遠，給自己一個找到重新再起的新機會。重要的是要從過去的失敗中學到經驗。」

富爸爸富媽媽說：「人生本來就是酸甜苦辣一起來的，所以你要用最樂觀的態度去看待它。」

富爸爸富媽媽說：「生命中沒有永遠的快樂，也沒有永遠的痛苦，所以你必須勇敢地向前行。」

富爸爸富媽媽說：「忘記背後努力向前，過去的歲月就讓它過去，記著，你的價值是在未來，不是在從前。」

富爸爸富媽媽說：「年輕時你拼命追求理想與財富，萬一你成功了，請不要忘記，在你成功之後，就要懂得割捨財富，回饋社會。」

富爸爸富媽媽說：「再多的財富也不過是白紙上的黑字，只是多了幾個零而已。真正的財富是你心裡的想法 與 服務大眾的熱忱。」

不論你經營的企業有多大、用了多少員工，如果你心中只有賺錢而沒有服務社會的到份心意，那麼這樣的人，就不算是真正對社會有用的人。

フ 富爸爸富媽媽說：「一個人的偉大不是看他的企業有多大、賺了多少錢，而是看他服務社會的心願(愛心)有多大。」

美國總統歐巴馬第一年施政重點是健保改革，他要達到兩大目標：一是讓目前5000萬沒有健保的人能有健保，其二是大幅降低健保成本。

歐巴馬說，美國健康保險業者與議員們太貪心，只顧賺錢，忘記救人性命的責任。

06-23-2009 美聯社分析指出，為讓人人有健保，歐巴馬提出「公營健保」案，政府出面辦平價健保，提供低收入者或弱勢族群健保。但民營健保業者馬上反彈，兩大健保業者就在歐巴馬召開記者會的前兩天，表明反對立場，認為「豈有與民爭利」的政府。

歐巴馬立即反擊，打出「親民牌」。首先，他說，健保業者只知道「錢、錢、錢」，他們何曾考慮到「真正有需要的家庭」。歐巴馬說，政府作為進場的競爭者，只會造成良性競爭，降低保費與成本，提高醫療服務品質，民營健保業者應該歡迎才是，不必擔心。

歐巴馬說：「健保改革不會增加赤字，我們會在健保體系內以省錢、提高效率的方式籌措經費，而且改革後，會降低醫療成本。」

富爸爸富媽媽說：「醫生與醫療機構的天職應該是救人第一，不應該是搶錢第一。」

富爸爸富媽媽說：「人要學會付出，不能只知索取。人要學會割捨，尋求平衡，不能只進不出，變成貪婪。」

富爸爸富媽媽說：「發揮你的體力與智力，挑戰自己的極限，工作、上班不是單單的為了賺錢，而是為了要實現一個夢，一個造福人類的夢。」

富爸爸富媽媽說：「對每一個人來說，真正的英雄還是他自己的熱忱(愛心)服務，怎樣充實自己、怎樣服務社會才是最重要的。用單純的熱情，真實的感動來貢獻自己的才華，這一點才是你人生最有價值的地方。」

富爸爸富媽媽說：「努力工作不是為要塑造出一個英雄，努力工作是為了你今天能對社會做出更好的貢獻。」

富爸爸富媽媽說：「不管你是成功的人或是失敗的人，你都要學習待人熱忱，學習盡己之力，學習把握機會，學習不斷成長，學習饒恕別人，學習散播愛心，學習健康活著，學習樂觀進取，學習更正錯誤，學習助人為樂，學習分享成功，學習惜福感恩。」

富爸爸富媽媽說：「人的一生之中，一定有許多失敗，所以我們一定要清除那些拖累我們的殘枝敗葉，之後你才會有一個新的開始。」

富爸爸富媽媽說：「富貴的人要學習寬大，聰明的人要學習厚道。投資的人要學習掌控風險，窮困的人要學習力爭上游，失敗的人要學習認錯，成功的人要學習謙虛，失望的人要學習堅強，負債的人要學習賺錢還債、、、，無望的人要學習重生再來一次。」

富爸爸富媽媽說：「你不能預知明天，但你可以利用今天計劃明天。你不可能樣樣都順利，但你可以事事都盡心盡力。」

富爸爸富媽媽說：「知足、惜福是無限的財富。奢侈、浪費、貪婪是造成貧窮的原因。」

富爸爸富媽媽說：「買房子猛殺價是貪婪。不讓賣主賺到錢的人是傻子，因為殺價過多而買不到房子的人是呆子。」

富爸爸富媽媽說：「買房子殺價過猛，就是你選擇與成功作對，選擇與成功差身而過。」

富爸爸富媽媽說：「人能弘道，非道弘人。人能創造歷史，但不是歷史創造人。」

富爸爸富媽媽說：「人可以創造財富，但不可做財富的奴隸。只追求錢財的人，不算是真正成功的人。」

富爸爸富媽媽說：「只要你想成功，沒有人能阻止得了你。請咬緊牙關，全力以赴，持之以恆，只要堅持到底，成功就在咫尺。」

富爸爸富媽媽說：「堅強有毅力的人，絕不輕言放棄。努力上進的人，絕不看背後。」

富爸爸富媽媽說：「信心就是前進的力量。不屈不撓的意志力，就是幫助你達到成功的助手。」

富爸爸富媽媽說：「再困難也要堅強、勇敢的活下去，相信你的明天會更好。」

富爸爸富媽媽說：「成功沒有捷徑。只有堅持到底的人，才能享受到成功的果實。」

富爸爸富媽媽說：「天下沒有白吃的午餐，天下沒有不勞而獲的成功。」

有人情願自暴自棄，懶惰不做事或存心做米蟲，靠家人或社會供養，這種人最差勁。沒有做好退休金計劃的人，存心設計好要依靠政府救濟金的人，這種人最邪惡。声

富爸爸富媽媽說：「年輕時沒有做好退休金規劃，退休後要靠政府供養的人，這種人可稱之為邪惡。」

富爸爸富媽媽說：「成功是屬於堅忍不拔、不屈不撓，不達目的誓不罷休的人。」

富爸爸富媽媽說：「生活掌控在我們手中，我們不僅要創造財富，我們也創造人類繼起的生命。」

富爸爸富媽媽說：「在成功的路上，你並不孤單，要記著，信心是你最好的朋友。」

富爸爸富媽媽說：「苦難是最好的社會大學，不經過苦難磨煉過的人，是不會成功的。」

富爸爸富媽媽說：「不要讓愛你的人等太久，也不要讓討厭你的人笑太久，所以你要格外加倍努力，出人頭地。」

富爸爸富媽媽說：「如果你選擇與成功作對，卻選擇與失敗為伍，那你的人生就完蛋了。」

不會賺錢，只會花明天錢的人是傻瓜

房屋淨值貸款的錢是你的負債，而不是你的現金資產

要有計劃，努力工作去賺明天的錢，才是聰明

富爸爸富媽媽說：「借錢要有極限，借錢不可超過你的償債能力。超過你的償債能力的那部份借款，不是你的錢，如果你借錢不還，你就是盜用別人的錢。」

富爸爸富媽媽說：「只會騙選票，只會想到花費子孫錢的政客，這是民主國家的恥辱。」

富爸爸富媽媽說：「不要把房屋淨值貸款的錢當做是現金來使用。房屋淨值貸款的錢是你的負債，而不是你的現金資產。」

富爸爸富媽媽說：「不要以為淨值貸款是你的現金存款，你用了它，你還是要還的。」

房屋淨值貸款是你的負債之一，只要你沒還清它之前，它永遠是你的負債。別誤認為房屋淨值貸款是你的資產，其實它是你潛在的負債，萬一你的房價在景氣衰退時成了溺水屋，房價下跌到淨負債，(負債高於資產)，那你就負債累累了。灾

綫富爸爸富媽媽說：「借來的錢總有一天是要歸還的。房屋淨值貸款的錢是你的負債，而不是你的現金財產，你不可以把淨值貸款的錢當做現金來花費，這一點你要搞清楚。」

許多華人會借淨值貸款的錢來買第二、三幢房子，這樣做的風險極高，這就像似用零頭款買房子一樣，它的風險率幾近百分之九十以上。

沒有真正自己的儲蓄 / 現金，就不要用房屋淨值貸款來充闊佬。用淨值貸款的錢來買房子、買股票、買汽車，是打腫臉充胖子的表現，俗話說：錢是要用在刀口上（急用上），而不是用在面子上。

有些屋主是拿淨值貸款的錢來付房子 Payment (月供款)，這種以債養債的做法，也是不正確的。當你有了資金缺口，你要想辦法去賺錢，而不是想辦法去借錢。用以債養債的方法來解決問題，只會使你的債務壓力更大，而不是更小。

用借來的錢去買衣服、鞋子、皮包、汽車等，把自己打扮的像是有錢人，這就是打腫臉來充胖子。今天花明天的錢，這就是不會理財。

富爸爸富媽媽說：「錢是合法辛苦賺來的，賺錢要有計劃，努力工作去賺明天的錢，才是聰明。」

富爸爸富媽媽說：「用借來的錢拿來花費，就像是竊取不屬於你的錢一樣，是一個錯誤行為。」

富爸爸富媽媽說：「無限度的借錢，無限度的擴充債務，這往往會逼人走上絕路的。」

貪婪的李曼兄弟公司(Lehman Brother)，發明了以房屋做擔保的抵押債券，然後整批整批的賣給世界各地的投資人，包括外國政府、財團、銀行、基金等。

貝爾斯登(Bear Stearns)、李曼兄弟(Lehman Brother)、美林(Merrill Lynch)、高盛與摩根史坦利公司並列為華爾街五大投資銀行。這些投資銀行的業務核心是高槓桿的風險操作。2007年美林的槓桿倍率為28倍，高盛公司28倍，李曼兄弟30倍，摩根公司33倍。

金融槓桿30倍，意味著投資銀行只用1元本錢就可以做30元的投資，只要每筆投資有3%的收益，這家投資銀行就可進帳1元，賺到一倍利潤。但相對地，每筆投資只要有3%的損失，銀行的股本就立刻損失殆盡。

李曼兄弟公司過份的利用財務槓桿力量，拿一塊錢當卅塊錢來用，無限度的擴充債務，在碰到房市不振，房價大跌之時，遭到周轉失靈，最後只得宣布破產。

「時代」周刊報導，「二房」在1990年僅擔保或持有7400億元房貸，到2006年變成抱著5兆3000億元房貸的巨獸，膨脹率達600%，其中次級房貸數量就占五分之一。可見私人與金融機構，都在欺騙自己，才最終導至金融風暴的發生，危及全體社會的安全。

貝爾斯登、房地美、房利美、李曼兄弟、美林、AIG公司、銀行、汽車製造商、、、相繼發生困難，為了防止更大災難的發生，歐巴馬政府提出7800億元金融紓困計畫，來拯救金融機構及房市。

財長鮑森說：但如果沒有7800億元紓困計畫，企業和個人都無法借到錢，美國經濟也將陷入停滯。

經濟學家指出，金融紓困計畫可能使美國國債提高到11兆元。紐約時報廣場的國債鐘(National Debt Clock)，2008年9月23日顯示美國國債，現已達9兆5363億1767萬8235元，平均每個家庭負擔8萬913元國債或每個有工作的納稅人負擔6萬元國債。

美國是一個富裕的國家，也是一個最大的負債國。美國沒有自己的外匯存底，中央銀行只會用印鈔票的方法與發行公債的方法，來填補赤字預算的缺口。鈔票印多了，公債發行多了，把整個國家都弄窮了。美國外表看起來像個富人，其實裡面全是負債。

富爸爸富媽媽說：「以前我以美國的繁榮強盛為榮，現在我以美國龐大的負債為憂。」

財經專家說，投機客「貪婪自私」與主管官員「愚蠢顛預」是醞釀問題的禍因，美國聯邦準備理事會前主席葛林斯潘尤其必須負起主要責任。崔曼迪表示：「市場將葛林斯潘視為大師。如今我們必須自問，他是不是繼賓拉丹之後，對美國傷害最大的人...很明顯，目前的金融風暴，意味美國的經濟體系有問題。這不是一家銀行經營不善，而是整個監督機制有問題。」

財經專家說：「美國的金融體系不能再承受劇烈的動盪，2008年美國遭遇的金融危機有如1941年的珍珠港事件。」

德國財長施泰因布呂克表示，這場金融危機後，美國將失去全球金融“超級大國”地位。他指責華盛頓未能採取可能避免危機的監管舉措。

歐巴馬說：「我們必須團結，不論民主黨和共和黨，必須通過振興計畫，讓錢進到勞工家庭的口袋，保護就業，避免造成痛苦的預算刪減和增稅案。」

富爸爸富媽媽說：「要用自己賺錢的實力 / 本領，去解決財務漏洞，而不是用借錢的方法來搪塞問題。切勿以債養債，以免財務問題更形嚴重。」

富爸爸富媽媽說：「政府用赤字預算的方法，來解決財政問題，編列赤字預算，這不是在解決財政問題，而是把問題更加複雜化。政府用大量印鈔票的方法來解決龐大的赤字問題，這是債留子孫，而非造福子孫。」

眾院議長波洛西女士表示：「盡情歡樂的派對已經結束了。（The party is over.）提供黃金降落傘給野心勃勃的華爾街經營者的時代已經畫上句點，今後納稅人不會再為魯莽的華爾街埋單了。」

「黃金降落傘」（golden parachutes）是指大型金融機構執行長肆意擴張業務，留下爛攤子後還可享有巨額離職金。無論執行長冒險飛得多高，都有大筆鈔票墊背，不會摔死，故稱為「黃金降落傘」。

共和黨參議院多數黨領袖瑞德說：「我們瞭解華爾街的貪婪，也知道近年來監督不周讓情況更加惡化。」

對政府放縱華爾街胡作非為的這一件事。一位失去房子的人說：「我對美國政府與財政部感到“非常失望”。」

加州婦女蒂梅說：「這是我平生首次向國會表達不滿，華爾街人坐領高薪，卻把經濟搞壞，他們活該失業，憑什麼要吃定我們？聯邦政府要救華爾街，應該優先救助升斗小民才對。」

這個 7000 億所謂救援的計畫，說穿了就是用納稅人的錢去補貼失敗的企業(投資者)，經營者與股東者本來要就要承擔投資失敗的風險，如今都要由納稅人提供資金去補企業失敗的缺口，這種惡例不可開。這不是自由市場的運作，而是社會主義的復蘇。

以納稅人的錢去救援商業機構甚至援助那些不稱職的總裁，這即等於用納稅人的錢去付他們的薪水與獎金，從「公平」角度來說，這是極不公平的。

富爸爸富媽媽說：「政府放縱金融界，無限度的操作財務槓桿，這麼危險的事，政府故意視而不見，見而不管，這是政府監管鬆散的所致，除非有官商勾結，否則美國經濟情況不會那麼的糟糕。」

銀行、券商、金融機構等，為了彌補抵押貸款債券所造成的虧損，不斷出售手中的資產。他們這樣做，只會讓問題更加嚴重。銀行大量出售房地產，只會壓低資產的售價，使得信用品級相繼惡化，迫使出現更多資產賤賣，如此循環下去，只會使大家同歸於盡。

房子跌價的原因是因為沒人買。沒人買的原因，是因為買方預期明年房價還會下跌，所以失去了購買慾。如果買方預期明年房價會大漲，那麼購買慾就馬上恢復了。

RealtyTrac 公司 09-30-2010 日公布，全美 2010 年第二季度共有 24 萬 8534 棟售出的住宅處於某種程度的法拍，比此前一季度增加了 5%，占總房屋銷售量的 24%。法拍屋指的是倒帳、預定拍賣或者銀行擁有的房屋被轉賣給第三方。

PNC 資深經濟學家戴耶說「法拍屋明顯還是經濟的主要拖累者。」。要出售這些法拍屋，需要很長的一段時間。應該是幾年，而不是幾個月的問題。」

2010 年 9 月 相關資訊顯示，內華達州的法拍屋比例依然最高，其次是亞利桑那州以及加州等。內華達的法拍屋銷售在該州所有銷售中占 56%，亞利桑那州和加州所占的比例分別為 47%和 43%。

富爸爸富媽媽說：「政府強力救股市，不一定會奏效，救經濟比救股市重要，救消費者信心又比救經濟更重要。」

俗語說：滅火要釜底抽薪。房價下跌是因為市面上待售屋存貨太多，如果政府拿出 7800 億元，直接收購銀行手上的餘屋，不讓它們流到市面上賤賣，則房價就可立即回升。

註 一：7800 億元可讓財政部買回 330 萬幢房子。如果市面上突然少掉 330 萬幢房子，房市立刻可回溫，不再怕沒人買房子了。這就是救消費者信心的問題。

註 二：2010 年 10 月份，全美待售屋存量約 350 萬單位，大約要 8 個月才能出清。如果全美待售屋存量低於 120 萬幢以下，是必造成搶購熱潮，促使房價迅速回升。

註 三：如果可讓財務困難的屋主可以選擇展延 2 年、3 年、5 年的月供款，（只是展延，而不是不用還），以做為受困家庭的緩衝期，這樣市場上的拍賣屋，立即會減少，少了銀行拍賣屋 330 幢，房價可立刻止跌回升。至於銀行本身資金的缺口，就向中央銀行去周轉吧！。

註 四：一般的家庭，把省下的房屋月供款拿去消費，比減稅更能刺激市場，經濟大好之後，就業率增加，人民荷包滿滿，房價就上升了。

富爸爸富媽媽說：「拯救房市，不單單是經濟學，而且還是心理學。」

富爸爸富媽媽說：「救房市比救金融機構重要，拯救房市信心又比刺激經濟成長重要。」

房市大跌出在零頭款。製造零頭款產品的公司，正是那些貪婪的華爾街大亨。讓華爾街大亨有貪婪的機會的，正是那些不負責任的政府官員。要讓那些不負責任的政府官員去救衰退的經濟，那就像是在緣木求魚，唬弄老百姓。

請問政府 7800 億的錢，是從哪裡來的？是借來的？募來的？、、、是祖先留下來的？還是向子孫借的？、、、政府在花錢，印鈔票的時候，有想到債留子孫的問題嗎？

「我們不能沒有振興方案，」哥倫比亞大學教授及諾貝爾獎得主 Joseph Stiglitz 說。「政府各項支出必須正確，正確的支出有助改善美國財務狀況。」基礎建設，科技與教育都是極需支出的項目，而且有其效益，他說。「要看產生的稅收，而非僅看支出本身帶來的福利。」

富爸爸富媽媽說：「任何計劃，任何經濟紓困方案都不是免費取得。經濟紓困方案中的稅收不平衡，都是要子孫付出代價的。」

富爸爸富媽媽說：「只知印鈔票，而不知把預算搞平衡的政府，是一個壞政府。」

富爸爸富媽媽說：「今天花明天的錢，凡用借債的方法來過日子，或用欺騙的方法來過日子，這些最終都難逃失敗的命運。」

房屋淨值貸款的錢是你的負債，而不是你的現金財產，你不可以把淨值貸款的錢當做現金來消費，這一點你要認識清楚。同樣的道理，7800億的錢，不是政府的庫存現金，所以政府不可把它當做現金來消費。除非政府有周詳的還債計劃與能力。

富爸爸富媽媽說：「在美國有工作且按本份繳交稅款的中產階級，將因政府債務無限的增加，而成為最大的輸家。」

富爸爸富媽媽說：「政治人物只會亂開空頭支票來騙選票，過度發行公債來花子孫的錢，像這些政客真是民主國家之恥。」

美國人一向感覺良好，絕不輕言“悲觀”。從珍珠港事件到“911”恐怖襲擊，美國人在巨大打擊面前從來都沒有感到“悲觀”。只有這一次拿7800億元去救華爾街的大壞蛋，人民感到「憤怒、焦慮、悲觀、失望、無奈」。

富爸爸富媽媽說：「拯救美國房貸風暴、金融風暴、經濟風暴、油價風暴、股災風暴的最好法，就是選民能推選出一位有智慧、能幹、靈活、愛民的政治領袖(總統)，否則美國就走下坡了。」

富爸爸富媽媽說：「如果選民能選出一個不會債留子孫的政治領袖，這才是子孫的福氣。」

富爸爸富媽媽說：「不要打腫臉充胖子，不是要盜取明天的錢，當做是今天的花費。」

富爸爸富媽媽說：「借錢要有極限，借錢不可超過你的償債能力。超過你的償債能力的那部份借款，不是你的錢，如果你借錢不還，你就是盜用別人的錢。」

富爸爸富媽媽說：「要努力工作去賺明天的錢，並且要有計劃讓明天更賺錢，這才是聰明。不會賺錢，只會花明天錢的人是傻瓜。」

知識與信心是你成功的保證

富爸爸富媽媽說：「不管外界的環境有多艱難、多險惡，只要你有知識、有信心，你就可突破所有的困境。」

富爸爸富媽媽說：「千里之行，始于足下。行千里、走萬步，在在需要你永續的堅持，而且每一個堅持都來自於您的自信心有多大。」

富爸爸富媽媽說：「自信心有多大，力量就有多大。」

富爸爸富媽媽說：「知識即財富」、「行動即力量」、「信心即成功」、「權力即責任。」

從前有一個大將軍正在率領戰士們與敵軍作戰，原本佔有壓倒性優勢的這位將軍，在聽到敵方士兵的人數正在增加，且高於自己許多時，就宣佈投降，不戰而逃。這種沒有鬥志、沒有責任、不敢拼搏的將軍，其失敗原因，就是在於「失去了自信心」。

富爸爸富媽媽說：「凡下不了決心，做不了決定的人，不宜做領袖。沒有信心，且隨新聞報導左右搖擺的人，不適合做投資人。不能獨當一面的人，永遠只能做個應聲蟲。」

次級房貸風暴已四年多了，在這段期間，來自各媒体的負面新聞報導，幾乎天天都有，各界專家發出的悲觀論調，多如過江之鯽，嚇到投資人坐立難安、心裡蹦蹦跳，導致於市場信心萎縮、股市房市相繼崩盤。看到房價/股價直直落，嚇到保守的投資人，裹足不前，不敢進場購買。

據調查報告顯示，拖欠房貸的屋主，最後的 68% 都保不住房子，房子最終都會被銀行沒收和拍賣，這種情況反映出美國房市不景氣，正在嚴重惡化中。

2010 年破紀錄的 10% 高失業率，加上經濟疲軟和房貸危機，已產生了連鎖效應。專家說，美國消費者受到來自多方的重壓，他們的支出已到了可負擔的極限。

「新聞周刊」專欄作家羅伯特曾撰文表示，美國金融市場動盪，將導致美國的消費者購物狂歡結束了。(Great American Shopping Spree was end)。因為美元貶值(外幣升值)，過去拿著美元到國外撒錢吃喝玩樂的日子，已漸遠去。無論在那裡，美國人都在緊縮消費開支。

04-22-2008 布希總統表示美國經濟沒有衰退，他說：「我們的經濟沒有衰退，只是成長減緩。」這是他在次貸風暴後安慰大家，說出來的最美麗的政治語言。

加州大學所作的 2009 年調查報告指出，全美房市與三年前相比簡直是天壤之別，現在全美各地有過多的查封屋 / 拍賣屋，正在低價求售中。

哥倫比亞大學教授史提格里茲說，「這次經濟走軟，將是 1930 年代大蕭條以來最嚴重者之一」。他說，以前的經濟走軟主要是庫存過多或通貨膨脹，這次主要是因為銀行及金融機構的機能嚴重受損，使得它們自身難保，無錢放款或不願意放款。

專家說：房市下跌對經濟的影響嚴重，在房地產繁榮時期，屋主從房屋淨值提取上千億元資金投入股市，現在房價下跌(房屋淨值縮水，變成了溺水屋)，使得屋主財源枯竭，周轉困難，有些人因此破產。

史提格里茲曾質疑政府的經濟刺激方案是否有效，他說：「總統告訴大家走出去找工作，但外面沒有工作給他們。」企業不願意增加雇員，所以工作真的難找。

巴菲特說，即使傳統經濟指標尚未顯露衰退跡象，但美國經濟確實已陷入衰退，並非只是「短期、淺層」的影響，而是長期深層的影響。巴菲特 2008 年曾表示，他認為美國經濟已步入衰退，並預料景氣萎縮會變本加厲，而且持續時間會比預期還要長一些。

民主黨參議員查爾斯說：「白宮一再忽視美國經濟反復發出的信號：查封屋的人數增加，房屋價格大幅度下滑，消費者信心日益低落，石油公司的利潤破記錄地上升。這些問題全都沒有得到妥善處理。」

專家說：經濟不景氣，失業率高，在美國各地，很多美國人對影響他們錢包的問題，都憂心忡忡。從汽油和食品價格，到房屋貸款和學雜費，保險費等，都讓人談虎色變，害怕日子過不下去。

專家說：由於法拍屋繼續流入市場，房貸標準又提高，使得一些購屋人無法取得貸款，使得房價持續下跌。經濟學者梅義爾認為，房價可能繼續下跌，直到 2010 年底。

你被負面的新聞打倒了嗎？ 負面的新聞，確實會讓一般的投資人，心裡慌慌，縮頭縮手，不敢下注 投資。但是能從負面的新聞中找到商機、開創新局的人，才是智者勇士。

富爸爸富媽媽說：「被負面的新聞打倒的人，就是沒有自信心的人。」

富爸爸富媽媽說：「沒有自信心的人，就是膽識不夠、知識不足的那群人。」

經濟衰退、景氣下滑讓大家都很緊張，深怕下一個被裁員的人就是自己。有道是：「不努力自然被淘汰。」「沒信心自然被淘汰。」「沒財力自然被淘汰。」「沒知識學問自然被淘汰。」

【台灣新聞一則】台灣墾丁七星岩海域 04-26-2008 中午發生八名潛水客失蹤的意外，海巡署動員海陸空 200 多人全力搶救，在三天的搜尋後，終於傳出好消息，8 人全數獲救。

擔任潛水教練的丁柏齡 28 日深夜獨自游泳到台東太麻里上岸求救後，其餘 7 人隨後都被海巡署救起，47 小時援救行動到此圓滿落幕。8 人奇蹟式獲救後，分別送往屏東基督教醫院及台東馬偕醫院，除了有失溫、脫水及臉部曬傷，皆無生命危險。

潛水教練丁柏齡表示，下潛之後碰到洋流，被洋流沖走後，他們 8 個人因此與接駁船失去聯繫，在外海漂流。他們最後決定浮出水面，在海面上等待救援。

丁柏齡說，漂流的第一個晚上，海上很冷，最怕失溫及昏睡，他要 8 人每隔 10 分鐘彼此叫喚，以保持清醒，因大家都有豐富的潛水經驗，並未想到死亡的事。但海上漂流兩天一夜，曾見救難直升機在附近盤旋，有兩次還從他們頭頂飛過，但卻沒發現他們，他們心裡開始緊張不安；第一晚上還曾有兩艘漁船經過，他們用手電筒打信號及呼救，對方卻未搭救，讓他們感到很失望。

不過回想 36 小時的漂流，人人心有餘悸，郭俊賢就說，其實他們很早就看到陸地，但是「怎麼踢就是上不了岸」，明明快到了港口，就又被洋流沖走退了出來，所以一直在太麻里海岸附近打轉。

另一位獲救的王順平到了醫院後，心情平復許多，提及海上驚魂，他說，「我們根本不敢睡覺，就怕失溫」，這麼久沒吃、沒喝，大家心裡都很擔心，「但是也沒有人哭」，就是拚命地踢海水，向岸邊游。

首先上岸求救的丁柏齡說：「我不斷告訴自己，我一定要游上岸，就為了它，我拚命在海中持續游了 10 小時」。最後憑著信心、責任、毅力、體力、知識等救了丁柏齡自己與七名潛水團員。

八名有經驗的潛水員，憑著他們的知識與毅力戰勝了大海。潛水員在大海中拼命的踢海水，又被太陽曝曬，體力消耗量很大，又餓又累，嘴乾口渴，但是就是不能喝海水，他們知道一旦他們喝了海水，就必死無疑。

富爸爸富媽媽說：「知識即力量。信心即力量。」知識可以救你一命，信心可以讓你渡過險惡環境。努力可以使你達到目標，毅力可使你完成偉大的事業。」

富爸爸富媽媽說：「有知識自然產生信心，有信心自然產生力量。有力量自然迎向成功，成功之後自然帶來財富。」

聽了無數的金融壞消息，你對美國經濟的信心是否已全部喪失了。依你的判斷，你認為美國經濟會變壞(繼續惡化)，還是會變好(從底部反轉 回來)？

不管美國經濟走趨如何？你也不應該失去對自己的信心。能夠讓你信心全無的，是你的無知，而不是你的保守作風。

富爸爸富媽媽說：「知識不足才會讓你走錯路。做錯事與能力不足才會讓你失去信心。」

富爸爸富媽媽說：「要想從逆境中開出活路，非得靠知識。要想事半功輩，非得靠知識。要想取得信心，非得靠知識。」

富爸爸富媽媽說：「要想扭轉乾坤，開創新局，非得靠知識。」

富爸爸富媽媽說：「要想從壞消息中找出商機，非得靠知識。」

富爸爸富媽媽說：「患得患失，是沒有信心的通病。沒有知識正是助長患得患失的發生。」

富爸爸富媽媽說：「有知識雖不保證你一定成功，但是如果沒知識，我保證你一定失敗。」

受過專業訓練的八名潛水員憑著他們的知識與毅力戰勝了險惡多端的大海。投資人也應該憑著他們的專業知識、勇氣與信心，去戰勝困難重重的投資環境。

負面的新聞、負面的消息，真的嚇到了你嗎？如果你感到懼怕或恐慌，那你就是一個市場悲觀者。不管做什麼事，最重要的就是信心、毅力與努力。

經濟活動減緩、房市不振、景氣低迷、失業率增加、收入減少、工作難找、房子被沒收法拍、面對這些問題，僅靠一個聯準會來救你是不夠的，你想要自救，還是要靠你自己的知識、智慧、毅力與信心。

富爸爸富媽媽說：「扭轉房市/股市的趨勢要靠大家的信心。」

富爸爸富媽媽說：「扭轉財運趨勢要靠你自己的知識與信心。」

愈來愈多的人因為失業或者收入減少，必需要放棄他們的房子，愈來愈多的人在懲罰自己的無知。因為當初的貪婪與無知，人們才會打腫臉充胖子，過度消費，用低頭款或零頭款買房子。最後因為財物周轉不靈，房子被銀行收回，倒頭來受害的還是自己與自己的家人。

用錢賺錢是一個理想，但不懂得如何操作金錢槓桿/財務槓桿的人，不僅賺不到錢，反而會賠的更多。看別人賺錢容易，但你看到的只是表面，你有看到他們背後擁有的知識、智慧、毅力、信心與努力嗎？

老天對貪婪且沒有知識的人的懲罰，就是讓他們失去房子。老天對沒有信心且浪費機會的人的懲罰，就是讓他們貧窮一輩子。

富爸爸富媽媽說：「知識知識知識，信心信心信心，努力努力努力，就是你成功的保證。」

富爸爸富媽媽說：「知識產生信心，要想有信心，你必須先取得足夠的知識才行。」

富爸爸富媽媽說：「房價下跌的壞消息就是上天給你一次機會，如果你還敢繼續放棄機會，那你就可能會是一個永遠的輸家。」

富爸爸富媽媽說：「煩惱生不出力量，沮喪生不出自信，害怕生不出勇氣，憂鬱生不出希望，痛苦生不出快樂，絕望生不出機會，自暴自棄生不出成功。」

富爸爸富媽媽說：「對贏家來說，愈是壞消息，愈是投資的好機會。」

富爸爸富媽媽說：「舊事已過，一切都可重新開始。忘記次貸風暴的陰影，繼續努力工作，多多儲蓄，迎接下一個投資機會 / 希望吧」。

富爸爸富媽媽說：「沒有信心的人認為房價下跌很可怕。積極有信心的人，認為房價下跌愈多，才是真正投資的時候。」

富爸爸富媽媽說：「當大家都在懼怕的時候，只有奮勇向前，挺身而出，抵擋逆流的人，才會是真正的獲利者。」

富爸爸富媽媽說：「贏家說，我不怕壞消息，我只怕沒有機會，只要給我機會，我一定會贏。」

由於美國房子大跌，房價變得相當便宜，這引起外國投資人對美國房地產感到興趣，紛紛到美國來撿便宜貨，2008年4月起，年份較新的銀行屋賣到幾乎賣到缺貨，一幢房子上市平均約有廿、三十個 Offer。「百物百價均在上漲」，唯獨美國房地產還在下跌，這是一個極其不正常的現象，如果你還不趁此時機買房子（自住屋），你還等待何時呢？

「房價漲時不買，房價跌時也不買」這些人就是對自己沒信心，拿不起放不下。

市道的壞的消息及負面的新聞，真的嚇住你了嗎？

俗語說：「優勝劣敗。」在這波房價大跌中，你是屬於優勝者，還是失敗者？

做學生的時候要好好學習唸書，取得專業知識。步入社會之後，要好好學習取得理財知識。年老時要好好寫回憶錄，把成功的經驗傳承給下一代。

有人說：「信心是成功的特效藥。」也有人說：「知識是信心的特效藥。」

✓知識可以改變一個人的思想與看法，知識可以改變一個人的前途與財運，知識可以改變一個人的行為與態度，知識也可以助長一個人的信心與成功。

富爸爸富媽媽說：「有了知識，就有了信心。成功需要信心，成功更需要知識。」

成功就好比是存在銀行裡的帳戶，你下半輩子提領出來的成功、快樂、享受與榮耀，都是你上半輩子存進去的「知識、努力、信心與投資」。

一份努力，一份收獲。一份知識，一份收獲。一份信心，一份收獲。一份投資，一份收獲。

投資做生意，最怕的是優柔寡斷與沒信心的人。聽從負面新聞，會使你變得保守緊張，且驚慌的不知所措，這些都是沒知識、沒信心的表現。戰勝經濟衰退的最好方法，就是從負面的新聞中找到新的商機，「奮勇，向前行」做出別人不敢做、不會做的事業來。

富爸爸富媽媽說：「學習永不嫌遲。如果你錯過了學習機會，你就要加倍努力去補回來。知識是力量，知識可以幫助你脫離貧窮。」

富爸爸富媽媽說：「窮人我是救不了你的，但我可以傳授知識給你，讓你重拾信心，幫助你脫離貧窮。」

只要有真才實學，就不怕不景氣

富爸爸富媽媽說：「沒有競爭的問題，只有你比不過別人的問題。只要你比別人努力、比別人強，你就不怕競爭。」

富爸爸富媽媽說：「愈是不景氣，愈是好機會。當人們都處在絕望之中，你的機會就來了。」

富爸爸富媽媽說：「許多機會都是從絕望中生出來的。堅強又有毅力的人，終將獲得最後的勝利。」

面臨全球經濟不景氣，企業為了生存，裁員或減薪是免不了的。至於景氣有多糟？2008年7月鴻海集團總裁郭台銘曾說：「景氣問題你還要再把它擴大3倍，最糟糕的時間還沒來到。」

碰到不景氣，郭台銘財富大量縮水。2008 年中秋節時，鴻海無故停發半個月的獎金，到了年底時鴻海員工還在猜測，今年老闆會不會按照往年一樣如期發放年終獎金？2009 年 1 月郭台銘宣佈把年終獎金從 1 個月加倍變成 2 個月，一掃先前鴻海裁員的陰霾。鴻海人在景氣不佳的這一年，年薪還是有拿到 14 個月。

郭台銘經營企業果真有一套，跨年夜宣佈發放年終獎金 2 個月，頓時有的員工歡喜跳躍，有的員工流下感動的眼淚。在一片減薪、無薪假的口號中，鴻海員工終於可以安心過個好年，這也羨煞其他科技員工。

2008 年 2 月鴻海集團總裁郭台銘曾說：「沒有景氣的問題，只有競爭的問題。」面對企業經營困境，沒有理由怪罪經濟不景氣，而是要檢討自己努力了多少？

富爸爸富媽媽說：「在順境中不知謙卑學習，在逆境中不知堅忍渡過，這樣的人，他的人生是註定是失敗的。」

富爸爸富媽媽說：「成功是靠自己的努力得來，成功不是依靠別人的施捨。」

富爸爸富媽媽說：「只有努力的人才能站立的住，只有肯學習、肯打拼的人，才能長期擁有工作。」

根據美國某研究所的民調顯示，美國人 2009 年的新年宏願的前四名是：1. 希望經濟會變好 (佔 55%) 2. 減肥 (佔 17%) 3. 戒菸 (佔 13%) 4. 少花錢多儲蓄 (佔 9%)。

上班族對自己能否保住工作一直呈獻隱憂，忐忑不安，每一個人都希望景氣快點好轉，自己上班的公司能夠賺錢不裁員，以便自己能保住飯碗。

富爸爸富媽媽說：「沒有被裁員的問題，只有工作努不努力的問題。」

富爸爸富媽媽說：「沒有失業的問題，只有自己知識不夠的問題。」

企業在降低成本，進行人事精簡時，一定會先考核每個員工對公司的貢獻。究竟老闆 或主管會如何評量一個員工是否有留下來的價值？職場就業情報公司提供下列 11 個問卷指標，作為主管的參考，也值得身為員工者警惕。

1. 他是否經常把責任或問題丟給主管或同仁？
2. 他是否合作？管理他是否會消耗主管很多精力？
3. 遇到緊急事件或額外工作，我是否可重用他、依賴他？
4. 他值得信賴嗎？我是否可放心的把重要事項託付給他？

- 5.在同仁心目中，他是怎樣的人？同仁對他的工作評價如何？
- 6.在同行中，是否有競爭對手，想挖角他？
- 7.檢討錯誤，他總是找藉口推諉還是從錯誤中學習改進？
- 8.他是否會經常提供新的、有效的方案或建議？
- 9.假如他重新來應徵，我會依然的聘用他嗎？
- 10.我要花多時間，才能將一個新人培養到他現在的程度 / 層次？

- 11.他對公司產值的貢獻有多大？沒有他公司會垮嗎？

- 11.假設我自行創業，我會邀請他參加新公司嗎？

富爸爸富媽媽說：「如果你不幸被解僱，不要怪罪主管，要怪就怪你自己是否不長進？」

富爸爸富媽媽說：「沒有失業的問題，只有自己表現好不不好的問題。」

鑑於美國經濟衰退日益嚴重，國稅局(IRS)對財務困難但真誠想解決欠稅問題的納稅人特別網開一面，提議取消遲交稅的罰款、協商分期償付欠稅的新計畫、和延後沒收資產。

美國國稅局長舒曼(Doug Shulman)最近表示，該局將賦予收稅員新權力，可與無力付稅的納稅人合作設法解決問題，「我們須體認這是個不尋常而嚴酷的時期，我們須了解納稅人的處境。」舒曼說，新的寬限計畫實施對象是以往付稅記錄良好，但現在財務困難的民眾。寬限計畫實施，不是鼓勵讓有能力付稅者逃避繳稅義務，而是幫助他們渡過難關。

舒曼指出，在這種經濟困境時間內，期待某些納稅人按時付稅是不切實際的，不過他提醒求助民眾，須提出自己無力付稅的證明。

富爸爸富媽媽說：「沒有繳稅的問題，只有自己收入不夠的問題。只要有工作、有收入，一切問題都可以的解決，最重要的是你要有解決問題的誠意。」

富爸爸富媽媽說：「沒有股價暴跌的問題，只有貪婪與炒股的問題。」

金融風暴席捲各地，股價狂跌，2008年一年來全球股市總值損失逾29兆美元，相當於2007年全球國內生產毛額(GDP)5成以上。

2008年，這一年有多糟，股市是最清楚的指標，道瓊工業指數跌逾34%，那斯達克跌40%，史坦普500跌38%。(道瓊金融股指數重挫55%)。日本暴跌了42%，南韓跌40%，香港跌48%，澳洲跌41%，新加坡跌49%，中國跌65%，台北跌了46%，泰國跌47%，菲律賓跌48%，紐西蘭跌32%，馬來西亞跌39%。股神和散戶一樣統統大失血，退休基金和慈善機構都受打擊，房價暫時也無回升跡像。

花旗股價大跌77%、美國銀行跌67%、高盛跌60%以及摩根士丹利跌68%大，美國鋁業跌69%，通用汽車跌87%，美國國際集團跌97%。

10年風水輪流轉，過去再厲害的基金經理人或再優秀的招牌基金也無法抵抗大環境的轉變。據晨星公司統計，2008年年初至年末，新加坡大華投資、霸菱東歐、匯豐印度、富通俄羅斯基金分別跌了61%、67%、68%、71%，跌幅之大可說是慘兮兮。

富爸爸富媽媽說：「在順境中能賺錢有什麼了不起，在逆境中能賺錢才是偉大。」

富爸爸富媽媽說：「你要謹慎小心，大多數的基金經理人並不比你聰明，他們只是利用人性的貪婪在騙你的錢。」

富爸爸富媽媽說：「基金經理人把投資人的錢都給輸光了，還在繼續做經理人，這就是他們還在騙人的證據。」

2008年 M F G 全球投資管理公司基金經理人阿里曾表示，「決定未來美股動向的，將是這場經濟衰退會有多嚴重，政策官員正卯足全力要避免經濟大衰退，不過情況還是很糟，因為信用市場依舊緊閉，投資人不願承擔任何風險。」

投顧總經理毛先生表示，由於景氣與企業獲利均呈現衰退走勢，2008年各國股市很難靠真正的利多支撐，真正的利多就是「利空出盡」。今年很難爆出更大的利空，因此跌勢已經進入末跌段，預估股價2009年4月可望反彈。

在各國大舉調降利率下，寬鬆的貨幣政策已經成為趨勢，將是今年最大的利多，此外，景氣差幾乎已成為共識，利空出盡的共識已經慢慢成型，雖然景氣還有更差的可能性，但是很難爆出比金融海嘯更大的利空。

2008年股市是自大蕭條以來最差的一年，多位分析師認為，股市已經跌得不能再跌，所以2009年股市反彈的機會很大。

摩根史坦利的策略師查克拉說，全球各國為穩定經濟而投入的刺激方案，規模是前所未有的，因此對股市可以在 2009 年 3 月開始反彈。

富爸爸富媽媽說：「股市沒有賺賠的問題，只有信心的問題。」

為什麼要買股票？因為你對股價上漲有信心，如果你對股價上漲沒有信心的話，你會買股票嗎？所以說：沒有賺賠的問題，只有信心的問題。

富爸爸富媽媽說：「面對經濟不景氣，我們要簡單生活，謙卑以對，並且努力學習，勤奮工作，節約蓄儲，準備好自己的實力，當發財的機會降臨時，就可奮力一擊。」

富爸爸富媽媽說：「沒有環境不利的問題，只有適應的問題。」

天下沒有十全十美的事，碰到不利的環境，你要學習適應，學習忍耐，學習突破，學習創新，學習勇敢，學習認錯，學習投資。

富爸爸富媽媽說：「沒有老舊的問題，只有創新的問題。」

富爸爸富媽媽說：「沒有困境的問題，只有突破的問題。」

富爸爸富媽媽說：「沒有退路的問題，只有前進的問題。」

富爸爸富媽媽說：「沒有害怕的問題，只有勇敢的問題。」

僅埋怨 景氣不好，收入減少是於事無補的，你總要檢討自己，為什別人可以賺到錢，而你賺不到錢？你的錯誤在哪裡？你的努力在哪裡？

富爸爸富媽媽說：「沒有抱怨的問題，只有認錯的問題。」

富爸爸富媽媽說：「沒有錢途的問題，只有投資的問題。」

不能僅靠自己的雙手賺錢，不能僅靠自己的時間賺錢，因為你的雙手與時間都是有限的。想賺更多的錢，你就要借用他人的雙手與時間，花些小代價，雇用他人為你創造財富，這就是投資與創業。

富爸爸富媽媽說：「借用他人的雙手與時間，依靠他人貢獻賺錢，這就是賺大錢的唯一方法。」

富爸爸富媽媽說：「沒有貧窮的問題，只有不會理財的問題。」

富爸爸富媽媽說：「四肢健全的人，沒有資格做窮人。只有不會理財又偷懶的人，才會天天叫窮。」

工作、金錢、財富、地位、學問、名譽、守法、健康、家庭、愛情、友情、親情、信仰、心靈都是重要的人生大事，但你不可以重這個，輕那個，總要做到平衡，面面俱到。

「窮得只剩下錢」的作者王陽明牧師表示，這本書是寫給所有的人，希望大家不要只追求功名利祿的「生活之路」，也要顧到心靈豐富的「生命之路」。

生命比金錢更重要。心靈豐富的人，對於得失、金錢、財富，會看得很淡薄，只有心靈貧乏的人，才會盲目的追求金錢。

富爸爸富媽媽說：「只追求金錢而忽略心靈的人，他是世界上最窮的人，窮得只剩下錢。」

富爸爸富媽媽說：「努力工作、戒除貪婪。做事憑良心，守法、守紀、守道德，這樣才可以有生活上的平安。」

法鼓山聖嚴法師呼籲大家「要永遠對未來懷抱信心與希望，這樣人生就會跟著改變」。她用「只要心安，生活就有平安」來勸勉世人。

富爸爸富媽媽說：「沒有平安的問題，只有心安的問題。」

富爸爸富媽媽說：「沒有煩惱的問題，只有自尋煩惱的問題。」

富爸爸富媽媽說：「一切的煩惱皆由心生，一切的損失皆來自於自己過度的貪婪。」

富爸爸富媽媽說：「樂觀、積極可以產生動力。悲觀、消極可以抹殺鬥志。」

富爸爸富媽媽說：「努力與忍耐是抵抗經濟不景氣最好的方法。」

富爸爸富媽媽說：「沒有競爭的問題，只有自己比不過別人的問題。只要你比別人努力、比別人強，你就不怕競爭。」

富爸爸富媽媽說：「只要真才實學，就沒有景氣的問題。」

景氣不好，到處有裁員，失業率可能飆升至 10% 以上，這個新聞聽起來怪嚇人的。有人到廟裡燒香拜佛，乞求上天保佑自己不至被裁員，其實裁不裁員？失不失業？全靠自己真本領、真功夫。

公司經營不好，僱不起你，是公司的損失，不是你的損失。當你不幸被解僱，也不必驚慌，因為你可以很快地找到新工作。只要有真本領、真功夫，就不怕找不到工作。只要身段柔軟，就不怕沒事做。只要肯吃苦，就永遠有事可以做。

富爸爸富媽媽說：「只要肯吃苦，永遠有事可以做。只要身段柔軟，就不怕沒事做。」

富爸爸富媽媽說：「只要有真本領、真功夫，就不怕不景氣。」

富爸爸富媽媽說：「愈是不景氣，愈是好機會。當人們都處在絕望之中，你的機會就來了。」

富爸爸富媽媽說：「許多機會都是從絕望中生出來的。堅強有毅力的人，終將是勝利者。」

解決貧困最有效的方法，就是先解決你的無知

富爸爸富媽媽說：「求學能創造知識，知識能創造財富，財富能創造亮麗人生，這句話一點也沒錯。」

世界上最先進、最富強的美國，竟然有學生不愛唸書，連高中都畢不了業，全美 50 個最大城市中，有 17 個城市高中畢業生，畢業率不到 50%。這麼低的畢業率竟然發生在美國，真的令人匪夷所思。

富爸爸富媽媽說：「不愛唸書 或 有書不好好唸，這樣的子孩是在自毀美麗前程。」

2008 年「美國承諾聯盟」(America's Promise Alliance)研究發現，美國高中生畢業率最低的城市為底特律(24.9%)、印第安納波里斯市(30.5%)和克利夫蘭(34.1%)。全國最大城市紐約的高中生畢業率為 45.2%，第二大城洛杉磯則為 45.3%。

「美國承諾聯盟」報告指出，在全國 50 個最大城市就讀公校的學生，52%獲得文憑。郊區和農村的高中生畢業率高於都會高中生。全國約有七成高中生按時畢業取得文憑，但每年仍有 120 萬學生輟學。

亞裔的畢業率最高，達到 80%，白人為 76.2%，西語裔為 57.8%，非裔和原住民則約為 50%。

富爸爸富媽媽說：「不學習與無知識是你個人最大的敵人，無知也是人類最大的悲哀。」

富爸爸富媽媽說：「學問的道路上沒有終點。接近 50%的美國孩子不愛唸書，連最基本的高中都畢不了業，這一點確實令人擔心。」

「沒有專業技能，就沒有賺錢的本領」不愛唸書，又不肯吃苦打拼的孩子在，這樣的孩子在競爭激烈的社會中，是很難生存下去的。

富爸爸富媽媽說：「學問是解決貧困最好的方法。上學唸書是增加光明前途最快的捷徑。」⁷⁷

大部份的窮人都是屬於低收入者。他們之所以會成為低收入者，就是因為唸書不多，無一技之長，無專業證照或不懂得投資理財。

一個讀書不多，沒有知識、沒有學問、沒有技術、沒有材藝，沒有專業證照的人是賺不到高薪的，他們之所以賺不到高薪，就是因為他們從小不愛唸書。

富爸爸富媽媽說：「解決貧困最好的方法，就是回到學校唸書，並且好好地用功，考上各種專業證照 / 執照才行。」

富爸爸富媽媽說：「沒有任何力量比知識更強大，用知識裝備起來的人，他們⁷⁷的前途是無可限量的。」

俗語說：「活到老，學到老。」學習可以增長知識，經驗可以增長見聞。不管你有多老，學習都可使你進步，增加才智。凡技術、技巧、技能、技藝都是靠學習得來的。拜師學藝，勝過閉門造車，廣納建言，勝過獨自思考。

富爸爸富媽媽說：「學習是最有效的進步，越愛學習，進步則越快。」

俗語說：「發掘潛藏的本能，你會脫胎換骨。」人有許多隱藏的本能，越發掘越是驚人。隱藏在你身體裡的能量，是需要用不斷地鍛鍊，才能來開發出來的。腦袋、骨骼、肌肉都是越鍛鍊，越強盛。

富爸爸富媽媽說：「鍛鍊是最好的的教練，越鍛鍊，越強盛。」「學習是最好的的老師，越學習，越有智慧。」

要想活的好、活的有品味，你必須要有足夠的知識。在競爭激烈的社會中學問是很重要的。沒有學問、沒有知識，你在競爭的社會中是很難活下來的。

富爸爸富媽媽說：「知識是最棒的工具，越有知識，生活水平越高。」

投資就是「以一當十、以百當千。」沒有投資就沒有收穫。累積小財靠雙手，累積大財靠投資。想成為巨富，靠的就是投資理財。上學求取知識，也算是一種投資，並且是最好的投資。

富爸爸富媽媽說：「知識是最好的財富，越投資知識，知識則越富裕。」

富爸爸富媽媽說：「本本份份的做人，好好地學習，把基礎打好，就不怕沒有前途。」

富爸爸富媽媽說：「切忌好吃懶做、偷工減料、混水摸魚、打屁瞎掰。相反地，努力、勤奮、腳踏實地才是你該做的。」

富爸爸富媽媽說：「勤奮、踏實，好好的學習，這樣才是生活中最穩靠的基石。」

2008年中國四川大地震，將四川地區變成人間煉獄，災區許多所學校倒塌，將千百名學生活埋在瓦礫堆下，冰冷扭曲的屍體不斷被挖出來、父母在旁哭得肝腸寸斷，這些震撼畫面引發外界對中國校舍建築品質的疑問。網民更批評，這些豆腐渣校舍，都是官商勾結、偷工減料的結果。

蓋房子偷工減料，這叫做豆腐渣工程。學生上學不唸書，高中畢不了業，這叫做豆腐渣教育。沒有生存本能，專靠政府救濟金活命，這叫做豆腐渣寄生蟲。不懂得投資理財，只會抱著現金存銀行賺利息的人，這叫做豆腐渣投資者。

富爸爸富媽媽說：「沒有智慧的頭腦，就像沒有蠟燭的燈籠、沒有火種的爐頭，那些都是沒有用的東西。」

富爸爸富媽媽說：「要想活的好、活的有品味，你就必須要有足夠的金錢與時間 / 知識與健康。」

富爸爸富媽媽說：「不放棄任何學習的機會，就像你不放棄每一次的呼吸一樣。」

富爸爸富媽媽說：「不放棄任何投資的機會，就像你不放棄每一次的學習一樣。」

富爸爸富媽媽說：「成功的人樂觀，失敗的人悲觀，或者說，樂觀的人容易成功，悲觀的人註定失敗。」

有人問，人的悲觀情緒是如何產生的？ 答案是：貧窮能產生悲觀，財務壓力能產生悲觀，久病不癒能產生悲觀，事多不遂能產生悲觀，面臨嚴重困境能產生悲觀，頻頻的壞消息能產生悲觀，負面新聞能產生悲觀，個性孤獨與負面心態能產生悲觀，交友與環境能產生悲觀，能力不足能產生悲觀，孩子不聽話能產生悲觀，失戀、失意能產生悲觀，努力的成果不被別人認同能產生悲觀，對政治、社會、經濟失望能產生悲觀，家庭變故能產生悲觀，沒希望能產生悲觀、、、，[上述諸多的悲觀情形，均與你的無知有關。](#) 灯

富爸爸富媽媽說：「治療悲觀的解藥有許多種，其中最有效的解藥就是先降低你自己的人生標準，凡事不要要求太完美，不要杞人憂天，再其次是自信、知識、財富與健康。」

賺不到高薪，是窮人所以窮的主要原因之一。他們賺不到高薪，與他們從小不愛唸書有關。俗語說：「少時不努力，老大徒傷悲。」

富爸爸富媽媽說：「對賺錢的能力來說，學問是最好的保險公司。」

現今社會上的人，為了對自己負責、對家庭負責、對社會負責需要有許多各式各樣的保險，諸如：健康、人壽、身體、財產、房屋、汽車、責任、意外、生意、商業、勞工、傷殘、失業、地震、法律、、、等保險。上述這麼多的保險，最終的目的地都是在保護你不窮，在災難發生後讓你獲得協助與賠償，保護你不至於失去財產、健康、、、。另外一種保護你不窮的保險，就是學問。

有了充分的知識、高深的學問及專業證照，你就可以立足在競爭的社會之中。這些知識、學問、證照都是需要經過努力學習才能得到的，所以說：不斷的學習就是你人生前途最好的保險。

富爸爸富媽媽說：「對個人來說，讀書、學習是你最好的人生(前途)保險。把孩子送到學校去唸書，就是給孩子最好的人生(前途)保險。」

人生有八大學習：1. 學習做人處事 2. 學習專業技能與知識 3. 學習投資理財
4. 學習照顧自己的身體健康 5. 學習對社會負責任 6. 學習樂觀與助人
7. 學習宗教信仰 8. 學習愛人與被愛。

富爸爸富媽媽說：「想要人生完美，只有學問與財富是不夠的。除了學問與財富之外，你還需要道德修養與社會責任。」

富爸爸富媽媽說：「無財非貧，無學為貧。」

「無財非貧，無學為貧」有的人覺得自己沒有錢，就自我矮化認為自己很貧窮。其實，沒有錢財不算貧窮，不學無術才是真正的貧窮。一個人沒有知識、沒有學問、沒有技能，將來如何謀生？即使祖先留下再多的財產，也有吃完敗光的一天。再說，自己沒有一點修養、內涵，這種人在精神上是貧乏的，這種人才是真正的貧窮。俗語說：「萬貫家財，不如一技在身」，所以說：讓自己有智慧、有學問、有修養、有道德、有社會責任，才最為重要。

富爸爸富媽媽說：「財務上、金錢上的貧窮不算是真貧窮。心靈上、知識上、學問上、修養上、道德上、責任上的貧窮才算是真貧窮。」

人要建立正確的價值觀，人生才會活得豐富，活得充實。如何建立正確的「價值觀」，有四點建議：第一、無財產非貧，無學為貧；第二、無高位非賤，無恥為賤；第三、無長壽非夭，無志為夭；第四、無子嗣非孤，無德為孤。

富爸爸富媽媽說：「時常把名、利、財、色、權位，放在第一順位來追求的人，常會讓他忘掉人生的真實意義與目地。」

我們是鼓勵孩子去上學，但是我們不鼓勵孩子「唯利是圖」。

學習知識，不等於追求財富。我們不鼓勵孩子只為了賺大錢才去唸書。只為了上大學才去唸高中是不對的，但又只為了賺大錢才去唸大學更是不對。

富爸爸富媽媽說：「賺錢不是唸書的唯一目地。唸書不是單單只學會賺錢這件事，唸書的目地是要你學會自立，學會做人處事，學會負起社會責任，貢獻己力。」

賺錢只是唸書的附帶目地之一。學會自立，學會做人處事，學會負起社會責任才是唸書的主要目地。一調地把孩子送入名校名系，只為了以後收入高是極錯誤的做法。培養孩子的自立自信，負起社會責任，貢獻己力才是正途。

放任孩子不唸書，連高中都畢不了業的學生家長，就是沒有負起社會責任。∫要孩子負起社會責任，家長自己也要負起社會責任啊！讓孩子成為社會的寄生蟲是父母的錯，做父母的要檢討啊！門

如果一個做父母的，經常對孩子說：「我養不起你。」這是父母的錯。

如果做父母的，供應不起孩子上大學的學費，成為是孩子不唸書、不上大學的原因，那麼這位做學生的父母要負起 70%的責任啊！

在富裕的美國，如果只有 3%至 6%的高中生畢不了業，這還可以歸咎於是少數學生自己不用功，但 50%的高中生畢不了業，這就太嚴重了。

對於 50%的高中生畢不了業的原因，專家意見分歧，有的說是學生本身的問題，有的說是學生父母的問題，有的說是學校教育的問題，有的說是老師的問題，有的說是社會的問題，有的說是父母財力的問題，有的說是賺錢觀念的問題、 、 、

據調查指出，孩子不愛唸書與父母的職業、收入、財富有關連。中等收入以上的家庭較重視孩子的教育，(他們不准孩子不唸書)，對孩子的教育經費也大力支持，在這一點上，生活在貧窮家庭中的孩子，就沒那麼幸運了。

至於 18 歲以後的孩子唸大學的學費、生活費，是要由家長支付，還是要由孩子自己想辦法去做學生貸款，這個生活負擔，也會影響到孩子繼續唸書的意願。

「對個人來說，讀書(學習)是最好的人生前途保險。」若是家長願意承擔孩子唸大學的學費與生活費，那就是最理想的了。家長承擔這筆十至廿萬美金的費用，就像是在替孩子付了人生前途保險費。希望每一個孩子都能體諒父母付出這筆費用的苦心，好好的唸書上進。

要父母 節省下一筆 20 萬的美金，去供養一個孩子唸大學，是一件很難的事情，所以說對孩子的教育經費，你要提前做好完善的規劃，這是一個負責任父母的表現。

富爸爸富媽媽說：「一個負責任的父母，不會讓孩子高中都畢不了業。一個負責任的父母，不會讓孩子沒錢唸大學。」

富爸爸富媽媽說：「我們要做一個對自己負責，對孩子負責的父母。」

收入不夠，沒有積蓄，不懂得投資理財，這是父母的責任。如果因為父母窮，沒有足夠的錢去繳學費，間接的影響到孩子不能完成學業，這是做父母錯。

父母的責任是鼓勵孩子完成學業 或 幫助孩子完成學業。孩子不能上一個最好的私立學校，最少也要讓他們去唸公立學校。如果父母阻止孩子去唸書，是因為父母沒有錢，那就是父母的罪過。

富爸爸富媽媽說：「愈沒錢，愈要學會投資理財，這不僅僅是對你好，也是對你的子孫好。」

誰都希望孩子把書唸好，完成高等教育。但這個希望不是嘴邊說說那麼簡單，你必須要付出相當大的代價的。

▽

富爸爸富媽媽說：「孩子唸不唸書，學習成績好不好，這都與父母有著密切的關係。」 设

不能說有錢人家的孩子都會去唸大學，但至少錢人家的孩子在這方面佔盡了優勢。有人說：「唸大學是錢堆積出來的。」這句話不能說是全部有道理，但至少部份有道理。

【美聯社新聞】 05-16-2008 芝加哥的單身母親丹妮·布朗有兩個小孩，每月靠 312 元糧食券維持一家三口的生活。她的糧食券幾乎兩周之前就用光了。她說：「孩子沒有食物，正在挨餓。」

眾父母不爭氣，害得孩子受苦受餓，更別說送孩子去上大學，這樣的父母就是沒盡到做父母的責任。僅想不勞而獲，光靠政府救濟金、糧食券過日子的寄生蟲，這樣的人就是沒盡到社會責任。

研究分析，不能高中畢業的畢業生，其中有一半以上，與他們的家長的財富有關，如果一個人身體健壯，卻故意不工作，去領救濟金、糧食券，像這樣投機取巧的父母，是教育不好孩子的。

富爸爸富媽媽說：「想要孩子成才爭氣，做父母的你，自己先要成才爭氣。」

富爸爸富媽媽說：「如果過去的你沒有機會上學，現在的你可以上成人學校或接受在職教育。」

富爸爸富媽媽說：「學問是解決貧困最好的方法。」解決貧困最有效的方法，就是先解決你自己的無知與貪婪。

↓
富爸爸富媽媽說：「求學能創造知識，知識能創造財富，財富能創造亮麗人生，這句話一點也沒錯。」

吾人真的為美國前途擔心，如果美國高中生畢業率，長年維持在 50% 左右，而不改進的話，美國的榮景真的會走下坡。

美國每年有 120 萬個高中輟學生。這 120 萬的輟學生背後，一定隱藏著很多的社會問題，這些社會問題，希望大家去關心、去解決。

有機會唸書，而不好好唸書的人最傻。同理，有機會投資，而不好好把握機會去投資的人最傻。因為貪便宜，殺價過頭而買不到房子的人，是傻中之傻。

富爸爸富媽媽說：「傻瓜的稱號不是別人給你封上去的，傻瓜的稱號是你自己給你自己封上去的。」

富爸爸富媽媽說：「學會投資理財是每一個人的責任，更是做父母的責任。父母有了財力之後，孩子才能專心的讀書，不會有後顧之憂。」

富爸爸富媽媽說：「把孩子的大學基金準備好，才是父母愛子女的具體表現。」

俗語說：「救急，不救貧。」人在危難痛苦中，我們可以幫助他。但是人的長期貧窮我們是幫助不了的，人的貧窮是要自己去想辦法解決的。

你要想永續經營你的人生或事業，你需要有知識的力量做後盾，因為知識會帶給你信心，信心會帶給力量，力量會帶給你成功。凡懂得知識力量的人，決不會輕易放棄任何學習機會的，有了知識、有了學問，您的人生就不一樣了。運

富爸爸富媽媽說：「有了知識、有了學問，您的人生就不一樣了。」「知識能創造財富，財富能創造亮麗人生。」

富爸爸富媽媽說：「上學讀書可以縮小貧富差距，拒絕上學的人，猶如走上人生的絕境。」

富爸爸富媽媽說：「解決貧困最有效的方法，就是先解決你的無知。」

ㄤ許多人去炒股票，結果輸到破產，這就是他對股票市場的無知。許多人一輩子做房客，不曾擁有房子，這就是他對房地產的無知。許多人一輩子只靠苦力賺小錢，這就是他對專業知識的無知。

富爸爸富媽媽說：「知識可以給你信心，知識可以給你壯膽，知識可以給你財富，知識可以給你成功。」

富爸爸富媽媽說：「上學用功，就是去掉你的無知。如果你能去掉無知，你就是世界上最勇武的人了。」

富爸爸富媽媽說：「機會永遠是留給受教育的人，你懂得愈多，機會愈大。」

唐冠軍鼓勵你去投資房地產，就像你鼓勵孩子去唸書是一樣的。鼓勵孩子唸書是給孩子買一個人生保險，鼓勵你去投資房地產是給你自已買一個富翁保險，這兩件事是同等重要的。

用零頭款買房子不是購屋置產，那是財務自殺

富爸爸富媽媽說：「購屋置產時，不可超過你的財務能力。打腫臉充胖子，舉債過度，不會使你財務變得更寬鬆，相反的，只會使你財務變得更緊張 / 驚慌」。

富爸爸富媽媽說：「沒有詳盡的財務計劃之前，就冒失的借錢投資，這是極其危險的事。」

富爸爸富媽媽說：「買房子的時候，要衡量自己的實力，千萬不要打腫臉充胖子，超越自己財務負擔的極限。」

許多沒有儲蓄習慣的人，總是「提前消費、超前消費」，亂刷信用卡就是一例。身上沒有錢，也敢用零頭款買房子。打腫臉充胖子的結果是房子被查封、信用掃地，禍害家人及造成區域性的房價大跌，經濟衰退。

富爸爸富媽媽說：「刷爆信用卡，借錢消費，絕對是一種要不得的壞習慣。」

富爸爸富媽媽說：「用零頭款買房子不是購屋置產，而是財務自殺。」

富爸爸富媽媽說：「用零頭款買房子的人，多數沒有好下場，不是房子被沒收，就是信用破產。」

買房子的時候，一定先要知道你的購屋目的與財務實力，並在希望與現實中做一個平衡。沒有錢不能買房子，沒有錢也不能買大房子，沒有錢也更不能買豪宅。這些簡單的道理人人都懂，但是就是有人守不住這個量入為出的原則。

羨慕他人擁有名車豪宅，夢想自己也能夠擁有名車豪宅，這些都是不切實際的。如果你只有買 20 萬元房子的能力，你就不要去買 50 萬元的房子。如果你喜歡上一幢 50 萬元的房子，你就不要想用 20 萬元買到它。

富爸爸富媽媽說：「夢想一定要與現實配合。買房子時，一定要與你的現金實力相配合。」

富爸爸富媽媽說：「雖然我討厭現實，但我必需面對現實，這就是現實生活的一部份。」

富爸爸富媽媽說：「名車、豪宅、鑽戒代表一種有錢人的身份，但是如果你的財力不夠，你就不要勉強自己，用借來的錢來充面子。」

買房子不只是單純的買賣的行為，它還是一個法律、債務、責任與還債的問題。擁有一幢未還清貸款的房子，你需要省吃儉用，多努力賺錢。

對大多數的移民來說，擁有豪宅是實現美國夢的一部份，但在下定買屋(決定)之前，最好要想清楚下列問題：

- *** 我為什麼一定要買房子？
- *** 擁有房子的優點與缺點是什麼？
- *** 我有沒有足夠的現金/頭款/周轉金？
- *** 我每個月有多少收入/能力去應付各種帳單？
- *** 以我個人的條件，我可以向銀行借到多少錢？
- *** 我該如何下手去選購合適的房子？
- *** 如果我失業或收入減少了，我是否可以生活無慮？
- *** 我如何選擇優秀的房地產經紀人及貸款經紀人？

出價合理 買賣房子前可以先做好市場調查，以確定房屋公平市價。與賣主討價還價時要有技巧，出價要適中，買主切記不可太過貪心，往往你殺價過頭，低過賣主的期望值，你是買不到房子的。

「房子沒有十全十美的，就像人沒有十全十美的一樣」地產界有句名言「**房子沒有十全十美的，如果有的話，一定是價錢不美**」所以買房子一定要量力而為，不要眼高手低，不要太過挑剔，要不然你是買不到房子的。

受美國次級房貸風暴影響，目前遭受查封的房屋仍然過多。近日來由於市場上有許多銀行屋在低價出售，所以造成房價直直滑落。但又由於銀行屋價實在太便宜(有些房子，甚至便宜到原價的一半)，所以又引起一股搶購銀行屋的風潮。一批、一批的投資人、好像光觀購物的採購團一樣，他們坐著巴士，沿街參觀拍賣屋、銀行屋。2009年光觀客來美購屋已成為他們旅遊美國的目的之一，集體組團來美購買美國的廉價屋，這種新趨勢無人可擋，因為美國房價實在也太便宜了。

這些國外來的有錢大亨，他們抱著現金，一次可以買上個幾幢房子，而且出手大方，並不殺價，這些大動作，真的是讓當地的賣家/買家看傻了眼。

富爸爸富媽媽說：「若是美國人再不爭氣，小心美國大企業與房地產都被國外來的投資人買走了。」

以前有好幾位讀者打電話問我：美國人的薪水沒漲，房價卻一直在漲，照這樣的上漲速度，以後誰還買的起房子？我答覆說：就像中國上海一樣，五年來房價漲了三倍，你以為全都是本地人在買嗎？

富爸爸富媽媽說：「不要以為你只是跟當地人在競爭，你同時還與從外國來的買家在競爭，如果你沒有實力(真本領)的話，你就容易被市場所淘汰掉。」

買銀行屋是銀行選擇買主，不是買主選擇銀行(賣主)。如果你的信用不好、頭款不足、收入不夠，你休想買到銀行屋。

目前市面上有許多銀行屋真的很便宜，這麼一塊大餅，若是你看得到卻吃不到，真的是很可惜。

從小要養成節約儲蓄、誠實、講信用的好習慣，這樣你才能信用好，再加之有足夠的現金，那樣買房子的時候，你的貸款審批，就不會成問題了。

富爸爸富媽媽說：「千萬、千萬不要用零頭款買房子，如果你那樣做，那是會害到自己，害到家人的。」

「買房子時需要大錢，你準備好了嗎？」「借來的錢需要分期還錢，你還錢的能力，準備好了嗎？」「天有不測風雨，你的周轉金/現金準備好了嗎？」

富爸爸富媽媽說：「凡事要有計劃，要有準備，買房子的事當然也不例外。」

富爸爸富媽媽說：「不知自己斤量有多重。如果你糊裡糊塗的買子，你也會糊裡糊塗的失去房子。」

富爸爸富媽媽說：「不是你的，你不要貪。是你的，你也不要貪，要有節制，適可而止。」

富爸爸富媽媽說：「如果你沒錢買大房子，不要難過，因為你還有機會買小房子。」

如果你能力不夠，買房子的事，可以一步一步來，先買小房子，以後再換大房子。切記，切記！千萬不要打腫臉充胖子，買一幢超越自己的能力的豪宅。」

富爸爸富媽媽說：「豪宅是給有錢人住的，豪宅不是給零儲蓄、零頭款的人住的。」

富爸爸富媽媽說：「不管你住的房子有多小，至少，你比街上的流浪漢幸運的多。能知道感恩惜福的人，才是幸福。」

富爸爸富媽媽說：「心裡美，看任何東西都會美」 珍惜你自己的房子，不要去羨慕(比較)別人的房子，這就是幸福的秘訣。」

俄國大文豪，高爾基先生曾說過一句名言：「貧困是一所最好的大學，如果你能夠修完所有學分的話，在你未來的人生，還有什麼不能超越與突破呢？」

如果你出生在一個貧窮的家庭裡，讓你受到苦難，那是上天給你磨練與成長的機會。若是你有機會比別人更早的接受磨練與挑戰，不怕出生低，只要能吃苦耐勞，努力學習，奮發圖強，堅強地挺下去，這對你的下半生成功會有很大的助益。

富爸爸富媽媽說：「貧窮可使一個人勤奮工作，在困苦的環境下，會使人筋骨更加強壯。」

富爸爸富媽媽說：「貧窮不是恥辱，但是自哀自憐、放棄學習、偷懶不工作，就會造成貧窮」。

富爸爸富媽媽說：「沒有人喜歡出生在貧窮家庭之中，但是你可以憑自己的努力，選擇後半輩子不貧窮。你唯有奮發圖強、努力學習，吃苦耐勞，才能脫離貧窮。」

俗語說：「吃得苦中苦，才為人上人。」或者說：「吃得苦中苦，學習做人上人。」

唐冠軍說：「面對問題，要解決問題。」，「面對困境，要解決困境。」，「面對貧窮，要解決貧窮。」，「面對負債，要解決負債。」，「面對無知，要解決無知。」

富爸爸富媽媽說：「愈是貧窮，愈是要堅持學習，這樣你成功的基礎才能堅實穩固。」

富爸爸富媽媽說：「愈是貧窮，愈是要奮發圖強。這樣你才能成功實現你的發財夢。」

富爸爸富媽媽說：「唯有做好購屋前的準備工作，才能讓你的投資不致失敗。若是你打腫臉充胖子，糊裡糊塗的買子，那只會加速你的投資失敗。」

任何投資都帶有風險，投資前一定要評估風險。如果風險大過你的承受力，那就不可投資。沒有強有力的後續財力支持，絕不可冒險投資（購屋置產）。「零頭款購屋」的風險極大，且明顯超過你的承受力，所以那就不可投資。

富爸爸富媽媽說：「用零頭款買房子不是購屋置產，那是財務自殺。」

富爸爸富媽媽說：「購屋置產時，不可超過你的能力。如果你打腫臉充胖子，舉債過度，你的冒險投資不會使你變得更富裕，相反的，你冒險的投資只會使你變得更貧窮。」

失敗不能有第二次，讓你的失敗成為你的光榮而不是羞恥

富爸爸富媽媽說：「失敗並不丟臉。只要沒有第二次的失敗就可以了，只要沒有重覆的失敗就可以了。」

富爸爸富媽媽說：「痛下決心，徹底檢討自己的過失，真誠悔過，不再有多次的犯錯，這就是你邁向勝利成功的保證。」 鎔

富爸爸富媽媽說：「遺憾不能有二次，後悔也不能有二次，所以你該做的事，今天就要去完成它，免得在你想做的時候，你已經爬不起來了。」 鎔

全美第二大的商業地產公司，通用成長公司 04-16-2009 向紐約破產法庭聲請破產保護。通用成長公司成立於 1954 年，在全美 44 州州擁有和經營 220 家購物中心，目前總計有 295 億元資產，273 億元債務。。該公司近幾個月來多次財務告急，此次聲請破產保護並不令人感到意外。

通用成長公司聲請破產保護，勢必衝擊美國購物商場業。如果該公司利用拋售資產來償債，將對美國購物中心的房價會產生不利影響，同時購物商場的銀行借貸市場也將受到大衝擊。

專家指出：2012 年前，美國還有 8140 億元的商業地產貸款將要到期。專家擔心，如果那些到期的貸款不能順利展延的話，那麼這二年之內商業地產的壞帳、破產還會明顯增加。如果商業地產垮了，銀行倒了，那麼美國房地產將可能落入第二次衰退，慘狀將非常令人擔心。

經營 55 年的大型地產公司也會倒閉令人唏噓。房貸風暴真的很厲害，讓全美甚至全世界都受到極其嚴重的傷害。

多少的公司垮了，多少的銀行關門了，多少的個人破產了，多少的家庭失去了房子？這些血淋淋的歷史教訓，又給了我們什麼樣的警告與啟示？

富爸爸富媽媽說：「再大的公司也會有倒閉的一天，面對投資理財我們要謹慎小心，不可貪婪，不可狂傲，不可橫衝直撞，毫無章法。」

富爸爸富媽媽說：「金融風暴讓許多的個人與公司倒了，能從他人失敗的例子中，學習到教訓與啟示也是一件好事。借此教訓我們也可重新檢討，重新修正自己的理財方式與方向。」

財政金融知識的不足、不知量力、打腫臉充胖子、擴張過速、借貸過頭、貪心貪婪、違規犯紀、受到金融詐欺、、、這些都是造成個人或公司破產的主要原因。

聯準會主席柏南基 04-20-2009 表示，在目前經濟危機環境中，民眾要不斷更新金融知識，這樣才能有助於在支配資金時做到準確無誤。他說，「全球經濟持續動盪，人們更需要學習金融理財，管理好資金。」

柏南基說，學習金融理財方面的知識，也有助於防止詐欺。因此每一個人都應該多多努力學習金融財政方面的知識，以因應財政困境。

柏南基呼籲每一個人都應該學習金融財政方面的知識。要做出聰明的決定，消費者需要真正了解各種金融產品的好處與不足，無論是申請抵押貸款、汽車貸款，或者是選擇銀行定存等其他金融投資（股票、債券），均應該貨比三家，謹慎小心。

富爸爸富媽媽說：「無論是買股票、買房子、買債券、申請貸款、、、經營企業、開店做老闆、、、面對處理每一件大事小事，你都需要有充足的財經知識與法律知識。」

富爸爸富媽媽說：「每一個人都離不開錢，且每一個人天天都與錢為伍，所以你一定要趁早學會投資理財才行。」

富爸爸富媽媽說：「要避免吃虧上當，被人詐財，每一個人都需要有充足的財經知識、法律知識 與社會經驗。」

商業周刊報導，許多市場專家認為，2009 年 4 月股市已經觸底，一些大幅下跌的大型資本股票已經在回彈成長中。

2010 年美國經濟顯仍不穩定、失業率偏高、房價持續走低、破產人數還在增加，金融危機仍然存在，種種數據顯示，經濟復甦的力道令人失望。

對於 04-20-2009 的道瓊指數大跌 289 點，股票專家認為主要是因為投資者過份憂懼所致。

富爸爸富媽媽說：「眾人的憂慮害怕，會使股價下跌。眾人的貪婪行為，會使股價上升。貪婪與懼怕是投資人常犯的錯誤。」

富爸爸富媽媽說：「不懂理財，沒有節約儲蓄的習慣，但是又愛亂花錢，亂借錢，這才是造成個人債臺高築的主因。」

04-19-2009 白宮首席經濟顧問桑莫斯，在 NBC 電視台《面對傳媒》的節目中說，民眾需要做更多儲蓄，政府需要禁止信用卡公司濫發信用卡。

桑莫斯批評信用卡行業有時會利用不誠實的宣傳，令民眾在不知道後果的情況下輕易舉債並消費成癮，剝奪了他們儲蓄的機會。並且民眾也缺乏足夠的財力供孩子上大學、應付自己退休所需，個人長遠的財政前景脆弱不堪。

富爸爸富媽媽說：「你可善用信用卡的方便性，但同時，你也要拒絕信用卡的高利息。信用卡是給你購物時方便用的，信用卡不是給你用來借錢周轉用的。」

富爸爸富媽媽說：「信用卡不是一個長期的借貸工具，你能不碰它最好。」

濟顧問桑莫斯說，政府希望信用卡行業能受到更嚴格的監管，同時可令家庭把更大比例的收入用於儲蓄。

富爸爸富媽媽說：「人們有了足夠的積蓄之後，也就不會付高利息給卡債公司了。你會付高利息，就是因為你沒積蓄之故。」

富爸爸富媽媽說：「信用卡泛濫的原因，就是因為個人消費過度，打腫臉充胖子之故。」

富爸爸富媽媽說：「濫刷信用卡的結果是使民眾的欠債額上升。濫刷信用卡害了刷卡人自己，卻樂了卡債公司。」

富爸爸富媽媽說：「欠了一屁股的信用卡債，不是卡債公司的錯，而是你自己消費上癮，支出大於收入之故。」

財政部長蓋納 04-21-2009 指出，銀行的問題資產難以評估價格，是阻礙信貸流通的關鍵問題。他說，這些有毒資產「噎住」美國的金融體系，而且影響金融機構從民間集資。

富爸爸富媽媽說：「大量的拍賣屋，噎住了美國金融體系的流動資金，大批的 Short Sale 是阻礙信貸流通的禍首，大批的溺水屋害的屋主沒餘錢去消費。」

蓋納透露，2009 年財政部正在對 19 大銀行的「壓力測試」顯示，大多數銀行都擁有充足資本，但是手上的問題資產(有毒資產)卻阻礙銀行的健全發展。「關於經濟情勢的憂慮，加上『舊有資產』的負面不穩定衝擊，產生對個別銀行健康的質疑，使整個金融體系的放款大幅急減」。

白宮首席經濟顧問桑莫斯說，歐巴馬的緊急刺激經濟計畫已協助穩定了經濟，但美國仍面對巨大的衰退風險，全球經濟仍有許多問題，商業房地產市場也有許多問題，經濟復甦仍是漫漫長路，民眾須提防經濟惡化。

富爸爸富媽媽說：「如果銀行存在著許多有毒的資產，那麼經濟要復甦，路還很長的很呢！」

勞工部說，一般情況下，首次申請失業保險金人數如果超過 30 萬關口，就說明就業市場低迷，首次申請失業保險金人數如今已超過 60 萬人，這就表示失業情形非常嚴重。

富爸爸富媽媽說：「全美失業率若不下降至 6 % 以下，想要經濟要復甦是無望的。」

全球房屋市場仍有許多問題，溺水屋拖垮了房市，有毒資產拖垮了銀行。現在銀行開始積極處理手上的有毒資產，相信會有更多的拍賣屋上市求售，預計部份地區，今年房價仍有下調的空間。

房價下跌雖是一個壞消息，但是能買到便宜的房子就是一個好消息。相信更低更便宜的房價，一定可以吸引到大批量的買主與投資者，到時候另一波的房市搶購的熱潮就要正式上演了。

富爸爸富媽媽說：「十年前你錯失買到房子的機會，十年後你不可再錯失買到房子的機會。犯錯一次已經夠了，現在你不可以再犯第二次錯誤了。」

“”
富爸爸富媽媽說：「犯錯一次可以原諒，犯錯二次可以更正，犯錯三次可以重新來過，但是如果你一再連繼犯錯，那只有死路一條。」

富爸爸富媽媽說：「沒有儲蓄，不愛惜信用，花錢沒有節制，好賭好色好毒好玩的人，那就是連繼犯錯，只有等著死路一條。」

富爸爸富媽媽說：「工作不努力，沒有儲蓄，信用不好，收入又不足的人，就是連繼犯錯，像這樣的人銀行是不會借錢給你的。」

富爸爸富媽媽說：「準備好你的信用、準備好你的工作收入、準備好你的現金存款，來一次搶屋大戰。一旦房價跌到谷底，搶屋大戰的戲碼就要上演了。」

富爸爸富媽媽說：「要誠實申報你的各種收入，取得繳稅證明。銀行是按你收入多寡來核計你的貸款額度的。」……

在經濟不景氣時，最重要的一件事就是保住現有的工作，避免自己被列入被裁員的名單之中。其次就是要省吃儉用，蓄儲足夠的周轉金，同時要審視自己的投資項目，以確保自己的投資項目是安全的。

如果你受到這一次金融風暴的波及，失去工作，失去房子，你不要恢心。沒有經過大風大浪的人，他的人生是不會光彩。

沒有經歷過不幸的人，不知道幸福為何物，沒有經歷過失敗的人，不知道成功為何物。沒有吃過苦的人，不知道賺錢會有多麼難？

躺臥在父母恩澤底下的人最幸福，但也最不幸福。幸福的是，他不需要努力也能生活的非常好。不幸福的是，他無法體會出那種經過努力奮鬥而得到的快樂感、勝利感與成就感。

含著金湯匙出生的孩子，天生就有一種優越感，但也伴隨著另一種空虛感。物質上什麼都不缺的孩子，可能無法體會出什麼是快樂。缺少成就感與滿足感的人是不會快樂的。許多繼承父母財產的富人並不快樂，那就是因為他缺少成就感。

富爸爸富媽媽說：「失敗並不丟臉。只要沒有第二次的失敗就可以了，只要沒有重覆的失敗就可以了。」

富爸爸富媽媽說：「人都會偷懶，人都都會犯錯，只要沒有第二次的犯錯就可以了。」

富爸爸富媽媽說：「不二過的人，不重複犯錯的人，可稱為改過知新的聖人。」

富爸爸富媽媽說：「沒有失敗就沒有成功。沒有失敗的人生，本身就是失敗。沒有經歷過失敗洗禮的人，就不算是已經長大了。」

富爸爸富媽媽說：「雖然金融風暴讓你倒下，但是你不要灰心喪志，要抓住商機，重新來過，再接再厲，這樣你人生的歷練就更豐富了。」

富爸爸富媽媽說：「痛下決心，徹底檢討自己的過失，真誠悔過，不再犯錯，這就是你邁向勝利成功的第一步。」

鎔

富爸爸富媽媽說：「讓失敗成為成功的墊腳石，讓失敗成為成功的助益，讓你的第一次失敗成為你的光榮而不是羞恥，那就是你不可以再有第二次的失敗。」

父母如何渡過金融風暴的衝擊，這是給子女最好的活教育

富爸爸富媽媽說：「我對將來充滿著信心，因為最俱挑戰的一年就是最有希望的一年。」

富爸爸富媽媽說：「凡事都先要有充分的準備，這樣面對未來可能的挑戰才能信心十足，我對未來的日子永遠抱持著樂觀態度，因此信心滿滿，希望無窮。」

景氣衰退，消費減少，市道不佳，嚴重影響各國進出口貿易量，洛杉磯港貨物吞吐量減少將近二成，其它港口貨物吞吐量更大量減少逾三分之一。如：2009年奧克蘭港貨物吞吐量比去年同期減少22%，塔科瑪港減少29%、西雅圖港減少39%。

2009年2月相關數據顯示，全美各地港口貨物吞吐量普遍下跌，今年貨櫃航商收入會大減近三分之一，減少約680億元。其中，美西表現最慘。IHS全球透視公司總經理平恩指出，「2008年12月以後，景氣轉壞的速度驚人，如果歐巴馬政府刺激經濟方案能產生效力，景氣下墜的情形可望在2009年第二季停止。」

富爸爸富媽媽說：「一般說來，從港口貨運吞吐量的多寡，就可判斷出景氣的好壞。」

富爸爸富媽媽說：「景氣衰退，消費減少，進出口貿易量的減少，是很必然的事。」

富爸爸富媽媽說：「景氣衰退是事實，但我不會在景氣衰退中倒下，那也是事實。」

美國國際集團(AIG)公布 2008 年第四季虧損 617 億元，寫下美國企業史最大季度的虧損紀錄。

道瓊工業指數短短 14 個交易日，由 8000 多點跌破具有重要心理作用的 7000 點，與 2007 年 10 月份歷史高點相較，市值更已蒸發掉一半，約 11 兆元的資產煙消雲散。

投資人不僅對金融復甦感到失望，目前也看不到房市及其他產業有好轉跡象。

富爸爸富媽媽說：「面對景氣衰退，失業率增高，消費減少，市道不佳，一般的人對經濟表現感到失望與痛苦，面對困境，我們還是要保持高度自信心。」

富爸爸富媽媽說：「運用自身的努力與理財技巧，可以抵擋景氣的衰退。學習簡單生活可以渡過困境，再創復甦奇跡。」

由於法拍屋數量屢創新高，住宅營建商面臨法拍屋的強力競爭，虧損嚴重。營建商為了自保，只好削價求售，以期渡過難關。

由於市場待售屋數量供過於求，加上銀行也緊縮貸款，並提高各種放貸標準，使得大型購物中心及其他商業房地產的融資更加困難，危在旦夕。

2010 年 8 月是美國屋主最嚴峻的時刻，銀行在全國沒收的房屋超過 9 萬 5000 棟。預估 2010 年全國被沒收的房屋超過 105 萬棟，約佔全美住宅 10%。

富爸爸富媽媽說：「如果銀行緊縮貸款，並提高各種放貸標準，這只會使得經濟衰退更加險惡，雪上加霜。」

富爸爸富媽媽說：「銀行緊縮融資，並且提高各種放貸標準，這使得企業的融資更加困難，危在旦夕。」

分析師認為，房市影響層面太大，唯有房市好轉，經濟才可能復甦，只有經濟復甦之後，投資人才可能重新恢復信心。

許多人在碰到財務危機時，會完全失去信心，不知如何應對。如果你平時有受過理財的訓練，你就不致於在財務危機發生時變得慌亂，束手無策。

理財是一件很微妙的東西。俗語說：你不理財，財不理你。平時沒有接受理財知識的訓練，萬一在你碰到不景氣或失業時，你就沒有能力，可以從財務危機中渡過。人一定要有最起碼的理財知識，否則無法渡過財務災難。

富爸爸富媽媽說：「人一定要有最起碼的理財知識，否則你將無法渡過財務災難。」

富爸爸富媽媽說：「碰到危機與挑戰時，我平時所學的理財知識，就要讓它在最險惡的環境之下，顯露出它的功力來。」

富爸爸富媽媽說：「我平時練就的一身本領，就是要在最危難的時候能夠抵抗惡勢力，並且能安然渡過。」

富爸爸富媽媽說：「水漲船高有什麼稀奇？水漲船不高，或者水降船依然高，這才叫做真本領。」

富爸爸富媽媽說：「能抵擋金融海嘯衝擊的人，才是真本領。能夠有備無患的人，才是先知先覺。」

富爸爸富媽媽說：「能夠在失業後再找到新工作的人，才是真本領，能夠在失業後自行創業的人，才是真英雄。」

英美政府已把金融動盪列為頭號敵人。美國中央情報局每天要向歐巴馬做「經濟情報簡報」以防止全球經濟失控。英國媒體報導，英國當局憂心失業潮等會引發暴力示威，已下令安全單位制訂應變計畫，一旦失控即派遣軍隊進駐各大城市。

2009年，經濟衰退在歐洲各地引發示威抗議浪潮，希臘雅典青年投擲燃燒彈、法國巴黎民眾推倒路障、匈牙利布達佩斯示威者向政治人物丟雞蛋，柏林示威者則是焚燒象徵德國財富與權力的名車，如：賓士、BMW、保時捷。德國縱火者想用火燒車行動傳達「有錢人走開，這裡不歡迎你們」的訊息，德國當局擔心，失業率上升，可能助長「新納粹」吸引年輕人加入。

富爸爸富媽媽說：「解決就業問題，僅憑示威抗議、聚眾鬧事是沒有效果的。解決就業問題，還是要靠自己肯幹、苦幹、實幹。天下沒有餓死的人，天下只有不肯吃苦，不肯耐勞的人。」

富爸爸富媽媽說：「把失業的原因單單歸咎於他人，這是不負責任的表現。如果你真的有本領，你怎麼可能會失業？」

聯邦準備理事會（Fed）03-03-2009日宣布，將透過購買與各種貸款有關的證券，挹注2000億元的資金用於消費性的信用貸款上，總金額還可能擴增到1兆元。

聯邦基金利率降至零之後，聯準會控制經濟的可用工具，現在只能剩下直接向市場挹注大量資金的這種方法，聯準會希望借TALF這類的放款融資機制，打通美國的經濟任督二脈。這類「量化寬鬆」措施，是央行在零利率下刺激經濟的唯一選擇。相信借由此次1兆元融資機制的運作，美國經濟會起死回生，慢慢地邁向繁榮昌盛。

富爸爸富媽媽說：「在各界努力之下，我相信美國經濟會慢慢回升起來，重新邁向繁榮昌盛。只要不灰心，人總是有希望。」

富爸爸富媽媽說：「只要努力工作，我不對自己失望，我也不對國家失望。這是因為我靠自己的努力工作，救了我自己。」

富爸爸富媽媽說：「我相信華裔是美國最優秀的族群之一，經由華裔的努力，一定可以拯救美國的經濟，使其重新邁向繁榮。」

美國商務部人口普查局 03-03-2009 公布，全美亞太裔人口到 2007 年統計已逾 1520 萬人，是所有族裔中漲幅最大的族群。華裔是亞裔中最大的族群，約有 354 萬。

在美國，亞裔受教育程度是所有族裔中屬於最高。25 歲以上的亞裔中，50%擁有大學文憑，遠遠高出全美平均 28%的標準。擁有碩士以上文憑的亞裔為 20%，比全美同齡人口高一倍。52%的華裔擁有大學文憑，家庭中間收入為 6 萬 5969 元。68%的印度裔擁有大學文憑，家庭中間收入為 8 萬 3820 元，比華裔高出許多。所以華裔還是要繼續努力加油，好還要再好。

富爸爸富媽媽說：「不可自滿、不可掉以輕心。各位仍然需要繼續努力，好還要再更好。」

2009 年，是 80 年代以來全球經濟最弱的一年。在投資理財上，專家建議：你必須把投資風險擺在第一位，以防止損失，保護財產安全最重要。另外借此金融風暴來教導孩子學會投資理財，也是最好的機會。父母如何抵擋金融風暴，這是教育子女最好的教材。父母自己要先學會投資理財，子女才會有一個模範可以效法。

父母失業，長期找不到工作，心情不好，在家亂發脾氣，拿配偶、子女、或寵物來出氣，攪的全家不安寧，這都是最不好的行為失控，最壞的示範。

要孩子有好行為，父母的行為就更重要。在家庭財物發生困難之際，父母如何勇敢應對，就是給子女一個活的教育，父母的一舉一動、一念一想，都會影響子女的往後行為。所以父母本身要爭氣，孩子才有好的模範可以學。

富爸爸富媽媽說：「父母自己要先學會投資理財，子女才會有一個模範可以效法。」

富爸爸富媽媽說：「父母本身要爭氣，控制好自己的情緒，一舉一動、一念一想都要正確，這樣子女才會有一個好的模範可以效法。」

富爸爸富媽媽說：「父母開車不亂闖紅燈，子女長大後也不會亂闖紅燈，這就是父母的身教。」

富爸爸富媽媽說：「嚴教不如身教。身體力行勝於說空話，給孩子的最大財富，就是把是自己成功的投資理財與投資經驗轉給下一代。」

富爸爸富媽媽說：「遇到人生低潮，遇到經濟困難，我們要勇敢的面對它。舒服的日子過慣了以後，我也想過過具有挑戰的日子。」

富爸爸富媽媽說：「今天的努力正是就是造就明天的成功。明天的成功就是靠今天的努力。」

做父母的如何努力工作、如何抵擋金融風暴、如何成功投資理財，這些事孩子都看的到，也體會的到。面對人生的低潮、面對金融的風暴，做父母的絕不可以表示灰心，絕不可以在子女面前表現出無能。

面對金融的風暴，父母決絕對不能選擇逃避，故意裝窮，故意拖欠各項帳單或 Payment，故意讓房子被銀行沒收，搬家時又故意破壞房子，這些不好的行為，做子女的都看的很清楚，也都學的到。切記，切記，父母的壞行為，子女都會學到。

富爸爸富媽媽說：「遇到困難，做父母的要表現出堅忍、負責、剛強，做子女的才會學到堅忍、負責、剛強。」

用零頭款買房子，是打腫臉充胖子。碰到次貸風暴，又故意放棄房子，表面看起來你很聰明，佔了銀行便宜，讓銀行賠上錢，其實，你賠上的是你的信用及子女，因為你的壞行為，子女都會看到、學到。

富爸爸富媽媽說：「切記，切記，父母的壞行為，子女都會看到、學到。」

富爸爸富媽媽說：「堅定信心是應對當前世界經濟動盪和金融危機的有力武器。面對困難，要苦練內功，靠信心度過難關。」

富爸爸富媽媽說：「開拓、創新、堅忍、吃苦、靈活、務實、堅持、有信心，有學習，有付出，有努力，相信我們一定能度過眼前的困境。」

富爸爸富媽媽說：「我對將來充滿著信心，因為最壞的一年就是最有希望的一年。」

中國總理溫家寶說：「我們要『想三天』：想昨天、想今天和想明天。」

溫家寶說，在困難面前，個人與企業要苦練內功，做到人無我有、人有我優。溫家寶勉勵大家，要堅定信心，自強自立，發揮積極性、主動性、創造性，做出更新更大的發展來。

富爸爸富媽媽說：「父母如何抵擋金融風暴的衝擊，這是教育子女最好的活教材。」

富爸爸富媽媽說：「失敗的父母給子女失敗的榜樣。成功的父母給子女成功的榜樣。」

富爸爸富媽媽說：「不對政府失望，不對自己失望，不對孩子失望，總之要有信心，一切困難就可渡過。」

沒有一個孩子希望自己的父母是窮鬼，所以做父母的要更努力工作賺錢，除了賺錢以外，父母還要學會投資理財來改善生活品質，使全家免於匱乏，免於欠債，免於伸手領救濟金。

富爸爸富媽媽說：「不做無賴，不做伸手領救濟金的懶惰人，這樣你的子女才會尊敬你。」

富爸爸富媽媽說：「為自己想、為他人想、為國家社會想，你要拿出最好的業績 / 成績出來。」

富爸爸富媽媽說：「為自己好、為孩子好、為國家社會好，你要拿出最好的榜樣 / 模範出來。」

抵抗經濟不景氣（困境），剩者為王

富爸爸富媽媽說：「誰有備份的力量，誰就是王。這裡所稱的備份力量就是指你的現金存款。因應經濟不景氣，誰握有現金，誰就是王。」

富爸爸富媽媽說：「不要讓生活壓力控制（折磨）著你，而是要你有備份的力量，這樣你可以控制生活，這就是剩者為王的道理。」

富爸爸富媽媽說：「不要想你能夠處處贏過別人，但只要是你能懂得剩者為王的道理，你就可以處處比別人強。」

富爸爸富媽媽說：「等待運氣，不如創造運氣。懂得剩者為王的人，就是在創造光明人生，不懂得剩者為王的人，就是在毀滅自己。」

富爸爸富媽媽說：「不要任意用盡你的力氣，總要留一點實力隱藏自己，多存些糧草以防萬一，這就是剩者為王的精髓。」

富爸爸富媽媽說：「能夠在最不景氣，最困難的環境下生存下來的人，就是懂得儲備力量，剩者為王道理的人。」

富爸爸富媽媽說：「變壓力為動力、變挑戰為機遇、保持經濟平穩較快發展，面對全球經濟情勢的轉變，及時做好宏觀調控，以達到國強民富的目標。」

11-29-2008 胡錦濤強調，要保持經濟平穩較快發展，全面提高綜合國力、國際競爭力、可持續發展能力，必須堅定不移地堅持發展是硬道理的戰略思想，堅持走科學發展道路。變壓力為動力、變挑戰為機遇，保持經濟平穩較快的發展。

確定保持經濟增長是 2009 年經濟工作首要任務，並將實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，顯示中國為因應全球金融海嘯衝擊，宏觀調控已大轉向，從 2008 年初的防經濟過熱、防通膨，轉向以保持經濟成長為主，以達成經濟增長 8%的目標。

胡錦濤在會議強調，2009 年經濟的首要任務是保持經濟平穩較快發展，並且把「保持增長、擴大內需、調整結構」更好地結合起來，把推動發展方式轉變和結構調整作為因應國內外環境變化、實現可持續發展的根本出路。

因應全球金融海嘯衝擊，政府與個人都要採取積極樂觀態度，繼續追求發展，努力不懈，這樣才能突破困境，險中求勝。

富爸爸富媽媽說：「面對經濟不景氣，正是我們調整生活步調的時候，也是我們檢討過失，重新出發的時候。」

富爸爸富媽媽說：「人在逆境中，才能學到奮發圖強。愈是逆境，愈能激發出你的潛能。」

富爸爸富媽媽說：「不受一點挫折，你就不長一智。挫折是你最好的老師。」

「保持增長」- 對個人來說是，繼續求進步，永不停止學習，好還要再好。

「擴大內需」-對個人來說是，要知識多元化，並求得技能 / 技術 / 證照多樣化。

「調整結構」-對個人來說是，順應潮流，擴大視野，彈性靈活，與時精進。

人沒有壓力，就會懶散。我們要視壓力為一種動力的來源，變壓力為動力。不被壓力打倒，就能取得動能。能夠抵抗壓力的人，就是強者。

危機就是轉機。能夠在危機中找到機會，能夠視挑戰為機遇，能夠在困境中找到活路的人，就是智者。

生活費持續升高，如果我們想要跟上生活質量(水平)，就要多賺錢，如何堅持經濟收入持續發展，就要靠努力打拼。這個努力打拼，就是「保持增長、擴大內需、調整結構」變壓力為動力、變挑戰為機遇。

俗語說：「勝者為王，敗者為寇。」 吾人說：「剩者為王，不剩者為敗家子。」

金山、銀山碰到敗家子也會有吃光光的一天。沒有儲蓄（現金）的人，縱使有投資發財的機會給你也起不了作用。沒有實力，不足以成大事，沒有現金在手就沒有好康的事。

俗語說：Money is the King。碰到不景氣，工作又難找，在公司裁員與減薪的情況下，人人的口袋都縮水了，這時能有大量儲蓄（現金）的人就是王，所以說：Cash is the King。

富爸爸富媽媽說：「有準備的人、有備份力量的人，有現金在手上的人，就永遠是王(勝利者)。」

當困難來到時，平時有積蓄的人，就可以用他的積蓄來渡過難關，所以說：「剩者為王。」

當機會來到時，平時有準備的人，就可以用他的積蓄來投資，所以說：「剩者為王。」

平時不斷虛心學習，努力求精進，且要學得多樣化技能/ 技藝，儲備知識以備不時之需。具有多樣化才能 / 知識，在轉業或創業時就能派上用場，所以說：「剩者為王。」

面對困境，如果你有錢（積蓄）、有學問、有知識，你就可順利渡過難關。這些學問、知識、積蓄，就是你平時努力的結果，所以說：「剩者為王，不剩者為敗家子。」

富爸爸富媽媽說：「學習就是在儲藏知識的力量。儲蓄就是在儲藏金錢的力量。」

天有不測的風雲，所以說做 什麼事都要有備胎，沒有備胎的人就是陷自己於危難之中。沒有準備的人是很危險的。

像刷爆信用卡，大肆消費的人，就是不懂「剩者為王」的道理。
像打腫臉充胖子，用零頭款買房子的人，就是不懂「剩者為王」的道理。
像被公司裁員，又長時間找不到工作的人，就是不懂「剩者為王」的道理。

學問要有備胎、知識要有備胎、急用（積蓄）要有備胎，凡事都要有備胎，這就是「剩者為王」的道理。

富爸爸富媽媽說：「凡事都要有準備（備胎），這就是「剩者為王」的道理。」

富爸爸富媽媽說：「人要保留一份實力，以備不時之需。誰有備份的力量，誰就是王。」

富爸爸富媽媽說：「一個人的命運由他自己塑造而成。沒有備胎的人生，其人生一定極其坎坷（辛苦）。」

富爸爸富媽媽說：「幸運是給有準備的人。誰有準備，誰就得到幸福。」

富爸爸富媽媽說：「人們常抱怨運氣不好、壓力過大，其實是他們自己先犯了錯，沒準備好備份的力量。」

次貸風暴引發房價大跌、股票大跌，百分之八十五的人資產大縮水，但仍然卻有百分之五的人資產仍然在膨脹，這是為什麼？這就是「保持增長、擴大內需、調整結構」，變壓力為動力，變挑戰為機遇，變危機為轉機，變虧損為獲利的結果。

富爸爸富媽媽說：「不向命運抗爭的人，就會被命運吞噬，沒有事前準備的人，就不會有機會得到幸福 / 成功。」

富爸爸富媽媽說：「能改變命運的人，就是創造命運的人。」

富爸爸富媽媽說：「只有未雨綢繆，有所準備的人，才能夠成為真正的剩者為王。」

富爸爸富媽媽說：「不要想你能夠處處贏過別人，但只要是你能懂得剩者為王的道理，你就可以處處比別人強。」

富爸爸富媽媽說：「人不可驕傲、不可自滿。懂得寬恕、懂得謙讓、懂得自省、懂得修身的人，就是懂得保存實力、剩者為王的人。」

富爸爸富媽媽說：「命運不是運氣，命運不可靠上天賜予，命運/機會只會給事前有準備的人。」

富爸爸富媽媽說：「等待機會/運氣，不如創造機會/運氣。懂得剩者為王的人，就是在創造光明人生，不懂得剩者為王的人，就是在毀滅自己。」

碰到惡劣環境，不可只寄望別人會來救濟你、幫助你。碰到經濟不景氣，你總要靠自己的努力與儲蓄，才能渡過困境。

有人說：「人生如戲」。如果人生真的如戲，你就該多準備好各種道具，把戲演好。人生不會只有一齣戲，你也不可能一輩子，只演一個角色，所以你要準備好各色各樣的演技與道具，這樣你才能把戲演的完美，輕鬆自如，最後來一個喜劇收場。

有人說：「人生如戰場。」如果人生真的如戰場，你就該多準備好各種糧草與裝備，把戰打好。人生不會只有一場戰爭，你也不可能一輩子，只打一場戰爭，所以你要準備好各色各樣的戰鬥技巧與裝備，這樣你才能把戰打的漂亮，勝利歸來，光榮收場。

富爸爸富媽媽說：「人生不會只有一場戰爭，你也不可能一輩子，只打一場戰爭，所以你要事前準備好各色各樣的戰鬥技巧與裝備，才能把戰打的漂亮，你要想成為贏家，你就要事前準備好各種的挑戰。」

富爸爸富媽媽說：「有準備的人就是有希望的人。沒有準備的人就是準備接受失敗的人。我們不可以以卵擊石，也不可以赤手空拳上戰場。」

富爸爸富媽媽說：「人生的道路總是崎嶇不平，充滿挑戰，如果你不懂得裝備自己，你如何可以勝過挑戰？」

俗話說：「天有不測風雲。人有旦夕禍福。」

沒有人可以保證一輩子不生病、不失業、不遇到天災人禍，為了因應不可測的災難，我們一定要有抵抗災難的準備。

除了天災人禍之外，現代人面臨的最大危機是經濟災難，一旦收入減少，財務周轉不靈，就會逼人走上絕路。若是我們事前沒有準備，沒有儲蓄，那就很難渡過難關。

有許多用零頭款買房子的人，就因為他們無儲蓄，無法支撐他們渡過困境，所以最終房子被銀行沒收拍賣，這就是一個明證，說明儲蓄的重要性。懂得**剩者為王**的人，或許就可避免這種事情的發生。

富爸爸富媽媽說：「憂愁、壓力、痛苦、失去健康都來自於個人不懂得簡單生活，過度追求物質的享受，只有使自己壓力更大、更痛苦。」

富爸爸富媽媽說：「不要讓生活壓力控制（折磨）著你，而是你要有備份的力量，這樣你可以控制生活，這就是剩者為王的道理。」

富爸爸富媽媽說：「時時刻刻裝備自己，讓自己保存最強大的抵抗力（戰鬥力），不管景氣如何變化，你永遠是贏家。」

長久以來，文明社會上上下下，從國家到個人都在享受著「今天花明天的錢」。「超前消費」絕對是一個壞習慣。個人靠借貸來達到某種生活水平，這叫做虛胖。政府鼓勵個人大力消費來刺激經濟增長，來達到政府某種稅收目標，這叫做嫁禍於人。要注意，個人超前的消費終歸有個極限，就像彈簧一樣，即便不斷也會使個人負債纍纍，危及個人財務健康與身體健康。

富爸爸富媽媽說：「不要花費過度。個人超前的消費終歸有個極限，就像彈簧一樣，即便不斷也會使個人負債纍纍，危及個人財務健康與身體健康。」

不要輕易刷爆信用卡，不要花費過度，總要有些積蓄（準備）才好。不懂得積蓄的人，就是不懂得理財的人。沒有積蓄的人，他不僅不懂得理財，他連自己保護自己的力量都沒有。

買房子也好，投資做生意也好，都不可不保留一些準備金（周轉金），萬一碰到惡劣環境，你也可有個抵抗力，讓自己在惡劣環境下，有個存活的空間。

碰到財務困境，不可只寄望別人會來救濟你、幫助你。俗語說：救急不救貧。如果你自己不努力工作，也沒有準備（儲蓄），那你就不能走出困境。

俗語說：「打戰糧草先行。」在人生的戰場上，也是糧草先行。努力學習、努力鍛練身體、努力儲蓄、努力學做人，這些都是所謂的個人糧草。

富爸爸富媽媽說：「不要任意用盡你的力氣，總要留一點實力隱藏自己，多存些糧草以防萬一，這就是剩者為王的精髓。」

許多人一生只專注於賺錢、賺錢、再賺錢，而忽略掉照顧自己的健康，像抽煙酗酒、暴飲暴食、熬夜、加班過度、工作太緊張、、、這些都是在傷害健康。

俗語說：留得(青山)健康在，不怕沒材燒。如果過份透支你自己的體力，只有讓蠟燭提早燒盡。

生命有限，健康不再，歲月不饒人。請你尊重自己的生命，好好保護好自己的健康。生活有規律，精神有寄託，與世無爭。若能留住健康或使自己比以前更健康，這才是真正的剩者為王。

富爸爸富媽媽說：「若能留住健康或使自己比以前更健康，這才是真正的剩者為王。」

富爸爸富媽媽說：「不管金錢、財富、智慧、健康、做人，都要以剩者為王為依歸。」

富爸爸富媽媽說：「能夠在最不景氣，最困難的環境下生存下來的人，就是有準備的人。有準備的人就是懂得剩者為王這個道理的人。」

不到缺錢，不知道金錢的可貴。不到失業，不知道工作的可貴。
不到失去健康，不知道健康的可貴。不到失去朋友，不知道友情的可貴。
不到最後一分鐘，不知道生命的可貴。

富爸爸富媽媽說：「勸君能真正體會剩者為王的重要性，做一個有準備，快樂且自信的人。」

剩者為王有如太陽一樣，會帶給你溫暖。剩者為王有如月亮一樣，會帶給你希望。剩者為王有如加油站一樣，會帶給你續航力。剩者為王有如

急救站一樣，可以救你一命。剩者為王有如糧倉一樣，會讓你有能力去幫助別人，助人為樂。

希望大家都可以堅強起來，平安渡過金融風暴、經濟風暴、家庭風暴、健康風暴，成為真正的剩（勝）者為王。

面對經濟不景氣，成功還是要靠自己的努力

富爸爸富媽媽說：「成功是靠自己的努力，成功不是依靠別人的施捨。」

富爸爸富媽媽說：「只有努力的人才能站立的住，只有收入穩定的人，才能長期安心的擁有房子。」

富爸爸富媽媽說：「面對經濟不景氣，我們要簡單生活，謙卑以對，並且努力學習，勤奮工作，蓄存能量，準備好自己的現金實力，把握住發財的好機會，奮力一擊。」

富爸爸富媽媽說：「投資房地產是你建設國家的一小步，但卻是整個國家進步的一大步。」

富爸爸富媽媽說：「你的努力不只是你個得利，而是整個社會蒙福。」

富爸爸富媽媽說：「讓我們一起加油，一起努力，世界經濟的復蘇，就靠你我是否敢於投資了。」

2010年受長達18個月的經濟衰退拖累，全美失業率攀升至10%，創26年新高，凸顯經濟衰退非常嚴重，勞動力市場疲憊不堪。

由於各行各業陷入困境，裁員人數將越來越多。經濟衰退，信用緊縮，造成汽車業、鋼鐵業、金融業、零售服務業與房地產業受創最嚴重。

富爸爸富媽媽說：「不要怕被裁員，而是擔心裁員之後，你沒有本領(真才實料)找到新工作。」

富爸爸富媽媽說：「努力工作的人不怕失業。只有偷懶，沒有真本領的人才會害怕失業。」

富爸爸富媽媽說：「努力工作是保障你不失業的良方。具有專業技術的真本領是你不會失業的保證。」

信用緊縮、失業率攀升、個人可支配財富大幅度縮減，導致消費緊縮，經濟持續惡化，待售成屋與新屋總存量仍逼近 10 個月，依此推算，預估全美房市 2010 年將繼續探底。

富爸爸富媽媽說：「不要害怕房價大跌，而是要擔心你借錢太多，無法收支平衡。」

經濟學家表示，隨著經濟衰退更趨惡化，失業人口猛增，消費者也深陷債務危機，房貸、信用卡債務以及汽車貸款的違約率不斷提高，預估個人破產比率還將繼續上升。

個人信用卡違約的比率增加，對受重創的銀行界來說，又是新一輪的打擊。經濟學家一直警告，全美國的家庭債務水平已經到了難以維繫的地步，民眾面臨失業陰影，不敢大膽消費，這將使衰退中的經濟更加惡化。

通用汽車廠 (GM)12-23-2008 宣佈關閉多處工廠，許多工人最後一次到車廠工作，他們依依不捨地與同事擁抱並互道珍重，許多離職的工人對前途感到茫茫然，不知何去何從！

通用汽車莫雷尼廠發言人 Courtney 說：在最後一天，工人們照常工作，但他們知道關廠的事。她說：「他們拍照留念。並關心彼此未來的工作。」

富爸爸富媽媽說：「不要浪費時間在失業的憂慮中，總要接受事實，從新來過。只要努力學習、勤奮打拼，相信你會有更美好的將來。」

過去 24 年從沒有在美國裁員過的豐田汽車公司，決定在密西西比州停止生產 Prius 車、德州貨車工廠也停產 15 個星期。

富爸爸富媽媽說：「與其浪費時間去討論如何去救車市，還不如直接讓汽車降價，藉以促進買氣，以減少庫存壓力。」

「沒有賣不出去的房子，只有賣不出去的房價。沒有賣不出去的汽車，只有賣不出去的車價」。專家指出，只有設法降低製造成本與銷售成本，才可以救美國車。美國的工會制度，一定要做適度的修正，否則各種樣的生活日用品，它的價格將無法與其它國家競爭。

富爸爸富媽媽說：「貪婪無厭的工會，只會使得美國產品成本居高不下，失去競爭力。」

經濟不好，現在消費者以及企業已經陷入惡性循環，消費者拖欠債務、銀行收緊信貸，經濟將陷入更深的衰退。有更多的人被裁員，找不到工作，家庭沒有了收入，房子就更容易被銀行收回。

富爸爸富媽媽說：「沒有找不到工作的人，只有不肯吃苦耐勞的人。」

長榮海運 12-30-2008 舉行尾牙，面對全球企業裁員、減薪風潮，集團總裁張榮發表示 2009 年經濟景氣會一直不好，下半年恐更「淒慘」，2012 年才有機會好起來。張榮發強調，員工是公司財產，不會裁員、也沒有減薪規劃，不景氣時代「員工要忠、老闆要顧。」

富爸爸富媽媽說：「員工要忠於老闆，努力工作回報老闆。老闆要給員工加薪，照顧員工生活。員工與老闆必須相互體諒，相互合作，這樣企業才會繼續成長。」

隨著經濟衰退更趨惡化，失業人口猛增，消費者也深陷債務危機，房屋貸款、汽車貸款及信用卡欠債的違約率不斷提高，個人申報破產將繼續上升。

經濟學者估計，美國經濟還會疲軟。IHS 環球透視首席經濟學者貝瑞費說，經濟在好轉前還會更惡化，「即使把各項刺激方案都考慮進去，我們還是存在著，二次大戰後最嚴重的衰退之中。」

眾院金融服務委員會主席佛朗克（Barney Frank），準備立法規定問題資產援助計劃（TARP）的部分資金須用於特定用途，例如阻止法拍屋、降低房貸利率。

為了提振房市，聯準會推出高達 5000 億元的計畫，購買房利美（Fannie Mae）與房地美等業者擔保的證券。資深銀行業分析師波夫預期，隨著利率下跌與房貸申請增加，房價可望穩定或上升。

不管利息如何調降，對信用不好，收入不高的人來說，永遠是借不到錢的，所以說想要買房子的人，還是要多儲蓄、多賺錢、多把信用搞好。

富爸爸富媽媽說：「信用不好，收入不夠高，兩者均借不到錢。想要借錢買房子，先要救自己的信用與收入。」

2008 年，這一年有多糟，股市是最清楚的指標，道瓊工業指數跌逾 35%，那斯達克跌逾 41%。日本暴跌了 42.12%，南韓跌 40.73%，香港跌 48.3%，澳洲跌 41.3%，新加坡跌 49.17%，中國跌 65%，台北跌了 46%，泰國跌 47.56%，菲律賓跌 48.29%，紐西蘭跌 32%，馬來西亞跌 39%。股神和散戶一樣統統大吐血，退休基金和慈善機構都受打擊，房價暫時也無回升跡像。

股民開玩笑的說：「在 2008 年，沒有賠到錢的那一個人，一定是一個窮人，因為他不曾擁有過股票與房子。」

許多人失業、住家被查封、股票失血、退休金縮水，2008 年至 2010 年對一般的人來說，真是辛苦悲慘的時刻。辛苦歸辛苦，人還是要想法子好好的活下去。

富爸爸富媽媽說：「沒有人能幫助一個自甘墮落又沒有上進心的人。」

富爸爸富媽媽說：「站起來、向前進，人總要學習自己長大。面對生活上的許多苦難，你一定要堅強地勝過它。」

面對失去工作的壓力，「許多的民眾不敢面對郵筒裡的帳單，最好是郵差今天請假不要來。從年輕人到老年人，似乎人人都感到前途茫茫。」

美國總統當選人歐巴馬在聖誕節前夕發表演說，呼籲美國民眾要團結一致，共同突破萬難，齊心協力掙脫經濟危機帶來的苦難，打造更美好的明天。

「我們大家都必須竭盡所能，彼此相互扶持，找尋新思惟、新改革，共為國家歷史掀開新的一頁。」

富爸爸富媽媽說：「經濟不好，並不是世界末日。房子被沒收，也不是無家可歸。面對苦難，總要努力找出解決的方法。」

富爸爸富媽媽說：「面臨沉重的經濟壓力，還是有許多成功的機會。成不成功，還是要靠自己的努力。」

富爸爸富媽媽說：「沒有過不去的日子，只有不知道如何調整自己，創造未來日子的人。」

富爸爸富媽媽說：「善於利用政府提供的紓困基金，配合政府的新政策，找到新的投資機會，這就是你的發財秘訣。」

2009 年美國政府將投入 8500 億元於綠色能源：包括風能和太陽能、生化能源、核能以及清潔煤炭與公共工程：包括更新學校、實驗室、圖書館、重建道路、橋樑及水源等，它的目標在於創造出 300 萬個工作機會，如果你能善於利用政府的政策，找到新的投資商機，這就是你發財的機會。

美國聯準會逐步地降低房屋貸款利率，並欲設法將 30 年房屋貸款的固定利率降至 4.2%，這麼低的利率，一定可以吸引買家進場並且活絡房屋市場。

全美房地產經紀人協會經濟學家指出，貸款利率下調 1%，就相當於房價下降了 10% 左右，意味著每減少一個百分點的利息，就可能促使 50 萬棟房屋提早售出。

由於房價大跌，再加上房貸利息大跌，它是必將吸引 更多的投資人把資金投入在房地產中。只要投資人大舉進場，房屋市場在重新洗牌之後，房價就可止跌回升了。

富爸爸富媽媽說：「過多的拍賣屋，使得房價大跌。房屋市場在重新洗牌之後，房價就可止跌回升了。」

適者生存，不適者自然淘汰。努力工作的人有飯吃，不耕耘、不工作的人，總有一天會被餓死的。

富爸爸富媽媽說：「面對經濟不景氣，我們要簡單生活，謙卑以對，並且努力學習，勤奮工作，蓄儲能量，準備好自己的實力，當機會來到時，就可大膽地奮力一擊。」

富爸爸富媽媽說：「只有努力的人才能站立的住，只有收入穩定的人，才能安心的長期擁有房子。」

富爸爸富媽媽說：「先要有賺錢、積蓄的本領，後才能有投資的本錢。只有收入穩定且實力堅強的人，才能夠長期擁有房地產。」

富爸爸富媽媽說：「如果把房屋交在財務狀況不穩定的人手中，那一定會出亂子。」

野村證券首席經濟家李斯勒認為，把這些拍賣中的房地產愈早交到財務狀況穩定的人手中，對整體房市與經濟愈有助益，這是房市在黑暗中的唯一的希望(曙光)。

富爸爸富媽媽說：「我們歡迎財力雄厚的人來投資房地產。但是我們也要拒絕投機客來炒房價。」

面對房貸風暴、金融風暴、房價下跌、消費者信心降低、消費者支出減少、經濟成長停滯、失業率增加、工廠關門、商店倒閉、股價下滑、公司盈餘減緩、龐氏（Ponzi）詐欺及 國民生產毛額 GDP 負成長等，2009年我們將一在風雨中度過。

富爸爸富媽媽說：「對自己要有信心，黑夜過去了，白晝就會出現，壞消息全都出盡了，好消息就會跟著來了。」

富爸爸富媽媽說：「對贏家來說，愈是壞消息，愈是重新投資的好機會。」

在經濟衰退中，財力不夠雄厚的人必然紛紛倒下，經過幾次重新洗牌之後，只有勝者為王，讓有實力、有膽識、有智慧的人生存下來。

富爸爸富媽媽說：「舊事已過，一切都可重新開始。忘記次貸風暴的陰影，努力工作，多多儲蓄，迎接下一個投資機會 / 希望吧。」

富爸爸富媽媽說：「成功是靠自己的努力，成功不是靠別人的施予。」

不想讓自己在不景氣中倒下，你就要更努力打拼。「打工、賺錢、儲蓄、投資、學習……，打工、賺錢、儲蓄、投資、學習」使之循環不斷，這樣你就能成功。

對不景氣要有信心，多進修、多學習、多努力，多打拼，相信你一定能戰勝經濟的不景氣。

富爸爸富媽媽說：「信心與行動是戰勝失敗的唯一利器。」

富爸爸富媽媽說：「悲觀者，他將與成功無緣。而樂觀者總是認為，愈是壞消息，愈是大好的成功機會。」

富爸爸富媽媽說：「擁有機會就是豐富一生，所以不要讓機會白白流失掉。想要讓生命發光發亮，你就要時時創造機會、抓住機會。」

社會進步應該要有你的參與才對，投資人要有明辨何時可以進場的能力，做一個新時代的投資人，要有國家觀念，愛國不是用嘴巴講的，要有超高的愛國行動，期待大家一起努力打拼，完成建設國家的責任。

富爸爸富媽媽說：「投資房地產是你建設國家的一小步，但卻是整個國家進步的一大步。」

富爸爸富媽媽說：「你的努力不只是你個得利，而是整個社會蒙福。」

富爸爸富媽媽說：「拿出實際的行動來，是成功的必然條件，也是成功的先決的條件，希望你沒忘記它。」

富爸爸富媽媽說：「膽子放大，眼光放遠，你的投資行動，可以讓景氣復甦，國家興盛。」

富爸爸富媽媽說：「只盯著過去或現在的人，不會有光明的未來。只著重眼前的得失，必定會失去將來巨大的收益。」

富爸爸富媽媽說：「**2010**年至**2013**年，是未來五年內創造財運最好的機會，希望你能把握住這次機會，拿出實際的投資行動來，讓自己得利，讓社會蒙福。」

富爸爸富媽媽說：「讓我們一起加油，一起努力，世界經濟的復甦，就靠你我是否敢於投資了。」

拯救經濟需要全民一齊來做，絕不可以讓政府唱獨角戲

景氣是否快速回升，就要看你我的努力夠不夠

富爸爸富媽媽說：「拯救經濟需要全民一齊來做，絕不可以讓政府演獨角戲。」

富爸爸富媽媽說：「政府在努力，你也要努力。讓我們大家一起努力吧！景氣是否快速回升，就要看我們的努力夠不夠。」

美國聯準會主席柏南基說，如果政府成功挽救金融制度，美國幾十年來最嚴重的經濟衰退可能在今 2009 - 2010 年結束。柏南基說：「我們已訂定計畫，並在執行當中，我認為政府可穩定經濟，直到衰退結束。」他並指出，整頓金融制度面臨最大的風險是欠缺「政治決心」。他呼籲國會議員能盡速通過預算與相關法案，來拯救經濟衰退。

柏南基說：「我們如果沒有決心解決這個金融問題，任由問題持續存在，在這種狀況下，我們就無法指望經濟有復甦的一天。」

專家說，許多投資人的財富在過去三年內蒸發掉 40%以上，15%的屋主失去了自己的住家，這絕對是我們這輩子最大的金融災難。次級房貸的風暴害苦了全美國人，房價縮水、失業、破產、失去房子、離婚、、、一連串的打擊，讓消費者失去了信心，開始緊縮開支增加儲蓄，因此商家生清淨，叫苦連天。

金融危機的發生起源於銀行審查房貸時太遇過馬虎，因為房貸承辦人失職或造假，才會發生之後許多收不回來的呆帳。專家說：「非常明顯，在許多禍源中，我們如果要找一個禍首，手指一定要指向那些房貸業者、

信用評鑑業者及地產估價師。」金融危機發生以來，大家都指責華爾街貪婪，這也是有些不公平的。

富爸爸富媽媽說：「華爾街只是提供了一種貪婪的管道 / 工具，真正貪婪者還是投資人自己。」

富爸爸富媽媽說：「華爾街只是利用投資人的貪婪來運作它的事業，真正貪婪者還是投資人自己。」

富爸爸富媽媽說：「不稱職，不負責任的徵信評鑑業者，應受到嚴肅糾正與制裁。」

某些信用評鑑業者非常不負責任，他們給那些高風險的公司或債券 AAA 評等，等到那些債券出現問題，才將它們降等，有的甚至降成垃圾債券，不過為時晚矣，經濟大災難已經形成。

歐巴馬用強烈措詞批判 AIG 公司的紅利制度。他說：「過去六個月，AIG 從財政部拿到了 1700 億巨款。實在難以理解 AIG 的交易員憑什麼再領紅利。」歐巴馬說：這家公司陷入財務危機，實在是因為 AIG 的交易員貪婪和行事魯莽。這個問題關係到人的基本價值觀念 / 道德觀念。

富爸爸富媽媽說：「失職的金融主管沒得到懲罰，反而得到巨額獎金犒賞，這種不公正現象，必須要予以快速糾正。」

富爸爸富媽媽說：「政府過去疏於管理華爾街與徵信評鑑業者，這些事應當受到糾正與制裁。」

富爸爸富媽媽說：「世界的經濟被華爾街的貪婪、魯莽、無恥，給搗毀了。」

歐巴馬指示財政部長蓋納使用一切手段攔截紅利，「讓美國納稅人的錢完整無缺。」

富爸爸富媽媽說：「亡羊補牢雖然太晚了一些，但是迅速更正錯誤也可有些彌補作用。有錯則認錯，知錯則改正，善莫大焉。」

歐巴馬的經濟團隊已經下定決心要把經濟救好，並防止紓困金被濫用，他們訂出了許多金融紓困方案及救市行動，旨在拯救疲軟的市場，並重新建立起投資人的信心，希望市場能恢復到先前的榮景。

經濟學家說：「震撼教育已經過去，雖然消費信心還不高，但已經不再害怕。」2009 年底因為消費遲滯而堆積的庫存貨，現在不斷在減少，這表示消費支出出現反彈，相信製造業者馬上就要開工增加生產了。

經濟學者說：「我不認為這是復甦的開始，但至少可以說是衰退的步調在減緩，你要先能走，才能跑步。」如果政府振興經濟的政策出現效果，2010 年底，美國可能爬出衰退，進入成長的階段。

專家說：經濟政策與政治政策的走向，可以影響消費者信心的改變。換句話說，消費者的信心，與政府的政策 / 法令繫繫相關。

若是消費者對未來經濟發展的前途深具信心，那麼經濟便會開始復甦。反之，若是消費者對未來經濟發展的前途深表憂慮，那麼經濟便會開始下滑。

富爸爸富媽媽說：「政府要有信心，人民就有信心，所以政府領導人必須自己先要有信心，這樣的國家才会有前途。」

歐巴馬總統對未來經濟的發展表示樂觀，他說：政府正研究經濟衰退終止後，追求經濟穩健發展的「後泡沫」(post-bubble)經濟模式。前提是人們必須先熬過目前這個經濟困難時期。

富爸爸富媽媽說：「一旦舒服的日子過慣了，你就無法適應苦日子，所以我們要做最壞的打算，做最好的準備。」

在科技進步、物質豐富的地方，人們已經忘掉了二次大戰那個時期的苦日子。由於現在的孩子被父母寵愛慣了，從來沒吃過苦，所以在一旦失業或有困難發生時，就會驚覺到恐慌，不知如何應對。

富爸爸富媽媽說：「沒吃過苦的孩子社會適應能力差。一旦失業或有困難發生時，他就會覺得恐慌，不知如何應對。」

專家說：如果你一旦遭到失業就感到恐慌，好像世界末日即將來到，這就是表示你沒有吃過苦，也沒有準備好去接受挑戰。

富爸爸富媽媽說：「沒有儲蓄，沒有本領，沒有失業的心理準備，一旦你遇到失業，你就會感到恐慌，好像世界末日即將來到。」

富爸爸富媽媽說：「凡事都要有最壞的打算，未雨綢繆是必須要的手段。」

富爸爸富媽媽說：「凡事都要有準備，你才不會害怕。要有萬全的準備，以應萬變，不怕一萬，只怕萬一。」

專家說，「人們把信用卡刷爆的日子，將不復存在。我們必須嚴格控制開支，做到收支平衡，並且努力賺錢，來熬過這個經濟艱困的時期。」

富爸爸富媽媽說：「儲蓄不可少。熬過這個經濟衰退的時期，你必須要有足夠的周轉金與賺錢的能力。」

富爸爸富媽媽說：「如果你打腫臉充胖子，隨便刷爆信用卡，又沒有節制的亂花錢，那麼你未來的日子將會很難過。」

儲蓄很重要。平時儲蓄下來的錢，不單可以用來周轉應急，甚至還可以用來做投資。如果你平時沒有養成儲蓄的習慣，那你就沒有子彈可以抵抗經濟風暴。

富爸爸富媽媽說：「人若沒有儲蓄 / 積蓄，就沒有能力可以去做投資。人若沒有投資，就不可能有光明的前途。」

遇到困難，要有信心，但這種信心來自於你吃苦的經驗與你的儲蓄。吃過苦的人，比較有耐力可以抵抗逆境。能伸能屈的人，才比較有可能在不利的環境之下生存下來。有儲蓄的人，才可能在失業的狀況下照樣生活無憂，只有在生活費完全無慮的情況下，你才能對未來產生足夠的信心。

富爸爸富媽媽說：「沒有生活壓力的人，他們對未來才比較有信心。只有在生活費完全無慮的情況下，人們才能對未來產生足夠的信心。」

失業多年，三餐無繼的人，不可能對未來有信心。想要有信心，必須先要有工作。許多人找不到工作，不是因為沒有工作做，而是不肯吃苦，不肯屈就。沒吃過苦的人，最怕吃苦。因為怕吃苦，所以就會失去對未來的信心。

富爸爸富媽媽說：「什麼苦都不怕吃的人，最有信心。最有信心的人，絕對不怕吃苦。」

富爸爸富媽媽說：「吃過苦之後，你才會更堅強。不曾吃過苦的人，永遠長不大。」

美國太平盛世久了，美國人崇尚個人主義，進而又盛行享樂主義，有錢就花，誰又會想到儲蓄？再加上信用卡的推波助瀾，花過頭也無所謂，這就造成美國人的外強中乾，外胖內虛，外債壘壘。

景氣不佳，失業率偏高，人們心裡多少有些焦慮，房市和股市何時回春，好像仍然遙遙無期，民眾要想渡過不景氣，只有重新思考儲蓄的重要性，提早開始存錢以備將來不時之需。

這次金融風暴，就是要大家吃吃苦。平時享受慣的人，也要讓你有機會吃吃苦。平時沒有儲蓄習慣的人，也要讓你有機會嚐嚐斷糧之苦。只有在吃過苦之後，你才能體會到儲蓄的重要性。

富爸爸富媽媽說：「再艱難困苦的日子，我都經歷過，我還有什麼好怕的。凡對未來沒有信心的人，就是因為你從來沒吃過苦。」

富爸爸富媽媽說：「吃苦是件好事，經過磨練之後，你才會更堅強。能從失敗中站立起來的人，才是偉人。」

富爸爸富媽媽說：「只要你努力，你就可改變現在、創造未來。如果你夠努力的話，你就根本不用擔心將來的日子會不好過。」

富爸爸富媽媽說：「如果你擔心將來的日子會不好過，那你就更需要努力向上。」

富爸爸富媽媽說：「只要你肯努力向上，你對未來的日子，就會有信心。」

富爸爸富媽媽說：「要想明天會更好，你就要努力過完今天。只有先好好過完今天，你才会有希望的明天。」

遇到經濟困難，不能只想依靠政府或他人的免費救助。脫離經濟困境，首先要做自我檢討，你要靠自己的努力來脫困，這才最實際。

富爸爸富媽媽說：「想要脫離經濟困境，首先要做自我檢討，努力學習，一切需要靠自己的努力打拼才能轉危為安。」

富爸爸富媽媽說：「我們都知道，希望在明天，但是我們要問的是明天離你還有有多遠？只要你奮發努力，明天就是在 24 小時之後，如果你不努力，明天就是在你踏入墳墓的那一天。」

僅憑政府一己之力量，是無法拯救經濟的，拯救經濟是要靠全民的力量。就算胡景濤、歐巴馬再有能力，也需要你我共同努力才能把國家治好。只要你肯為國家多出一份力量，相信這個國家的經濟就會早一天好起來。

我們不能用「事不關己」的心態去看政府演獨角戲，只會批判政府官員哪裡做的不好，哪裡做的太差，而不知道自己要努力工作，去配合政府的政策。

如果不認真找工作，也不肯吃苦，而存心吃定政府，靠失業金 / 救濟金生活的人，你是會把社會吃窮的。社會需要你的貢獻，社會不需要一張吃軟飯的嘴。

富爸爸富媽媽說：「社會需要你的貢獻，社會不需要一張吃軟飯的嘴。」

如果沒有人民繳納稅金支持政府，政府是沒有力量的，所以我們要努力工作來繳稅，來支持政府的各項開支。

富爸爸富媽媽說：「沒有人民的支持與合作，政府的力量是有限的。政府不是萬能的，所以政府需要人民的支持與合作。」

富爸爸富媽媽說：「拯救經濟需要全民一齊來做，絕不可以讓政府唱獨角戲。」

富爸爸富媽媽說：「不要只怪政府，不要只怪他人，經濟不好是全民的責任，我們大家一齊來努力幫助政府改善，絕不可以讓政府演獨角戲。」

富爸爸富媽媽說：「政府在努力，你也要努力。讓我們大家一起努力吧！景氣是否快速回升，就要看你我的努力夠不夠。」

不要把房屋建造在沙土上， 錢借多了、鈔票印多了，政府是會破產的。

富爸爸富媽媽說：「我們不能把房子蓋在沙土上，也不能僅靠印鈔機去救助經濟衰退。」

富爸爸富媽媽說：「要想在狂風暴雨中堅挺不拔，房屋要建造在堅固穩定的岩石上，而不是要建造在土質鬆動的沙土上。」

富爸爸富媽媽說：「想從一個借錢和花錢的時代帶轉向到一個儲蓄和投資的時代，首先，你必須要先學會削減開支，犧牲各種生活上的享受。」

富爸爸富媽媽說：「沒有儲蓄、沒有投資，就沒有光明的前途。一味地借錢消費，只會帶來災難。」

富爸爸富媽媽說：「要時時檢查你的投資，保護你的資財是你自己的責任，如果發現自己的投資風險過高，你就必須立刻調整投資或終止投資。」

富爸爸富媽媽說：「盲目的投資、過度的投資、貪婪的投資，就是把投資建築在沙土上，因此這樣的投資風險很高。」

奧巴馬在喬治城大學演講，為美國經濟政策做了前瞻性規劃，他描述拯救經濟兩階段的過程，首先是讓經濟擺脫衰退，然後是為長期增長打造基礎。

奧巴馬引用《聖經》故事說，我們不能再用同一堆沙子重建美國經濟，也不能在沙子上建造房屋。我們必須在岩石上建造房屋。我們必須為美國增長和繁榮打下新基石 --- 這個新基石將把我們從一個借貸和花錢的時代帶向一個儲蓄和投資的時代，一個我們減少國內消費，增加對外出口的時代。

富爸爸富媽媽說：「想從一個借錢和花錢的時代帶轉向到一個儲蓄和投資的時代，首先，你必須要先學會削減開支，犧牲各種生活上的享受。」

富爸爸富媽媽說：「沒有儲蓄、沒有投資，就沒有光明的未來。一味地借錢消費，只會帶來災難。」

2009年，奧巴馬提出了打造持久復甦的五方針：
1. 對華爾街實行新的監管
2. 創造就業著，加強勞動力隊伍的教育開支
3. 增加再生能源投資，減少對進口石油依賴度
4. 控制醫療保健成本，控制聯邦醫療保險與醫療補助支出
5. 削減政府赤字

奧巴馬的經濟政策，讓人們看到了一些希望的光芒。由於有了兆美金經濟紓困（救助）計劃，學校和警察局取消了原來的裁員計劃。由於對聯邦資助項目的預期效果，基礎建設、再生能源、節能製造商、公共工程已開始增加人手，讓經濟復甦出現一線期望已久的曙光。

富爸爸富媽媽說：「永遠不要悲觀。對明天要永遠抱著希望，那你就會有希望。」

經濟低迷壓力稍緩、但艱辛路途依舊遙遠。雖然若干地區的某些產業確實稍微回穩，但整體經濟仍然低迷，但比上次的調查樂觀些。

富爸爸富媽媽說：「相信明天會更好，你的信心就會大增。相信明天會更壞，你就會自甘墮落，放棄努力。」

2010年聯準會主席柏南基表示，目前種種跡象顯示美國經濟正在逐漸轉好，表示復甦的第一步可能已經到來。他對經濟前途感到基本樂觀。

柏南基說，美元作為主要全球儲備貨幣的地位不會改變。美國國債對於新興國家仍是具有吸引力的資產。柏南基表示，確保美元強勢的最好辦法是維持美國經濟強勁。

柏南基說，沒有穩定的金融體系和信用市場，就不會有永續的復甦，並強調：「我們在這方面也有所進展。」主管機關將持續緩解金融及信用壓力，使市場恢復正常運作。

富爸爸富媽媽說：「經濟是否好轉，端看人民對經濟前途的信心如何。」

富爸爸富媽媽說：「消費信心漸漸走強，經濟活動也由底部反彈回來，這些都可以證明經濟復甦的腳步近了。」

2009年一架美國的飛機，它的駕駛員突然發病昏迷，後來死亡，機上的一名沈著機智、臨危不亂的乘客懷特，在三名航管人員和一位飛行教官的協助下，把飛機成功見地降落在西南佛州國際機場，化解了一件可能發生的空中災難。

事發當時，駕駛員竟然就在座位上昏倒，失去意識。懷特從沒有駕駛過這麼大的雙引擎客機，於是馬上用無線電連絡塔台，塔台了解狀況後，立刻找到這個型號的飛行教官，請他用手機指揮懷特進行降落程序，在空中與地面雙方合作之下，飛機總算安全著陸。

邁阿密的全國航管人員主席華理士說：「我們過去有乘客降落飛機的例子，但這是第一次我聽到航管人員告訴該乘客按哪一個鍵、轉哪一個把手，這真是一個了不起的奇蹟。」

富爸爸富媽媽說：「遇到突發的危機，必須要沈著冷靜，並且要協同合作，運用各種資源與專家的智慧，才能化解危機。」

富爸爸富媽媽說：「我們不會永遠幸運。遇到危機，不要心裡慌張，總要沈著冷靜，用智慧去化解危機，用平常心去面對事情。」

懷特先生在飛機駕駛員昏倒，失去意識之後，立刻接手控制飛機，並沒有慌張。如果懷特驚慌到不知所措，任憑飛機下墮，那麼後果就很難想像。就是因為懷特相信他可以控制飛機，所以他才能在地面控管員的幫助下平安的降落，如果懷特不相信他可以控制飛機，那麼這架飛機必定墮毀無疑。

富爸爸富媽媽說：「相信你能做的到，你就能做到。相信你不能做的到，你就絕對不能做到。」

富爸爸富媽媽說：「不要把信心建築在悲觀灰心上，那樣你就會失去信心。」

富爸爸富媽媽說：「信心可以產生無比的力量，信心可以讓你有勇氣去突破困境，創造新局。」

富爸爸富媽媽說：「不可急功近利，不可盲目投資，不可被高利益所迷惑，而失去了你的理智。」

富爸爸富媽媽說：「倘若什麼東西聽上去都是太過美好的，那麼它往往就不是真實的。」

馬多夫龐氏騙局，讓許多大老闆吃了大虧、上了大當。為什麼聰明的老闆會上大當？那就是因為大老闆也貪心。

如果有這麼一個人號稱自己可以穩賺不賠、收益還很可觀，當你問到他的投資策略時他閃爍其辭，連最基本的信息都不披露、對潛在風險隻字不提，而你還當真他很有本領，會賺很多錢，投錢給了他的話，我只能說你不是一個什麼樣高明的投資者，你只是一個貪婪的可憐蟲。

富爸爸富媽媽說：「蓋在沙土上的房屋是會垮的，同樣的道理，建立在貪婪上的投資也是會失敗的。」

富爸爸富媽媽說：「貪婪是人類最大的弱點。他人只要給你一些些的好處，就可把你的心奪走。」

富爸爸富媽媽說：「只要有人能答應給你 20%的年報酬率，就可把你所有的現金騙光光。」

富爸爸富媽媽說：「投資在高報酬的地方風險一定大，如果你只專注在高報酬的甜頭上，而忽略掉風險因素，那你就是上了貪心的當。」

富爸爸富媽媽說：「要時時檢查你的投資，保護你的資財是你自己的責任，如果發現自己的投資風險過高，你就必須立刻調整投資或終止投資。」

專家說：美國經濟衰退並未結束，在經濟不景氣的狀況下，如何保護和增加你的資產時，你應該堅決做到的「七要」和「七不要」。

「七要」是：1. 降低成本，減少負債 2. 精打細算，收緊消費 3. 謹防通貨膨脹 4. 要有正確的投資策略，安全第一 5. 要立刻終止高風險的投資，保本最重要 6. 改投資貴金屬，如：黃金、白銀 7. 對未來要有信心，樂觀、進取。

「七不要」是：1. 不要讓金錢睡覺 2. 不要一味地追逐高回報率 3. 不要放棄分散投資 4. 不要停止為退休金攢錢 5. 不要忽視投資理財知識的取得 6. 做人要誠實，不要與人興訟。 7. 不要貪婪。

富爸爸富媽媽說：「盲目投資很可怕，貪婪的投資也很可怕，沒有計劃的投資更可怕。」

富爸爸富媽媽說：「盲目的投資、過度的投資、貪婪的投資，就是把投資建築在沙土上。」

富爸爸富媽媽說：「不要把房子蓋在沙土上，也不要將投資放在高風險的產品上。」

富爸爸富媽媽說：「盲目的投資、過度的投資、貪婪的投資，就是把投資建築在沙土上，因此這樣的投資風險很高。」

富爸爸富媽媽說：「撒謊的孩子，沒人會相信。借錢借過頭的人，也沒人會再借錢給你，打腫臉充胖子的人，遲早會自食惡果的。」

富爸爸富媽媽說：「一個猛印鈔票，增加大量負債，把國家推向債務深淵的政府，這樣的政府是一個極其不負責任的政府。」

富爸爸富媽媽說：「我們不能把房子蓋在鬆軟的沙土上，也不能僅靠印鈔機去救助經濟衰退。錢借多了、鈔票印多了，政府會是破產的。」

不進則退，驕傲則敗。

成功沒有止境，好還要再好，沒有最好，只有更好。

富爸爸富媽媽說：「不進則退，驕傲則敗。我鼓勵大家，好還要再好。世界上沒有最好的東西，只有自己不斷地努力再努力，才能讓它變成最好。」

富爸爸富媽媽說：「成功需要靠智慧、毅力、努力、耐心與節制。成功得來不易，要維持成功更是不容易，所以說：沒有最好，只有更好。希望大家互相勉勵之。」

有一個著名的大企業在徵聘企劃部門經理時，應徵的人大約有 300 人之多，經過人事部門、管理部門、技術部門嚴格篩選之後，挑選出最後十二名候選人，供總經理裁決。

總經理邀請這十二位候選人到私人莊園一遊。請他們吃大餐並看歌舞表演，讓他們放鬆心情，席間還有美女陪同頻頻勸酒，等到酒足飯飽之後，總經理帶他們到一英里外的蘋果園去採蘋果，總經理在前面走的很快，跟在後面十二位候選人慢慢的跟不上了，有的人醉倒在路邊，有的人因為吃的太多走不動了，有的人因為要找廁所跟不上了，最後能跟上總經理的人只剩下四人。

此時總經理下達指令，給每一個人一個大藍子，讓四個人去採蘋果，規定每一個人只能選擇一棵蘋果樹，只准採一棵樹的蘋果，不可以採其它的蘋果樹，限時 60 分鐘，採收到的蘋果連藍子要送到離蘋果園 800 呎的倉庫中過磅乘，看誰採的最多為贏家。在計時開始後，甲、乙、丙、丁四個人，就拼命各自採集蘋果。仝

甲在四個人之中，個子最大，手長腳也長，在最先的 10 分鐘，他採的蘋果數量最多，但 15 分鐘之後，他就束手無策了，因為高掛在樹頂上的蘋果他的手已勾不到了，最後他能送到倉庫的蘋果只有 1/4 個藍子。

乙在四個人之中，身子最靈巧，他可以爬到樹上，採到樹頂上位置最高的蘋果，但他一不小心，從樹上摔了下來，樹枝斷了一大截，人也受了傷，因此被迫退出比賽。

丙在四個人之中，最會利用周遭環境，他從倉庫中找來一個長梯子，利用梯子的方便性，他採到的蘋果最多，他把藍子裝的滿滿的。由於藍子太重了，他無法徒手搬到倉庫去，最後只有放棄比賽。

丁在四個人之中，最有智慧，身體也強壯，他從倉庫中找來一個平板推車，他先把藍子放在推車上，然後把推車放置在蘋果樹下，他跳上平板車，利用平板車的高度，採收蘋果就容易多了。當蘋果裝滿了 3/5 的藍子，丁就收手了不採了（因為時間還剩 20 分鐘），他要在最後限時前，把推車駛到倉庫中，比賽結果，他採收的蘋果最多。

比賽結束後，總經理當場宣佈結果，丁贏得企劃部經理一職。

為什麼在第一輪考驗中，只有四個人可以勝出？因為他們四人最有節制。經過情色、美食的考驗，不被美女、佳餚、好酒所吸引，始終潔身如玉，保持著清醒，所以可以跟上總經理去採蘋果。

在採蘋果的時候，為什麼只有丁可以勝出？因為甲與乙只憑自己的身體優勢去採蘋果，沒有用頭腦，所以敗陣下來。丙有小聰明但太貪心，他利用梯子優勢採到滿藍子的蘋果，但他只顧前不顧後，看著滿藍子的蘋果，但他卻搬不動。

丁不僅聰明、有節制，還會計算時間，他知道蘋果採多不一定會贏，只有最候送到倉庫中才算贏。不管他採到多少蘋果，他都要把部份時間留給運輸所需用的時間，如果他只顧採蘋果而忘了時間，他也就無法贏得比賽了。

富爸爸富媽媽說：「腦袋決定成功，自我節制決定不敗。」

富爸爸富媽媽說：「人生是每天在與自己在競爭，如果你不能勝過你自己，你就不能勝過你別人。」

富爸爸富媽媽說：「想要勝過他人，你需要的條件是智慧。想要勝過你自己，你需要的條件是健康。」

富爸爸富媽媽說：「不進則退，驕傲則敗。我鼓勵大家，好還要再好。世界上沒有最好的東西，只有自己不斷地努力再努力，才能讓它變成最好。」

自從二次大戰以後，美國的國力已獨霸了世界各國 70 年，不管是在經濟、政治、軍事、國防、武器、教育、科技、專利、電影、音樂、運動、、、各方面的表現都是首屈一指的泱泱大國。曾幾何時，美國獨霸全球的優勢不再，領導全球的地位也在退步之中。

時代雜誌報導，美國人因為忽略基礎建設、忽略瞬息萬變的全國與全球政經局勢、忽略對金融市場與大企業的監督與管理而吃盡苦頭。希望美國人能記取這些教訓，徹底悔悟，迎頭趕上，好還要再好。

富爸爸富媽媽說：「有十年的災難，就有十年的教訓。只有記取歷史的教訓，認真檢討，改正錯誤，這樣你才能有機會贏得明天的成功。」

貿易逆差、赤字預算、金融風暴、次貸風暴、教育失敗、自大狂傲、奢侈浪費、戰爭、恐怖攻擊、、、均是造成美國「地獄十年」的原因。

以前呼風喚雨、盡情享受的日子已不再存在，現在美國人只有收起唯我獨尊的心態，回復以往西部拓荒的精神，認真地苦幹實幹，才能挽回頹勢。

俗語說：「放下屠刀立即成佛。只要誠心誠意悔悟，改正錯誤，立志向上，這樣你就還是有希望。」

富爸爸富媽媽說：「過去的犯錯已不可追回，只要以後不再犯同樣的錯，就是千金難買的教訓。」

不管投資也好，做人也好，只要有失敗就要更改，愈早更改，就愈有希望。

在過去的十年中，股市、房市都曾有大起大落，不少人因此發了財，也有不少人因此破了產，隨著時光的流逝，我們經歷了許多的波折，不管是成功的經驗或是失敗的經驗，我們都得到了教訓，勝不驕，敗不餒。

富爸爸富媽媽說：「勝不驕，敗不餒。好還要再好，壞不能再壞。」

紐約大學經濟學教授塞拉說：「對投資人而言，如果過去的十年苦不堪言，未來的十年往往會變好。也許十年以後反過來看今天，敢於今天投資的人，將會獲得相當好的利潤。」

富爸爸富媽媽說：「敢於悔過，就是勇者。敢於冒險者，就是王者。只問耕耘，不問收穫者，就是下一位成功的人。」

很多人失敗之後，常把失敗歸咎給運氣不好，如果運氣好的話，就不會失敗，像這種把運氣放在嘴邊的人是不負責任的。運氣只是成功的因素之一，努力不懈才是成功的主因。

12-03-2009 佐格比國際公司（Zogby）的一份民調報告顯示，70%的美國人表示，他們認為自己已經變為窮人或有可能變為窮人。

專家指出，美國人對窮困的恐懼與覺悟，這是一個讓美國國力起死回生的好機會。經過十年的折磨，美國人已開始覺醒了，相信後面的十年美國會再次強盛的。

富爸爸富媽媽說：「成功沒有止境，只有努力再努力，才能讓成功延續下去。」

2009年 接連爆出的緋聞或婚外情的伍茲，已經重創這位收入十億美元運動明星的好男人形象。伍茲 2004年與艾琳結婚，育有一子一女，其全家福的合照像片曾羨煞死多少男人及女人，可惜，現在則成為八卦新聞的題材。

俗語說：英雄難過美人關。也有人說：男人有錢就變壞。凡不能把持自己，不能節制、不能抵擋酒色財氣的人，終究會從人生的高峰中跌倒下來。不管你多有錢、多有名，你都將一敗塗地，這就是一失足成千古恨的道理了。

富爸爸富媽媽說：「成功需要靠智慧、毅力、努力、耐心與節制。成功得來不容易，要維持成功更是不容易，所以說：沒有最好，只有更好。希望大家都能互相督促、互相勉勵之。」

男人逃不過美女（包括現代的人造美女），女人逃不過有錢的男人。女人用情色來勾引有錢的男人，有錢的男人用錢來買女人，這些都是不對的行徑，但是幾千年以來，歷史好像就是在一直地重複發生，沒什麼改變。

一般說到「戒色」一詞或「節制」一詞好像似專對男人說的，其實女人也需要有節制，因為如果沒有夏娃，亞當也不會犯錯。

富爸爸富媽媽說：「如果沒有貪心，世界就和平了。人的一切過錯都源自一個貪字，所以節制就是要戒貪，如：戒酒、戒色、戒財、戒名、戒美食、戒毒、戒賭、戒享受。」

富爸爸富媽媽說：「人一旦成功，成功之後就要有節制，也就是戒貪，唯有這樣才能繼續保有長期的成功。」

富爸爸富媽媽說：「人心比蛇蠍更險惡，唯有戒貪，才能明哲保身，不受他人引誘或陷害。」

富爸爸富媽媽說：「不進則退，驕傲則敗。成功沒有止境，好還要再好，沒有最好，只有更好。」

創造財富的智慧，遠比財富本身更重要

財富可以累積，可以散盡，也可以花費、轉讓、饋贈和繼承，可是創造財富的智慧卻永遠不可轉讓，它只能是學習而來，而不可靠遺傳而來。

富爸爸富媽媽說：「真正會理財的人，就是生活簡單的人。」

富爸爸富媽媽說：「巴菲特的簡單生活，與對社會的愛心，是所有富人應該要學習與摹仿的地方。」

大學校園裡最流行的一句警語是「畢業，就是失業。」景氣不好，今年大學畢業生，謀職卻愈來愈困難！財經官員分析，在景氣趨緩及通膨升高的雙重衝擊下，工商企業界的獲利可能受到影響，企業主為降低成本，可能會緊縮人事費用，再加上民眾實質可支配的所得因為通膨上升而明顯下滑，也使得民眾消費心態趨於保守，群眾紛紛降低非必要的消費支出，這對於下半年的經濟衰退與失業率，不啻是雪上加霜。

大學畢業生呼籲產、官、學界一起以實際行動解決大學生就業問題。他們舉著自製的標語牌，走上街頭遊行抗議。這些標語牌包括：「遠離恐懼、遠離藐視、遠離偏見、遠離失業、遠離自殺。」

吾人懷疑為什麼？在那麼多的標語牌中，沒有出現一個「遠離不會投資理財」的標語牌。沒有人藐視年輕人，就業機會到處都有，只有年輕人自視其高，不肯吃苦耐勞，不肯屈就低薪罷了。沒有人會偏見，只存在有偏見的年輕人。年輕人找不到高薪有冷氣的工作，那不是社會的錯，而是年輕人太嬌寵了。

富爸爸富媽媽說：「世界上沒有永久失業的人，只有自視其高，不肯吃苦耐勞的人。」

年輕人讀書唸大學，可以學到各種專業技能，但獨缺投資理財這一門學問。年輕人只希望自己能進一個大公司工作，做一個僱員，就自以為心滿意足了，殊不知大公司的薪水只會買斷你的知識，只會讓你一輩子做牛、做馬，沒有出頭天。

大公司的薪水與福利，就像是掛在驢子前面的稻草，讓你一輩子甘心做員工而不自知呢！

為著找工作，年輕人拿著標語牌，走上街頭遊行抗議，這樣有效嗎？哪個老闆會僱用一個拿牌子抗議的人？拿牌子抗議的人，你是奢求老闆同情你呢？還是施捨你呢？還是救濟你呢？你把自己當驢子，任人戲弄，你的志氣去哪了？

年輕人不知好好用功，具有真材實學。如果你真的有真材實學的話，你的老師早已把你介紹給大老闆了，那還等著你挨家挨戶去找工作呢？

年輕人不學無術，好吃懶做，不肯吃苦，反過來抱怨失業率過高、薪水過低，這樣公平嗎？

会

富爸爸富媽媽說：「只要肯吃苦耐勞，你永遠會有工作做，甚至有一天你還可開店做老闆。」

花旗集團是全球最大的銀行同時也是經紀商，在全球有三十萬名員工。外電報導，2007年次貸發生以來，花旗已經裁減八萬名員工，稍早花旗已經宣佈過，因應市場的改變，2008年底之前，會再裁員一萬三千人。

高盛公司在這波次貸風暴中表現相對良好，但也無法避免裁員。有能力在高盛公司與花旗集團上班的人，應該都是一時之選的投資理財高手，為什麼投資理財高手也會失業呢？原因無它，因為你甘心做一名大公司的僱員。

這一群理財高手，一輩子替別人理財，而不知道為自己理財，這是很詭異的事。替客戶操盤，投資股票、債券、基金等，在玩客人錢的時候是一等一的理財高手，等到玩自己錢的時候就變成了低能兒，這樣理財高手真應該自我檢討 / 反省一番！

「美國金融業這麼慘，空頭大師麥嘉華對失業的金融人士表示，「我認為或許最好的投資，就是去買一塊農地，讓這些在金融業上班的人學習當農夫，然後去學習操作農具。」

富爸爸富媽媽說：「真正的理財高手，不會一輩子做僱員的。」

富爸爸富媽媽說：「只有學會投資理財之後，你才有可能有一天做老闆，不會投資理財的人，你可能永遠就只能做僱員。」

美國油價、機票、大學學費、醫療費用節節上漲；財產縮水、房價暴跌；地球暖化，水災連連；伊拉克、阿富汗和反恐戰爭永無休止；大選騙選票、人民沒鈔票，美國是不是已失去了天堂的味道？

沉重的生活壓力，讓人產生無力感，使美國人樂觀、助人、前進、自傲的信念逐漸消退。物價上漲、美金貶值，有超三百萬的屋主，無力償還房屋抵押貸款，流浪漢、偷竊與犯罪愈來愈多。美國樂園的地位開始搖動了？

富爸爸富媽媽說：「向世人抱怨，你的錢不夠花是沒有益處的，想辦法提高自己的理財水平與收入，才是解決之道。」

經濟不景氣，生活不好過，對大多數的人來說，都是叫苦連天，但不是全部的人都在叫苦連天，為什麼？因為對不會理財的人來說，景氣不好，失業率升高，就像是大難臨頭，感覺痛苦的很。

但對會理財的人來說，景氣不好，失業率升高，就像是天大發財的機會，為什麼？因為景氣不好，房價繼跌，有錢人才容易找到廉價屋，賺錢就要賺在別人沒有信心，市場表現出失望的時候。

富爸爸富媽媽說：「賺錢就要賺在買方沒有信心，且賣方表現出絕望的時候。」

富爸爸富媽媽說：「景氣不好，才容易找到便宜貨。景氣太好，反而不容易找到便宜貨。」

富爸爸富媽媽說：「如果有大石攔路，對勇者來說那是成功的階梯，對弱者來說那是成功的絆腳石。」

……

國際油價漲的不停，紐約期貨市場原油價格逼近每桶 100 美元大關，有些地區的油價已超過 3.5 美元一加侖。這些高油價、高通膨正是給理財高手施展拳腳的好機會，若是你能通過這次物價上漲的考驗，你才算是真正的理財高手。

富爸爸富媽媽說：「通貨膨脹是最好的理財檢驗師，它可檢驗出你會不會理財。凡抱怨錢不夠用的人，就是屬於不會理財的人。」

財富可以累積，可以散盡，也可以花費、轉讓、饋贈和繼承，可是創造財富的智慧卻永遠不可以轉讓，它只能是學習而來，而不可用遺傳而來。

富人有許多的財富，有些財富是繼承來的，有些財富是自己打拼來的，不管那些財富有多少多小，都需要有一套管理財富的智慧，否則財富就無以為繼了。

管理財富的智慧 與 創造財富的智慧，是一個綜合體的概念，它包括：經驗、學問、知識、品德、交際、膽識、勇氣、創新、奮鬥、進取、力行、友誼、氣質、健康、組織力、吸引力、說服力、判斷力、管理能力等。只有把上述事項，完美結合在一起的人，才能獲取無盡的財富與社會地位。

大學生所學到的專業技術，就只有書本上的學問一項而已，它離創造財富的智慧還遠的很，所以大學生要虛心學習各種的投資理財工具與操作手法，因為步入社會大學之後才是真正的大學。

在還沒經過社會大學磨煉過的年輕人，是不懂得這個社會有多麼現實與殘酷的，如果你不懂得比別人強，你就會被淘汰掉。年輕人最怕的是，不知天高地厚，好高騖遠，異想天開，這樣子是很容易吃虧上當的。理想與現實是有一段很大的差距的，要把理想付之實現，是要經過很多努力與毅力，才能成功的。1

真正的投資理財所牽扯的層面很廣，它包括：政治、經濟、理財、金融、管理、人事、會計、法律、人情、交際、資金、技術、專利、所有權，人文、社會、環保、能源、健康、智慧、愛情、配偶、合夥人、股東、競爭對手、全球貿易、運輸、稅率、國情差異、設廠地點、土地價值、製造成本，人事費用、健保、退休金、工會、福利、保險、安全、警衛、公益樂捐、政黨屬性、……。

富爸爸富媽媽說：「投資理財是一門不簡單的學問，只要有任何一個小小環節出了狀況，就會引來很大的損失，甚至導致血本無歸。」

富爸爸富媽媽說：「投資前要多向專家請益，這樣可以避免許多不必要的損失與糾紛。」

千金萬金抵不過一斤腦袋，可見得自己的腦袋很值錢。

不會理財的人，即使你有家財萬貫，也有花完的一天，或者有被騙光的一天，所以你一定要學會投資理財。

世界上有許多詐術、騙局、陷阱及害人的事，投資人要特別小心，不要隨便與陌生人接觸，也不要貪圖對方提供的小利小惠，往往引人上當受騙的事，都是從自己的貪心開始。

飞

富爸爸富媽媽說：「貪心可以令人發財，貪心也可以令人破產，所以要妥善處理貪心，以免貪心過頭，未蒙其利先受其害。」

富爸爸富媽媽說：「人要有企圖心，信心、恆心、耐心、愛心、關心，但是，就是不能要有貪心。」

財富的本身是可以花光光的，不會理財的人，很快就會傾家蕩產，兩手空空。唯有懂得管理財富及創造財富的人，才可能使財富穩健增加。要想使財富增加，你必須要有創造財富的智慧與判斷力。

富爸爸富媽媽說：「創造財富的智慧，除了天賦本能之外，還是要靠多學習。」

股神巴菲特(Warren Buffett)的腦袋，要比他的財富更重要。誰要是擁有巴菲特的智慧，誰就能創造巴菲特的財富。

巴菲特從不貪心，也不鋪張，自己的食衣住行也很簡單。自己開車，沒有司機、沒有保鏢，住的是 50 年的老房子，不追求名牌服飾，太太也不穿金戴銀。

巴菲特平時愛吃生菜沙拉、爆米花。他吃的很普通，沒有大魚大肉、海鮮魚翅，但是你若想與巴菲特共進午餐，聊聊天、說說話，那每一次的代價將超過 210 萬美金。僅憑這一點，你就可以看出巴菲特的腦袋瓜有多值錢。

與巴菲特共進午餐，聊聊天、說說話，2005 年的代價是\$351,100.，美金 2006 年的代價是\$620,100. 美金，2007 年的代價是\$650,100. 美金，2008 年的代價是\$2,110,000. 美金。

富爸爸富媽媽說：「巴菲特的智慧隨著他的年齡增長愈來愈值錢，這就是巴菲特過人之處。」

巴菲特的生活慾望不高，生活簡單，不炫耀財富，沒有婚外情，他這些簡單生活的表現，是其他富翁比不上的。他一身的慈善捐款高達 310 億美金。他把全部精力放在創造財富與回饋社會上，他對社會的愛心真是了不起。

富爸爸富媽媽說：「巴菲特的簡單生活，與對社會的愛心，是所有富人要學習摹仿的地方。」

巴菲特他給自己公司的執行長 / 總經理，兩個規則是，第一、不要虧損股東的錢。第二、不要忘記規則一。

富爸爸富媽媽說：「就算你有再多的財富、再高的社會地位，你也要學習巴菲特的簡單生活。」

富爸爸富媽媽說：「簡單生活可以使自己平靜、無慾、不貪，這樣，福氣自然跟著來。」

富爸爸富媽媽說：「財富不是很重要的東西，重要的是當你有了巨額財富以後，還能保持簡單的生活。」

富爸爸富媽媽說：「許多的大富翁，因為無法守住簡單的生活，所以失敗了。錢太多並不一定是好事，有時錢太多，反而會害了自己及自己的子孫。」

富爸爸富媽媽說：「不能簡單生活的富翁，受害最大的，就是他的子女。」

富爸爸富媽媽說：「一個強烈受物慾、性慾支配的人，他的精神生活一定很空虛，這樣的人活的很可悲。」

富爸爸富媽媽說：「當一個人為金錢瘋狂的時候，他比野獸更可怕。」

富爸爸富媽媽說：「如果第一代會理財，而他的第二、第三代不會理財，那麼對第一代的人來說，那是假的會理財。」

富爸爸富媽媽說：「上一代會理財，不代表下一代也會理財，理財是教導的，理財不是遺傳的。」

富爸爸富媽媽說：「如果第二代不會理財，那是父母的錯。如果第二代只會唸死書，那也是父母的錯。」

俗語說：一技之長，勝過萬貫家產。但這個一技之長，不是指謀生的技巧或技藝，而是指創造財富的智慧。

富爸爸富媽媽說：「管理財富的智慧 與 創造財富的智慧，要代代相傳下去，這比你財富的本身更重要。」

富爸爸富媽媽說：「理財的最高境界，就是慈善樂捐 與 簡單生活。」

富爸爸富媽媽說：「真正會理財的人， 就是生活簡單的人。」

富爸爸富媽媽說：「不為生活收入煩惱的人， 就是屬於會理財的人。」

根據 2008 年《世界財富年度報告》，全球百萬富翁增加了 60 萬人，達到 1010 萬人。

儘管 2007 年美國爆發次貸危機，拖累了全世界金融、房地產業，但還是有 150 萬新人躋身於百萬富翁的行列之中，而舊的百萬富翁中，因為理財失敗而被除名的約有 70 萬人，因為桃色糾紛而財產縮水的約有 18 萬人。可見「**理財的智慧與定力，要比財富本身更重要。**」

富爸爸富媽媽說：「因為有錢、有勢，所以把生活變複雜了，這樣的人最可悲。」

富爸爸富媽媽說：「有錢的人不知道簡單生活，還在做錢的奴隸，這樣的人真的很可憐啊！」

富爸爸富媽媽說：「不會理財，有錢也可能變為沒錢。沒節制亂花錢，就是金山、銀山，也有吃空的一天。」

財富是慢慢的累積起來的。知識也是慢慢的累積起來的。如果你財富累積起來的速度，超過你知識累積起來的速度，那你就可能會變成為一個不學無術的暴發戶。

富爸爸富媽媽說：「要避免成為一個暴發戶，你知識增長的速度要勝過你財富增長的速度才可以。」

機會永遠不會來敲你的大門，只有你迅速做出行動，你才有可能跨入機會的大門。同樣的道理，財富永遠不會來敲你的大門，只有你迅速跨出創業 / 投資的第一步，你才有可能跨入富豪的門檻。

富爸爸富媽媽說：「不要逃避，也不要找藉口，做你該做的事，馬上行動，堅強地，跨出你的第一步，你就離成功更近一步。」

不要僅看到買房子的人減少了，而是要想想看，還是有許多人在買房子，那些買房子的人，不全都是弱者或傻瓜。至少有絕大多數的人比你有實力、有眼光、有勇氣、有前瞻性。

去年一整年，加州很多社區房價大跌，淪為法拍屋、查封屋、銀行屋的重災區，2008年至2010年，該等地區的房屋現在極其搶手，房產交易量因而大增。例如：沙加緬度縣、Riverside縣。

富爸爸富媽媽說：「不要擔心房價會下跌，而要擔心你自己不知道把握機會，(低價買進房屋)，成為一個只說不做，沒有行動的人。」

富爸爸富媽媽說：「世界進步的很快，如果你不進步，你就是退步。做為一個現代化的人，首先要預防的事，就是你要阻止 知識退化、思想僵化、夢想空化、財富火化、行動遲化、器官老化。」（註）：財富火化是指財產縮水、虧損、祝融、沒入、充公、拍賣等。

不做沒效率的投資，不做失敗的投資，不做貪婪的投資， 這三件事就是你投資成功的秘訣

富爸爸富媽媽說：「成功的秘訣在於你有一個明確可行的目標，而且努力堅持，奮戰到底。」

1948年，在英國牛津大學舉辦了一場主題為「成功的秘訣」演講會，主講人為英國首相丘吉爾。

丘吉爾先生抵達會場後，向成千的聽眾與各國記者面前發表了最短的演說，丘吉爾說：「我成功的秘訣有三個，第一：決不放棄，第二：決不，決不放棄，第三：決不，決不，決不放棄。」我的演講說完了。

說完這三句話之後，丘吉爾迅速走下演講台，此時台下一陣沉寂，約過30秒鐘，臺下突然爆出熱掌烈掌聲，久久不息。

富爸爸富媽媽說：「決不放棄，可以贏得戰爭。決不放棄，可以贏得你的人生。」

富爸爸富媽媽說：「任何成功都需要有時間這個因素，在成功之前，你最需要的是確定方向 / 目標，勇敢的奮戰到底，不到成功決不放棄。」

三隻小狗追逐著一隻小白兔，追著、追著白兔子躲進了一個樹洞裡，久久再也沒見兔子出來，這時從樹洞中穿出一隻黑色地鼠，三隻小狗就轉頭去追地鼠而忘了小白兔。但機靈的地鼠躲進了一個地洞裡，三隻狼狗沒轍，只好改去追小鳥，但怎麼追，三隻小狗也追不到小鳥。

富爸爸富媽媽說：「要專注你的主要目標，不要讓你的目標輕易的被其它事務所分散掉 / 取代掉，沒有一個固定專一的目標，你將會一事無成。」

富爸爸富媽媽說：「要專注你的主要目標，千萬不要讓其它的事務迷糊了你的視線，攪亂了你的行動，因此動搖了你的信心，最後讓你放棄了對理想的追求。」

人的一生都是在忙碌中渡過的，如果每一個人都很忙碌，按照道理說每一個人應該會有許多的成就，為什麼我們在忙忙碌碌之後，我們的成就不那麼大？其中最大的原因：就是因為我們沒目標的瞎忙，又瞎又盲，所以一事無成。

我們真的忙得一塌胡塗嗎？不是的！一般說來，我們做事的時候常是臨時起意的。

做事時，沒有分辨輕重緩急，行事時，沒有計劃，也沒安排好處理事務的順序，加上使用到不正確的方法，所以整天忙忙碌碌，而且變得越來越忙。越忙就越盲，接著不知自己到底為何而忙，結果越忙就變成越茫了。

俗語說：「忙著，盲著，心裡就茫了。」

心裡沒有明確的目標，做事隨風搖擺，做做停停，停停做做，這樣的行事做風，終將是白忙一場，一事無成。

聽說哪裡有錢賺，就往哪裡攢，這種隨風搖擺，心裡沒有固定目標的人最可怕。他們整天忙碌，但最終還是徒勞無功，空歡喜一場。

富爸爸富媽媽說：「人往往失敗的原因，不是自己努力不夠，而是自己沒有訂好目標，走錯了方向。」

一般說來，越忙的人越是低能。凡事都得自己親自處理不可的人，就算他整天忙到累死，也不會有成績，他的辛苦，他的忙都是自找的，那只說明出他是一個不知「分工授權、知人善用」的人。

為什麼愈是低層的工作人員愈是忙碌，愈是高層的經理人愈是輕鬆？因為低層的工作人員是受別人指揮做事，而高層的經理人是指揮別人做事。

富爸爸富媽媽說：「利用兩隻手賺錢的人一定忙碌。利用智慧賺錢的人一定輕鬆。」

富爸爸富媽媽說：「若要建成大廈，必須要有藍圖。若想從要大學畢業，必須先要從小學畢業。」

富爸爸富媽媽說：「為了自己的前途，你要先為自己劃一張藍圖，看看你將要成為怎樣的一個人。」

富爸爸富媽媽說：「如果沒有藍圖、沒有目標，那只有浪費你的時間、浪費你的精力與浪費你的財力。」厦头

高爾夫球是一種運動，它之所以為大老闆喜歡，就是它要訓練你專注目標。不管地形如何？風向如何？你的目標就只是那個小小的洞。專家說：不管你擊球的力道有多大，你都要瞄準方向。

初學高爾夫球者，一心想把球擊的遠，而老手則一心想把球擊的準。專家說：「把球打直，要比把球打遠更重要。」

富爸爸富媽媽說：「打高爾夫球，方向比距離重要。目標比努力重要。」

富爸爸富媽媽說：「沒有目標，再多的努力也沒用。沒有訂定好努力的方向，再多的辛苦也是惘然。」

富爸爸富媽媽說：「方向要是走對了，哪怕是走的慢一點，也不會白忙。方向要是走錯了，哪怕是走的再快，也將是徒勞無功。」

次級房貸風暴的起因是：1. 個人不誠實，做假資料 2. 不懂理財，沒有理財方法 3. 打腫臉充胖子，胡亂借錢 4. 見利思遷，見利忘義

零頭款買房子的人，不就是走錯了方向了嗎？沒有學會儲蓄就先學會借錢，就像嬰兒沒有學會走路就想學跑步一樣，那肯定是會失敗的。毀

買房子前，先要學會勤儉、儲蓄，那就像是嬰兒學會跑步前，必須先學會走路一樣，一步一步的來，這樣才行的通。

沒有錢、沒有儲蓄就想用零頭款買房子的人，就像是嬰兒還不會走路就想學會快跑一樣，那樣是行不通的。用零頭款買房子的人，不僅是不會理財，而且是打腫臉充胖子，這就像高爾夫球初學者，一心只想把球擊的遠，而不在乎擊球的正確方向，那樣是白花力氣的。。

用 30%自備款，買房子自住，可以達到自住兼投資的目的，這就像打可高爾夫球一樣，一次可以同時以解決又遠又直的問題。用零頭款買房子的人，則只能解決球擊遠的問題，而不能解決球擊直的問題，這兩種人是不同的。

富爸爸富媽媽說：「人不怕辛苦，但怕白辛苦。人不怕流汗，但怕白流汗。」

富爸爸富媽媽說：「沒有效率的人，就是那些用最高的努力，做出最沒用的事的人。」

富爸爸富媽媽說：「想要把自己的忙碌達到最大的效果，就要把自己的時間與精力放在最有價值的事上。」

富爸爸富媽媽說：「對症下藥就是效率，未經醫生檢查就亂投藥，就是徒勞無功，沒效率。」

富爸爸富媽媽說：「不是每一個買房子的人，都可以賺得到錢，賺不賺得到錢，就要看你有沒有亂投醫。」

富爸爸富媽媽說：「沒有頭期款、沒有高收入，就想買房子的人，就是沒有對症下藥、病急亂投藥，走錯了方向。」

富爸爸富媽媽說：「打工多賺錢，勤儉多儲蓄，會理財、會投資，且不貪心，這是一條有效率的致富方法。」

時下的年輕人，多不能吃苦耐勞，即不能勤奮工作，又不能多儲蓄，只會異想天開，想擁有一幢豪宅，最後採用極其風險的零頭款買房子，把自己陷於財務危機之中。這種本末倒置的做法，就是急病亂投醫。

富爸爸富媽媽說：「今天的努力是為了明天的發展，但是你不要白努力，你一定要有明確的、可行的目標。」

富爸爸富媽媽說：「有了明確的、可行的目標，你就要堅持到底。成功是屬於堅持到底，決不放棄的人。」

富爸爸富媽媽說：「成功是屬於忙裡有序的人。成功是屬於有目標的人。」

富爸爸富媽媽說：「成功是屬於腳踏實地的人。成功是屬於勤儉敢拼的人。」

俗語說：「埋頭拉車，也要抬頭看路。」努力也要有努力的目標才行。

富爸爸富媽媽說：「投資固然重要，但更重要的是用腦子，沒有腦子的投資，就是盲目的投資。」

富爸爸富媽媽說：「盲目的投資，風險一定大。貪婪的投資，失敗一定多。」

富爸爸富媽媽說：「高風險的投資就等於是失敗的投資。」

富爸爸富媽媽說：「高報酬的投資就等於是失敗的投資，因為小心其中必有詐。」

富爸爸富媽媽說：「所有的行為之中，偷懶、貪婪與不誠實最可怕。」

富爸爸富媽媽說：「人的失敗與偷懶、貪婪、不誠實、沒目標、沒效率有關。」

多做有效率的事，多做有結果的事，不要做一個忙碌，而沒效果的事。錢要用在刀口上，智慧要用在財富上。

富爸爸富媽媽說：「精力要用在效率上，忙要忙出結果來。」

富爸爸富媽媽說：「錢要用在刀口上，智慧要用在財富上。貢獻要用在人類福祉上。」

富爸爸富媽媽說：「投資就是要賺出錢來，投資就是要講求投資的效率。如果投資沒有效率，成功就會打折扣。」

沒有頭期款、沒有高收入就投資買房子，這是失敗的投資。沒有用到財務槓桿，而用 100%現金買房子，這是沒效率的投資。如何平衡前述兩者，就是您的智慧。

富爸爸富媽媽說：「不做沒效率的投資，不做失敗的投資，這就是投資的秘訣。」

富爸爸富媽媽說：「決定一個人的成功，不在於他忙不忙，而在於他有沒有做到有效率的投資。」

選擇好的地段買房子，保證會賺錢。選擇人口密集的城市買房子，增值一定快。選擇房齡低的房子買，以後的保養成本保證會比較低。

富爸爸富媽媽說：「如何利用到財務槓桿原理，而又不冒風險的投資，這就是最成功的投資。」

富爸爸富媽媽說：「全世界最好的投資，只有腦袋與房子。腦袋指的是知識與教育。房子指的是好地段的房地產。」

不要教死人打籃球，也不要逞強買房子，那都是沒有結果的。用不對方法，走不對路，都是白花力氣的。

人要奮鬥，但不能漫無目標的亂闖。人要投資理財，但不能毫無章法的亂投資。

人要投資賺錢，但不能起貪念，貪念愈大，愈容易吃虧上當。

所謂的高報酬、高利潤，就意謂著高風險。天下沒有白吃的午餐，所以要小心高風險的投資。高風險必定帶來較高的失敗率。

富爸爸富媽媽說：「人要投資賺錢，但不能起貪念，貪念愈大，愈容易掉入陷阱，最後吃虧上當，得不償失。」

富爸爸富媽媽說：「高風險的投資，必定帶來高的失敗率。如果你實力不夠、智力不夠，絕不要去碰高風險的投資。」

富爸爸富媽媽說：「貪念是投資的陷阱，如果你不能控制自己的貪婪，你就已經掉入陷阱了。」

只要是人都會有失敗，只是這個失敗不能多。尤其是在投資理財上，你不可以失敗二次以上。你可以從別人的失敗中得到教訓，但千萬不要從自己的經歷中得到教訓，因為那樣的損失太慘痛了。

富爸爸富媽媽說：「從別人的失敗中得到教訓，才是明智的教訓。從自己的失敗中得到教訓，那是慘痛的教訓。」

世界上沒有幾個人能承受慘痛的教訓，所以多學習前人的經驗，成為自己的經驗，就可省掉你走許多彎曲的路，所以學習前人的經驗成為自己的經驗，也算是另一種的有效率的投資。1

富爸爸富媽媽說：「不做沒效率的投資，不做失敗的投資，不做貪婪的投資，這三件事就是你終身要學習的大事，也是你成功的秘訣。」

唐冠軍說：「一個有投資的的人，才是一個有未來的人。我期望每一個人的投資都能成功，我祝福每一個投資人的報酬都是光鮮麗的。」

如果你連你自己都贏不過，你如何去贏過他人

富爸爸富媽媽說：「買房子加價是跟自己的智力比聰明，如果你連你自己都贏不過，你如何去贏過他人。在競爭的社會中，勇氣與判斷力最重要。」

富爸爸富媽媽說：「只有智勇雙全的人，才能買到好房子。」

富爸爸富媽媽說：「我希望每一幢房子都能加價成交，那表示經濟變好了。如果加價是現在的趨勢，那就表示美國經濟已從谷底反彈回來了。」

富爸爸富媽媽說：「不要以為你的殺價，對每一幢房子都會有效，殺不殺價，要依房市走勢來判斷，這才是智者。」

富爸爸富媽媽說：「買房子加價不是跟對方的競爭者比賽，買房子加價是在克服你的貪婪，如果你都贏不過你自己的貪婪，你如何贏過他人。」

富爸爸富媽媽說：「在搶房子的時候，加價不是要贏過別人，加價是要贏過你自己的心理障礙。」

富爸爸富媽媽說：「克服自己的貪婪，你就可以贏過他人。勝過自己的心理障礙，你就可以勝過他人。」

有注意到市場變化的人，已經查覺到買氣在回升中，尤其對 Bank Owned 的房子特別明顯，以前一幢 Bank Owned 的房平均要賣二、三個月，現在一幢 Bank Owned 的房子只要十天就賣掉了。不僅賣的速度很快，而且還要往往是加價成交的呢！

2009 年 4 月以來，當你進入地產公司的辦公室，你會發現許多專業全職的地產經紀們，各個忙成一團，接電話的、講電話的、查電腦資料的、寫 OFFER 的、整理資料的、做貸款的、接待客人的、帶客人看房子的、……進進出出看似非常忙碌，這種忙碌的現象是 2008 年以前看不到的。

在與地產經紀人的交談中，你會發現他們最常抱怨的是「買不到房子」。有一位 Agent 說：「市場又熱鬧起來了。就是加價也不一定買的到。」另一位 Agent 說：「一幢房子有三個、五個、八個、十個 Offer，已經不希奇了，若是你的 Buyer 不肯加價，肯定是買不到的。」迎面上來的另一位 Agent 說：「如果 Buyer 還存在著殺價撿便宜的觀念，那就是過時了，孰不知，現在的市場走勢已轉彎了。」

現在市場上有許多 Bank Owned 的房子，成交價都超過 Full Price。經過三年的房市低潮期之後，市場已明顯回溫。以前可以讓你殺價的房子，現在已經殺不起來了。

有一位 Agent 說：「討價還價的時代已經過去了，現在比的是錢多（看誰加價較多）。」房子的買氣一下子恢復過來了，買房子的氣氛轉熱，這與聯準會的低利息政策有關，另外政府救房市的 8000 元稅務優惠也產生了很大的促銷效果。

「市場是競爭下的產物。昨天還可以殺價，今天就變成加價，實在讓人有些適應不了。」如果你的腦袋還停留在殺價階段，那你可能會變成是買不到房子的輸家。 迈

一群聰明的買主，現在已經靜悄悄地進場了。有些訂價特別低的銀行屋，就常常出現有數十個買主同時出價的情形，而且競爭非常激烈。如果你不加價，你就不能買到房子，在某些個案中，甚至有加價五、六萬才能買到的。

如果你的腦袋還停留在 2007、2008 年的殺價階段，你就可能是永遠的輸家。如果你現在發現一幢房子開價低於公平市價，你去買它就對了，千萬別再殺價了，如果你再殺價，你就可能失去一次買到便宜貨的好機會。

富爸爸富媽媽說：「在買同一幢房子的時候，有人殺價、有人加價，到最後誰會真的買到房子？這個答案，非常清楚。不要以為你的殺價，對每一幢房子都會有效果，殺不殺價，要依房市走勢判斷，這才是智者。」

富爸爸富媽媽說：「在搶房子的情況下，誰敢加價誰就是勝利者。」

富爸爸富媽媽說：「在搶房子的時候，加價不是要贏過別人，加價是要贏過你自己的心理障礙。」

富爸爸富媽媽說：「如果你不先贏過你自己的心理障礙，你如何去贏過他人。」

富爸爸富媽媽說：「告訴你自己，你能贏，你就能贏。要先有十足的準備、十足的把握、十足的信心，這樣你才能具有贏得勝利的機會。」

有注意到市場變化的人，已經查覺到買氣在回升中，尤其對 Bank Owned 的房子特別明顯。不僅賣的速度很快，而且還要加價呢！

案例：1 . 柯若娜 Corona 市，四房三浴、3686 呎，開價\$331,900. 有人加到\$370,000.。 2. 哈仙達崗，四房一浴、1144 呎，開價\$190,900. 有人加到\$240,000.。 3. 哈仙達崗，五房五浴、6009 呎，開價\$988,888. 有人加到\$1,150,000.。

雖然這些只是個案，但它是代表了一個意義，那就是便宜又好的房子，永遠有人要，不管景氣不景氣，好的房子一定有人搶著要。

位置適中、交通方便、價錢便宜、保養還不錯的房子，永遠賣的掉。如果再碰到 Bank Owned 的房子，又好又大又便宜，當然就成為搶手貨了。

從地產協會的資料中顯示出，中價位以下的房子，採用現金交易的房子佔了 25%以上，可見市場競爭激烈，房子難買到，如果你認為景氣不好，現在沒人會買房子，那你就估計錯誤了。

2009 年 Corona 市有一幢銀行屋，三房一浴，房大 1030 呎，佔地二萬五千英呎，出價\$89,900. 在 2005 年時，此幢房屋的交易價是\$450,000. 像這樣一個房子，你會出多少錢去買呢？你是加一萬、二萬、三萬、五萬？競爭結果，最後以是\$141,000. 售出。

富爸爸富媽媽說：「買房的時候，到底要加多少錢？加一萬、二萬，還是加三萬、五萬，這是在考驗你的財力 與 判斷力。」

富爸爸富媽媽說：「在競爭的社會中，勇氣 與 判斷力是成功不可缺少的元素之一。」

俗語說：「房子不是沒人買，而只是要買到 Good Deal 好價錢。」什麼叫做 Good Deal？ Good Deal 就是物超所值、好的價錢。但是衡量物超所值的計算基礎不是看它目前短暫的小利小惠，而是看它的長期利益 (前瞻收益)。

富爸爸富媽媽說：「短視的投機客是永遠看不到長期收益的，他們眼中的物超所值只是些小利小惠。」

富爸爸富媽媽說：「長期收益比短暫獲利重要。買房子是看長期投資報酬，而不是短期的利益。」

富爸爸富媽媽說：「買到物超所值，就是 Good Deal。但是因為自己的貪婪，想再多殺一點價，而買不到房子的話，那就不是 Good Deal，那是 Simpleton、Blockhead、a Stupid Person」。

隨著經濟好轉，被視為前導指標的華爾街股市由谷底翻升，成為 2009 年，年度第四大財經新聞。短短七個月後，道瓊工業指數由 6500 點重新反彈站上一萬一千點以上，且持續上升中，自谷底反彈十個月以來，共大漲 69.%。

以前因為嫌房價漲的太多而不買房子的人 與 現在期待房價再多跌一些，才要買房子的人，這種人是屬於過份小聰明的人，結果他們的下場，總是與發財無緣。愛佔小便宜的就是小聰明的人，小聰明的人永遠是小聰明的人，他不可能變成一個智勇雙全的偉人。

富爸爸富媽媽說：「不能當機立斷，只想等待更好機會的人，永遠等不到好機會。」

在 M 族的社會中，貧富兩極的差距愈來愈明顯，有錢的人愈來愈有錢，窮的人愈來愈貧窮，為什麼會是這樣？

同樣是聽到同一件新聞報告，有的人是愈來愈樂觀，有的人則是愈來愈悲觀。樂觀的人總是搶到機會捷足先登，悲觀的人總是放棄到手的機會哀愁滿面。

經濟專家說，儘管美國經濟前景讓人擔憂，但不致出現經濟大蕭條。因為美國有一個敢印鈔票，肯花錢的財政部與聯準會。且聯準會已竭盡所能透過寬鬆銀根與降息讓貨幣大量流通，用來拯救美國失業率。

相信美國經濟已好轉的人，已經悄悄地大舉收購拍賣屋、銀行屋。相信美國經濟還會再衰退二、三年的人，當然不會現在買房子，你是屬於那一種人呢？

富爸爸富媽媽說：「賺大錢的人，總是不會大鳴大放地宣佈他是怎麼賺錢的，他們總是在靜悄悄的進行著。」

富爸爸富媽媽說：「靜悄悄的賺錢，賺錢之後也不需要敲鑼打鼓，就是聰明人的方法。」

一些有錢的買主已經靜悄悄地進場撿便宜的房子買了。但在同一時間，另有一群人仍在觀望與等待，希望房價再多跌一點。對經濟前景樂觀且身上有許多現金的

人，已經動手在各城市撿便宜的房子買了。而那些對經濟前景悲觀且斤斤計較的人，仍在場外觀望、等待與做夢，就算他們勉強出價也是大砍大殺，像這樣貪小失大，喜歡殺價的人哪能致富呢！

在 2005、2006、2007 年買到高價位房子的人，看起來有點傻。他們買到貴的房子固然有些傻，但 2009 年不買便宜房子的人，看起來也有點傻。認為這次經濟衰退可以維持好幾年的人，也一樣是有些傻。難道你沒發現財政部與聯準會有在花 7870 億元拯救金融業，使銀行不至倒閉。既然聯準會有出重手在救經濟，那麼美國經濟就不會太差，別忘掉美國仍是世界上的經濟強國，它是不會垮的。

富爸爸富媽媽說：「美國是一個資源豐富，政經制度良好的國家，與其它國家相比，它的經濟復原能力還是很強大的。」

富爸爸富媽媽說：「如果新屋的建築成本會節節上升，這就代表投資房子是對的。」

富爸爸富媽媽說：「就是因為通貨膨脹，美金不值錢，你更要買房子，因為以後房價反彈回來力道會更大，這代表長期投資房子是有豐厚利潤的。」

物價都在漲價，連食品也在漲，現在只有房價在下跌，這種不合理的現象，不會持續太久的。以前房價漲過頭是不合理的現象，現在房價過低也是不合理的現象，趁著房價已下跌 30% -- 50%，你要好好把握這次千載難逢的機會，多搶進幾幢房子才對。

富爸爸富媽媽說：「一般 REO- Bank Owned 的房價已經跌掉 30 - 50 %，這是一次千載難逢的機會，如果你能夠多搶到幾幢房子進來，就算是你聰明。」

富爸爸富媽媽說：「在搶房子的時候，別人都在加價，你還在殺價，如果你買不到任何房子，最後遭受損失的還是你，這就叫做聰明反被聰明誤。」

俗語說：「不貪不成事、但過貪也會壞事。「貪與戒」必須保持平衡，就像「色與戒」也必須保持平衡是一樣的。」

有人說「貪是一切文明事物的原動力」，貪是人的本性，沒有貪就不會有建設、沒有貪就不會有進步、沒有貪就不會成為有錢人。上述的話雖然有分道理，但是「只貪不戒」，就會出差錯，所以「貪與戒」必須保持平衡，就像「色與戒」也必須保持平衡是一樣的。

「沒貪就沒有動力」，但如果貪心過了頭就不易成大事。所以貪心必須要有節制與分寸，「戒貪、戒色」就是在你成功之後，避免衰敗，唯一需要注意的事項了。

美國職業高爾夫球名人老虎伍茲好賭又好色，他的行為讓他的聲望與事業一夕崩潰。十七位虎女郎的出現，讓伍茲民調支持度大幅下滑，伍茲的不當行為，完全把伍茲給毀了。

對生命的貪心、對金錢的貪心、對愛情的貪心、對知識的貪心、對煙、酒、毒毒癮的貪心都是一樣，需要適度的調整且要自我節制與戒之。

富爸爸富媽媽說：「貪無邊，戒無法，貪無需戒，但遇到財與色，就要小心從事了。」

富爸爸富媽媽說：「要想事業、家庭、愛情、健康都成功，你就必須要有自我節制，戒貪、戒色、戒煙酒、戒浪費、戒炫耀、戒排場、戒毒、戒賭，就是必須的了。」

不管經濟學家對美國經濟的主張如何，在加州「買房子，要加價」的情形已悄悄登場了。過去三年內，只有聽到買房子要殺價的事，從沒聽過買房子要加價的事，如今加價的事充滿在房地產辦公室中，而且非常普遍。有一位 Agent 甚至說：「不

要說殺價，就是加價也不一定買的到。如果買主再不上道，休想買到房子。」這就表示「風水輪流轉」真是此一時也，彼一時也。

富爸爸富媽媽說：「要順應市場趨勢，如果加價是現在的趨勢，那麼殺價就行不通了。」

現在由於搶購 Bank Owned、REO 的風氣成瘋，造成一幢房子有數個 Offer，(Multiple Offer)的現象非常普遍。由於競爭激烈，加價就變的是很自然的事了。

當然不是每一幢房子都需要加價，有些訂價偏高的房子，仍然可以殺價，只是從現在開始加價的個案，變得越來越普遍了。現在是買便宜貨 (Bank Owned) 的時候了，不要再等了，否則你會後悔的。

通常只要競爭者超過五個人以上的房子 (買主超過五人以上)，就一定會有人開始加價，而且越加越高，這就說明買氣是開始回升了。

當市場買氣開始回升，買主之間的競爭情形越來越激烈的時候，加價就成為趨勢。當「物以稀為貴」的時候，你就能體驗到「**Cash is the King**」、「**Power is the King**」、「**加價 is the King**」。

房價爆跌的原因，是因為查封屋、拍賣屋太多，這是一種短暫不正常的現象，這種不正常的現象，相信是不會持續太久的。

富爸爸富媽媽說：「房價爆衝到高價位的時候，殺價是很正常的現象，同理，房價爆跌到低價位的時候，加價也是很正常的現象。」

「十年河東、十年河西，風水輪流轉」，當風水轉的時候，你的腦袋瓜也要順勢轉一轉。現在是大洗牌的時候，許多失去房子的屋主，由屋東變房客，也有許多買到房子的買主，由房客變屋東，如何能在風水輪流轉的時候，仍然屹立不倒，那就是「**Cash、Power、Intelligence**」現金與智慧。

富爸爸富媽媽說：「有人賺錢、有人賠錢，是賺錢或是賠錢，端看您的智慧與勇氣了。」

富爸爸富媽媽說：「當房價下跌的時候，有的人買到房子，有的人買不到房子，買到或買不到，端看您的金錢與勇氣。」不是每一個人都可以吃到大餅，吃到大餅的，一定是本領高強的人。

看準目標，積極爭取，永往直前絕不放棄。不成功絕不罷手。這就是智勇雙全的表現。(**Be exceptionally brave and resourceful**)。

富爸爸富媽媽說：「買房子的時候，要看準時機、地點、風水、格局、價格、學校、交通、、、再加上勇氣與行動，這時就是需要有一個智勇雙全的人。」

富爸爸富媽媽說：「只有財、智、勇三全的人，才能買到好房子。」

期望 2010 年，美國經濟在歐巴馬的領導下，能很快地脫離衰退，如果 2010 年經濟變好，投資人的信心恢復過來，買銀行屋要加價，就變得是非常正常的事了。

富爸爸富媽媽說：「買房子加價不是跟對方的競爭者比賽，買房子加價是跟自己的智力比聰明，如果你都贏不過你自己，你如何贏過他人。」

富爸爸富媽媽說：「重新思考你的理想是什麼？你的未來是什麼？人常常「想的太多，做的太少，且貪的太多，捨的太少。」為了不造成往後的遺憾，請你及早把握購屋的機會，做一個成功的投資人吧！」

經營之神王永慶說「貪者，貧字殼」，換句話說「貧是因貪而起，先有貪後才有貧。」

富爸爸富媽媽說：「貪字」就是阻止你發達的絆腳石，並且愈貪就愈貧。」

富爸爸富媽媽說：「人生成不成功，失不失敗、快不快樂也是由「貪字」來決定的。」

2010年是非常重要的¹一年，膽子放大、眼光放遠，你人生的財運，就在此一年了。

富爸爸富媽媽說：「只要惜福、惜緣、惜物、惜機會，相信每一個感恩都會帶給你無限的驚喜與福份。」

不論以往的投資是否順利，你都要勇敢面對事實，妥善處理債務，學習為失去的感恩，總要讓自己變得更堅強，希望2010年你的每一個房地產投資，都會帶給你新的財源，讓你的獲利快速倍增。

富爸爸富媽媽說：「不要怨天尤人，總要學習為失去的感恩，讓自己變得堅強，變得更珍惜生命。」

鼓勵房客「買房子」的原則，就好像培養孩子「唸書上學」是一樣的

富爸爸富媽媽說：「唸書、理財、賺錢、回饋社會，是每一個人的責任。」

【阿霞的兒子】

畢業三十年的同學會上，阿霞說了一個真摯動人的故事。故事主角是她兒子，配角則是剛從教職退休的阿霞自己。

根據阿霞的描述，其子溫順有餘，聰明不足，兼之入學過早，功課始終敬陪末座，數學尤其差，考二十分是常事，三十分以上就該偷笑。在那個盛行打罵，差一分就挨一板的時代，阿霞為了讓兒子少挨些打，不惜孟母三遷，跟著兒子換學校。

每到一所新學校，就四處拜託老師：「我兒子很笨，不會唸書，但那不是他的錯，是我把他生笨的，希望你們不要因為他成績不好而打他。如果他不乖犯了校規被打，我即使心疼也沒話說，但若是因為他的笨遭處罰，我這作娘的就真的難受了。」老師看她的面子，果然免了傻兒子不少皮肉之苦。

國中第一學期，不幸考了全班倒數第一的兒子向老媽哭訴，老媽說：「沒辦法，你比較笨嘛。」兒子不依：「我知道我笨，可是不至於那麼笨啊！」老媽安慰兒子別難過，反正以後只會進步，不可能退步，兒子還是不能釋懷，老媽只好發揮搞笑

功能：「兒子，其實你很不簡單呢，你看左鄰右舍、親戚朋友，有那個考試考過最後一名的，你是唯一的呢！」兒子聽了才破涕為笑。

講到這裡，大夥都笑成一團。我對阿霞說：「總算你大二的教育心理學沒有白修！」當年我和阿霞一群死黨，一心想轉教育心理系，若非系主任嫌女生太多拒收我們，以阿霞的天賦，今天教育界應該又多了一個心理學專家。我們七嘴八舌一陣胡扯之後，阿霞方不疾不徐地說：「別急，故事才剛開始呢！」

教過特殊班的阿霞，深知惡補對某些學生是沒有用的，所以別的家長忙著替兒女找家教的時候，阿霞只關心那個老師比較容易過關。看到兒子成天為數學分數落淚，心一橫她乾脆對兒子說：「我們以後**不靠數學吃飯總可以吧！只要不作數學家，不當數學老師，數學不好有什麼關係！**」

為了讓兒子增長見識，早些開竅，她經常帶兒子四處旅遊，她發現兒子的旅遊日記寫得很生動，心想這或許是兒子的另條出路。

不知是否老媽的用心起了作用，兒子有天天真的對她說：「**媽媽，我發覺英文很重要！**」這下正中老媽下懷，一有機會就和兒子一塊切磋英文。兒子第一次聽「大家來學英語」錄音帶，因為沒有一個字聽得懂而差點放棄，老媽拚命打氣，他第二天再聽，終於聽懂了一個字，老媽問他是什麼字，他有點不好意思地回答：「就是 **Bye-bye** 這個字嘛！」母子倆相對大笑，憑添不少學習樂趣。

又有一回兒子抱怨「餐館」（**Restaurant**）一字太長背不了，老媽二話不說就把字拆成兩半，兒子背容易的頭四個字母，老媽背後面六個字母，背好後再交換，如此一來，不論多麼困難的單字，母子聯手之下都迎刃而解。

兒子無憂無慮地讀完國中，終於到了高中聯招的關鍵時刻了。阿霞盤算以兒子那麼差的成績，即使勉強擠上一所高中，將來大學之路只有更艱辛，不如先讀個輕鬆鬆沒有升學壓力的五專。主意既定，便力排眾議，遊說兒子去考排名較低的高雄國際商專觀光事業科。

兒子起先不樂意，她就勸兒子：「**你不是喜歡出國旅遊嗎？觀光系就是研究怎樣玩得更盡興，讀起來一定有意思的。**」兒子一想有道理，於是乖乖考進商專，從此如魚得水，進步一日千里。面對老友疑惑的眼神，阿霞一臉得意地解釋：「我兒子最拿手就是英文，觀光科系首重語言，開的多半是英文，加上同學程度偏低，更顯我兒突出，每次上完英文課，都有一堆女生圍著他轉，這對我兒可是做夢都想不到的殊榮，讀起英文自然愈發帶勁了。」為了精益求精，阿霞的兒子下了課還到英文補習班去打工。

他一邊擦桌子擺講義本，一邊偷學英文，時間一久，外國老師發現他也能說幾句，沒事就和他聊聊天，正巧學校因鬧糾紛停課兩個月，阿霞遂慫恿兒子打全工，兩個月下來，兒子聽講能力大增，有天竟和老媽商量：「我此時英文似乎不錯，但

不知比別的高手如何？」

老媽說：「那還不簡單，出去比賽就知道了！」兒子因此積極參加各種英語競賽，從班際比賽到校際，從高雄市、南部七縣市，直攻全國大專院校，回回榜上有名。有年暑假與其他英語演講比賽得主在東海大學集訓三個月，這段訓練除了增強他的英文素養，也讓他對自己充滿信心。

集訓一回來，他便興高采烈對老媽說：「我相信有一天我會考上國立大學。」老媽聽完立刻宣稱要去睡覺，兒子不解老媽為何提前就寢，老媽笑言：「因為做夢比較快。」老媽式的玩笑，兒子早見怪不怪，他話鋒一轉，也來逗逗老媽：「媽，你很不錯呢，十全十美中佔了八美。」

老媽一聽樂了，但忍不住好奇自己還缺那兩美，兒子笑嘻嘻地說：「只差一個外在美和一個內在美。」一旁的妹妹罵哥哥不尊重女性，哥哥忙說：「你更厲害，你是十全九美。」妹妹追問缺那一項，哥哥一邊逃一面大叫：「你缺的是**整體美**！」

愈大愈得老媽真傳的兒子，小時 IQ 雖不高，卻是個會思考的小孩。譬如他在開始領零用錢的時候，就會問老媽：「給子女零用錢是什麼心情？」老媽答得更妙：「**心甘情願，滿心歡喜**。」阿霞強調，父母雖不能事事幫得上兒女，至少可以提供一個快樂的成長環境。

她天性幽默，幸運的是先生也好脾氣，因此家裡總是笑聲不絕，寶貝兒子才能化險為夷地一步步走出逆境。五專一畢業，立刻準備考大學插班考試，從南到北，一口氣報名十所學校。考前他多少有些患得患失，便來詢問老媽的看法，老媽對他說：「不用擔心，你準備的那麼充分，一定考得上，考試最怕的就是失常，你總不可能十次都失常啊！」為了讓兒子徹底放心，阿霞又加了一句：「**不管你考不考得上，我都會很開心**。」

兒子以為老媽又在開玩笑，不料老媽一臉嚴肅地說：「你若考上，證明你這些年的功夫沒有白下，我當然為你高興；但如果像你這樣有水準的都考不上，可見中華民國到處都是高手，中華民國大有希望了，我能不高興嗎！」

老媽一席話，讓兒子吃了定心丸，母子倆一路長征，名為趕考，實則像環島旅行。政大、清大、台大三關一過，兒子更篤定了，台大雖不幸落榜，政大和他以為最沒希望的清大皆上榜了。去清大查榜時，傻小子一再追問校方有沒有弄錯名單貼錯榜，把註冊小姐逗得直樂。

為了怕佔別的考生名額，兒子決定不再考了，他親自到政大和清大實地勘查之後，洋洋灑灑列了六項**選讀清大的理由**，其中一條是**學生少壓力小**。原本屬意政大歷史悠久、師資陣容堅強的老媽，也被兒子的雄辯滔滔折服了。

進入清大之後，果如兒子預料的學生少，師生之間互動多。大三時，一個從美國來台做研究的教授開了一門文化研究課，開始大家爭相去修課，後來因為功課太

多教授又嚴，同學紛紛打退堂鼓，最後只賸阿霞兒子一人。阿霞問兒子為什麼還堅持下去，兒子告訴老媽：「**這樣一個千載難逢一對一教學的大好機會，怎麼能放過！**」兒子共修了洋教授兩門課，備極辛苦，卻受益良多。洋教授對兒子印象極佳，一再鼓勵兒子到美留學，並主動承諾他日有需，願為兒子寫推薦函。

兒子以優異成績自清大畢業，保送中山大學外文研究所，同時考上預官。兒子捨研究所去當預官的抉擇，讓老媽心裡有些惋惜，不只因為學校離家近母子可常見面，放棄保送意味又要經歷一場考試的煎熬。

長大的兒子自有一套想法，他寧可先服完兵役，再心無旁騖一路深造。他向老媽保證一定會考上研究所，果真在服役期間，他就考中夢想已久的台大外文研究所。學校破格保留其名額直到他當完預官。

感激之餘他更加認真向學，研二時就開了大學夜間部四年級的英文課，並以兩年時間研究所第一名畢業，接著開始申請國外博士班。數理不行卻頗有科學精神的兒子，此番出國留學，再度經過實地探查。他曾因得獎機會到耶魯和劍橋大學短期進修，仔細比較之後乃決定進攻美國。

申請博士班需考 **GRE**，阿霞嘆說兒子逃避一輩子的數學終於要面對了。阿霞請女兒幫兒子補習，女兒抱怨老哥的數學無可救藥，兒子只好向老媽招供他連數學九九乘法表都背不全。

因為 **GRE** 成績不理想，兒子申請的全美十大名校反應不熱烈，老媽靈機一動想到兒子清大認識的洋教授。

時隔五年，洋教授依然記得兒子，不但替兒子寫了評價極高的推薦信，亦建議兒子不一定非讀名校，不妨也去申請一所他認為不錯的加州聖大克魯斯大學（**University of California, Santa Cruz**），兒子將信將疑申請了該校，很快就收到條件優渥的入學通知，不僅學雜費全免，生活費有保障，一年後還可參加博士資格考。

兒子高高興興進了學校，才發現剛當上所主任的洋教授幫了大忙，雖然兒子謙稱**遇到貴人**，若非過去他結下的學術因緣，也不會有現在的甜蜜果實。兒子去年九月入學，十一月**通過教師鑑定考試**，今年暑期即可開班教授美國大學生。

不久前老爸老媽赴美探視兒子，兒子為兩老準備了一張信用卡、一個銀行提款證，還有兩封裝滿二百美金小鈔的紅包。想到至今帳目都算不清的兒子，此刻卻細心地為父母打點一切，阿霞不禁笑中含著淚珠。我問阿霞，這麼精彩的故事為什麼不公諸於世？

阿霞坦稱一直有個心願，待兒子拿到博士文憑那一天，著手寫篇兒子求學日誌。我說那還得等上一陣，不如我先拋磚引玉，把這激勵人心的真人真事搬上檯面，讓

天下望子成龍，盼女成鳳的父母作一借鏡。正思忖如何動筆，靈光一閃題目定了：「阿霞那個阿甘正傳兒子！」。

親愛的弟兄姊妹，每個孩子都是最獨特的，只要父母能夠全然的接納，用心的去發掘並引導開發他們先天具有的特質，就能幫助他們自我實現，願你也能從故事當中得到啟示！

上面這篇文章是很有啟發性的，希望我們都能像阿霞這樣的「幽默與陽光，樂觀與進取」，讓許多人受惠。感謝甫州先生提供的文章，他鼓勵我們每一個父母、孩子努力去實現自我。

富爸爸富媽媽說：「發掘每個孩子的專才，幫助孩子成功，引導孩子去實現自我，這是父母的責任。」

富爸爸富媽媽說：「學習別人的優點，檢討自己的缺點，是成功的不二法門。」

培養孩子「唸書、上學、讀博士」的原則，我們可以向阿霞他們一家人學習。同樣的道理，鼓勵房客「買房子投資置產」的原則，我們也可以參照阿霞他們一家人的做法。

母親教育孩子的方法，也可以用在房子買賣上。如：

1. 「阿霞為了讓兒子少挨些打，不惜孟母三遷，跟著兒子換學校」。為了賺取更多的工作收入，你也可以考慮改行、跳槽 或 轉換跑道。
2. 「兒子，其實你很不簡單呢，你看左鄰右舍、親戚朋友，有那個考試考過最後一名的，你是唯一的呢！反正以後你只會進步，不可能退步」。房客不可自暴自棄，做房客並不丟臉，最重要的是你要有不斷地增加儲蓄，最終買到房子。
3. 「我們以後不靠數學吃飯總可以吧！只要不作數學家，不當數學老師，數學不好有什麼關係！」如果兩隻手賺的錢，賺不過別人是沒有關係的，只要你學會投資理財，照樣可以賺到大錢。
4. 「媽媽，我發覺英文很重要！」這下正中老媽下懷。」上學讀書很重要，不過那只是學到一個謀生的工具， 想要發財，你還是要學會投資理財。
5. 「英文單字太長背不了，老媽二話不說就把字拆成兩半。」如果你沒有足夠的錢投資沒關係，你可以從小做起，由小變大分批投資。

6. 「你不是喜歡出國旅遊嗎？觀光系就是研究怎樣玩得更盡興，讀起來一定有意思的」。你不是很喜歡發財嗎？投資理財就是研究怎樣去發財，你真的實際操作起來，一定會賺到很多錢的。
7. 「每次上完英文課，都有一堆女生圍著我兒子轉，這對我兒子可是做夢都想不到的殊榮，讀起英文自然愈發帶勁了。」如果你每一次投資都有收獲，是做夢都想不到的事，那麼以後投資起來就更加順利了。」
8. 「為了精益求精，阿霞的兒子下了課還到英文補習班去打工。」為了精益求精，你要繼續努力學習，更上一層樓，多投資幾幢房子。
9. 「那還不簡單，出去比賽就知道了！」。不要老做井底之蛙，不要老做房客，你要出去跟房東比一比，看看誰的本領比較大？
10. 「我相信有一天，我會考上國立大學的。」設定目標一定要買房子，相信有一天，你會變成房東的。
11. 「兒子笑嘻嘻地說：「媽媽 妳只差一個外在美和一個內在美。」房客你只差一個學習，一個自信，一個真實的行動。
12. 「哥哥對妹妹大叫：「你缺的是整體美！」房東對房客說：「你缺的是擁有一幢房子！」
13. 「給子女零用錢是什麼心情？」老媽答得更妙：「心甘情願，滿心歡喜」。房客在付房租的時候，心裡面千萬不要想著隨意而安，得過且過，心甘情願，滿心歡喜。但在付銀行 **Payment** 的時候，就要心甘情願，滿心歡喜。
14. 「家裡總是笑聲不絕，寶貝兒子才能化險為夷地一步步走出逆境」。家和萬事興，遇事凡事向前看，面對困難時總要樂觀積極、進取向上，這樣你才會擁有能量去突破逆境。
15. 「五專一畢業，立刻準備考大學插班考試。」人是往上爬，當你擁有一幢房子還不夠，你應該計劃擁有更多幢的房子。
16. 「不管你考不考得上，我都會很開心」。當你嘗試去投資房地產的時候，不管你是買不買的到，我都會因為你的努力替你高興。
17. 「選讀清大的理由之一，是學生少、壓力小」。第一次購屋時，要量力而為，可以不要買太大的房子，這樣可以減輕生活壓力。
18. 「這樣一個千載難逢一對一教學的大好機會，怎麼能放過！」。趁著房價下跌或利息下調的大好機會，趕快去買房子，這種千載難逢的機會怎麼能放過。
19. 「時隔五年，洋教授依然記得兒子，兒子稱遇到了貴人」。阿霞的兒子不是到了貴人，而是他自己的努力的成果，讓洋教授幫了他一把。真正的貴人不是別人，真正的貴人就是你自己早年的投資。
20. 「阿霞的兒子通過教師鑑定考試，今年暑期即可開班教授美國大學生了」。經過多年的投資理財學習，如果你成功了（發達了），你也可以把你的經驗與知識傳授給他人，讓大家都發財。

富爸爸富媽媽說：「學會投資理財，學習脫離貧窮，是每一個人的責任。」

工作熱情應該是來自於想為眾人服務的激情，而不是單純的只為了賺薪水

「盡己之力，服務眾人。」努力工作、上班賺錢，誠實納稅，就是在服務眾人

沒有失業的問題，只有不肯吃苦的問題。

沒有失業的問題，只有找不到輕鬆又高薪工作的問題。

沒有薪水低的問題，只有自己生活開支太高的問題。

富爸爸富媽媽說：「如果自己給自己的定位是要去服務眾人，你就會去認真的工作。」

富爸爸富媽媽說：「盡己之力，服務眾人。工作、上班依法納稅，就是在服務眾人。」

美國勞工部指出，2010年3月失業率上升到10%，創下自從1983年8月份以來最高，也高於市場預估的9.2%。自從2007年12月開始步入衰退至2010年止，全美已有750萬人失業。

聯準會（Fed）主席柏南基，2009年6月在國會作證時即表示，全美仍可能會有相當多的人失業，雖然經濟可望恢復成長，但失業率到2010年都不會下降。

經濟學家史丹利說，現在已經遠離最嚴重的衰退時期，這是經濟邁向復甦的第一步。經濟學專家相信，雖然最新的失業率統計繼續升高，但失業問題最嚴峻的關頭已經過去。未來裁員的幅度不會再像前幾個月那樣令人恐懼。

失業統計中，非洲裔失業率為15%，西語裔失業率為12.7%，一般白人失業率為8.6%，亞裔失業率為6.7%。

專家指出：失業率與教育程度有關，亞裔失業率之所以較低，與他們教育程度與吃苦耐勞有關。俗語說：只要有一技在身，就不怕被失業。專家說：只要肯吃苦，就沒有人會失業。不肯吃苦，沒有專業證照，才是真正造成失業的主要原因。

富爸爸富媽媽說：「宅男宅女 與 啃老族之所以會失業，就是與他們不肯吃苦，不肯放下身段，不肯屈就有關。」

…

經濟衰退使全美很多大、中型城市的失業率急劇升高。據報導，僅僅一年的時間，失業率超過 10% 的城市增加了 13 倍，從 2008 年的 7 個變成 2009 年的 93 個。

據 (CNN) 報導，全美目前已經有 13 個城市的失業率衝到 15%。其中，有九個城市在加州。

在全美失業率統計中最高的是加州 El Centro 市，(位於加州南部與墨西哥交界處)。該市失業率已經達到 26.9% 的絕望地步。

2009 年加州政府官員面對 213 億元的財政赤字 (財務缺口) 束手無策，也會使更多人丟掉飯碗。如果加州通過加稅案，在高賦稅的結果下，會使更多廠家搬離加州，這樣會使加州失業問題更加嚴重。

在幾個房價暴跌的城市中，房價與其失業率繫繫相關，如：汽車工業城 - 底特律市的失業率最高，目前失業率為 13.6%，所以其房價下跌的也最多。飞

富爸爸富媽媽說：「不怕失業率高，只怕是你不肯認真工作。不怕找不到工作，只怕是你不肯吃苦。不是沒有工作機會，只怕是你眼高手低，不肯屈就。」

富爸爸富媽媽說：「工作應該是為責任而為，工作不應該是只為薪水而為。」

富爸爸富媽媽說：「單單以工作的本質來說，工作的責任性勝於興趣，興趣的重要性勝於薪水。」

馬英九生在出席銘傳大學畢業典禮上致辭，他以「誠以待人、敬以致事」為贈言送給全體畢業生。馬英九表示，畢業生追求的不單只是知識，還要有見識與膽識。誠以待人就是做人要正派、誠實；敬以致事就是做事要認真、勤奮、負責，做個被信賴的人。

面對「畢業即失業」的壓力下，馬英九鼓勵畢業生要努力找工作，誠實做人，認真做事。除了要學以致用以外，還要做一個對社會負責任的人。芋

富爸爸富媽媽說：「一個國民的基本義務 (責任)，就是要努力工作，上班賺錢，誠實繳稅。」

富爸爸富媽媽說：「沒有失業的問題，只有逃避社會責任的問題。」

父母有養育孩子的責任，所以父母應該拼命賺錢來維持全家的開支。成年的畢業生有其應負的社會責任，所以他們應該努力工作，上班賺錢，誠實繳稅。

專家說：畢業之後不認真去找工作 或 找到工作之後，卻不認真上班，這種缺乏敬業精神的宅男宅女，是教育上的徹底失敗，也是教育資源上的一種極大浪費。

成年人躲在家裡做宅男宅女，不去做工作，也不去找工作做，整天呆在家裡，吃父母、喝父母，這種懶惰的行為極其不當。把孩子養成嬌生慣養，變成宅男宅女，這是父母的錯佔 75 %。讓孩子變成米虫，是全體社會的損失。

富爸爸富媽媽說：「宅男宅女就是缺少服務群眾的心，又缺少社會責任感，所以才會天天呆在家裡，不去找工作。」

專家說：不依賴父母的支助，以半工半讀方式完成學業的學生，畢業後找不到工作的僅佔 9 %。不曾打過工，完全依賴父母助養的學生，畢業後找不到工作的卻佔 77 %。註：畢業後，在父母或親戚朋友家中上班的，不計入統計中。

沒有擔當的人才會怪這個怪那個。怪罪經濟環境不好，怪罪社會、國家沒有提供工作機會，怪罪自己父母不是大老闆（沒有開公司、沒有開工廠）的畢業生，是一個沒有擔當的人。找不到工作卻怪罪別人者，是一個不付負責任的懦夫。

富爸爸富媽媽說：「沒有失業的問題，只有不肯吃苦的問題。沒有薪水低的問題，只有自己生活水平太高的問題。」

▽

富爸爸富媽媽說：「沒有找不到的工作，只有你不肯屈就的工作。工作應該是為社會責任而為，工作不應該是為自己的薪水而為。」

喊出「畢業即失業」口號的人是逃避自己社會責任的人。唸書的目的就在服務人群，有才幹的服務千百人，沒才幹的服務幾十人。畢業後卻不就業，就是在逃避自己的社會責任。

富爸爸富媽媽說：「畢業即失業，不是畢業的問題，也不是失業的問題，而是你求學時沒認真學習，學習成績差，專業技術不夠好，所以沒人敢請你上班而已。」

↑

歐巴馬 2009 年 6 月宣布，政府將加速刺激經濟計畫的支出，將會創造或挽救 60 萬個工作。該計畫包括：鄉村地區的 200 個新的廢棄物與灌溉系統；98 個機場、超過 1500 個高速公路地點，和 107 個國家公園的維修和建築；改善 90 個退伍軍人

醫院；對 20 個污染場地進行環境清理；在 359 個軍事設施進行約 2300 個建設與修復計畫；創造 12 萬 5000 個暑期青年工作等。

政府刺激經濟所創造的工作機會大多與建設工程有關，這些工程需要大量的勞力工人。這些日曬雨淋的勞力工作，正在考驗著畢業生，敢不敢接受挑戰。頭

富爸爸富媽媽說：「沒有失業的問題，只有找不到輕鬆，又高薪工作的而已。」

工商協進會（Conference Board）06-05-2009 表示，5 月網路招工廣告增加了 25 萬件，達到了 337 萬件，是 2006 年 10 月以來增幅最大的一個月。人力資源管理協會（SHSM）調查發現，約有 25 % 的製造業以及 40% 的服務業計畫在 6 月份招聘新員工。至 05-30-2009 止，全美有 680 萬人失業，但卻又有 380 萬個工作缺人，可見不是你沒有工作機會，而是你不願意屈就而已！

富爸爸富媽媽說：「只要你努力去找工作，就會有工作做。切忌讓工作來找你，切忌高高在上，高不成、低不就。」

專家說：社會不單需要你的知識來服務人群，而更需要你的勞力來服務人群。許多畢業生找不到工作，是因為他們只想付出腦力，而不願意付出勞力，所以他們找不到工作。只想找一個吹冷氣的工作，只想找一個輕鬆又高薪的工作，這就是畢業生找不到工作的原因。厂厂

如果因為怕畢業後找不到工作，所以選擇延畢的學弟妹，是懦夫的行為。不敢踏入職場，不敢接受社會磨鍊的知識份子，就算是去唸再多的書，對自己與社會都是沒有什麼益處的。

富爸爸富媽媽說：「沒有服務人群的精神，沒有貢獻自己才華的準備，就算你唸再多的書，也是白唸的。」

富爸爸富媽媽說：「讀大學的目的在於將來賺大錢的想法是不正確的。讀書讀多了，眼光也高了，所以非高薪不就，這也是高級知識份子容易識失業的原因之一。」

如果你久久懷才不遇，又找不到工作，你也可以考慮與朋友合作，自行創業，服務人群，把你所學的知識，學以致用，奉獻給社會。

雖然創造就業機會是政府的責任，但是用印鈔票的方式來拯救經濟的方法是不負責任的，政府用後代子孫的錢來創造就業機會，那不叫做創造就業機會，那叫做「慷他人慨」。

註：美國財政部 06-10-2009 說，政府估計到 9 月底截止的本會計年度財務赤字將達 1 兆 8400 億元，這將是 2008 年財政赤字的四倍。政府的估計，2009 年赤字 1 兆 8400 億元，2010 年赤字將為 1 兆 2600 億元。

富爸爸富媽媽說：「工作不是僅僅為了肚腹，工作更是為了要服務大眾，讓社會共榮共富，有能力工作但卻不工作的人，就是社會上的害群之馬。」

富爸爸富媽媽說：「非高薪不就，非輕鬆的工作不做，這種不負責任，專領救濟金的人，是社會上的一顆大毒瘤。」

歐巴馬總統 06-06-2009 親臨法國諾曼地，紀念在二次大戰中，在諾曼地戰役中死去的英勇戰士。歐巴馬說：「在最危險的時刻、最惡劣的環境下，自認為是平凡人的戰士，成就了最非凡的功業。」

盟軍冒著德軍猛烈砲火搶灘登陸，死傷超過一萬人。盟軍苦戰成功，他們英勇作戰，扭轉了歷史，戰士們的犧牲，最後導致納粹希特勒帝國的敗亡。

英勇戰士們的犧牲，換來戰後世界的和平與繁榮，我們對戰士們的奉獻感激在心。現在的宅男宅女與啃老族，要多多學習戰士們的奉獻精神，為社會盡一己之力。

富爸爸富媽媽說：「戰士為國家犧牲，他們保家衛國的情操，值得我們尊敬。」

富爸爸富媽媽說：「可以工作而不工作的人，就是在逃避自己的社會責任。」

許多人不願意就業，就是因為嫌工作太辛苦、薪水又超低。從小嬌生慣養，享受慣別人的侍候的人，是不能吃苦的。平日生活的開支很大，賺錢不夠花費，所以才會嫌薪水低。以為自己書唸的比別人多，就該薪水多，所以拒絕接受低薪的工作，這就是高不成低不就的原因。

富爸爸富媽媽說：「沒有薪水低的問題，只有自己生活水平太高的問題。沒有開支的問題，只有自己慾望太高的問題。」

高薪的工作，人人搶著做，低薪的工作沒人做。人們工作的熱情似乎是被高薪水牽著鼻子走，可悲啊！為了高薪水，人們出賣了自己的工作權，這就像有人用高價買走你的靈魂一樣，多可憐啊！

富爸爸富媽媽說：「工作的熱情與薪水高低有關，這種觀念是不正確的。工作熱情應該是來自於想為眾人服務的激情，而不是單純的只為了賺薪水。」

富爸爸富媽媽說：「熱情是無價的，你的責任（興趣、愛好）有多高，你的熱情就有多高。熱情是一種動力，熱情也是成功的要素之一。」

富爸爸富媽媽說：「我們的價值，不在於外來的評價，而是在我們自己給自己的定位。」

富爸爸富媽媽說：「如果自己給自己的定位是要去服務眾人，那你就會去認真的工作。」

富爸爸富媽媽說：「積極的工作態度可使社會蒙福，消極的工作態度可使社會蒙虧損。」

富爸爸富媽媽說：「努力上班，多多繳稅，這種犧牲小我完成大我的人，就像軍人、戰士一樣，值得我們尊敬。」

富爸爸富媽媽說：「做壞事的人是壞蛋。不上班，不繳稅的人，也是壞蛋。逃避責任，吃政府福利金的人，更是社會上的大壞蛋。」

富爸爸富媽媽說：「做人要正派、誠實。做事要勤奮、負責。」

富爸爸富媽媽說：「服務社會人群的工作，是沒有貴賤之分的，只要你具有服務社會人群的熱忱，什麼樣的工作都是尊貴的。」

富爸爸富媽媽說：「如果你有服務社會人群的熱忱，你就會樂於工作，樂於助人，樂於多繳稅。」

富爸爸富媽媽說：「人需要互相幫助，這是自然界生存的法則。人需要工作上班，服務人群，這是人類互利、互助的唯一準則。」

富爸爸富媽媽說：「盡己之力，服務眾人。工作、上班依法納稅，就是在服務眾人。」

富爸爸富媽媽說：「最容易做的事是放棄，最難做的事是堅持，希望大家都能有服務眾人心志，努力工作，犧牲小我完成大我。」

慷慨地與他人分享你的成功，這才是真成功

富爸爸富媽媽說：「慷慨地與他人分享財富，然後（教導）幫助他人發揮賺錢潛能與行善本能，這才是創造財富意義之所在。」

每一個人都想賺大錢，每一個人都想賺很多的錢，每一個人都想變成大富翁，為什麼？

不是每一個大富翁都快樂，不是每一個大富翁都感覺人生有意義。經過調查只有約 5% 的大富翁感覺對生活滿意，為什麼？

富爸爸富媽媽說：「如果沒有與他人分享財富的準備，那麼愈是富有的人就愈感到人生空虛。不了解金錢意義的人，你的人生是不會有快樂的。」

不了解賺錢的目的，不了解賺錢的意義，不了解為什麼要賺錢，就算你僥倖賺到錢，這些錢對你是沒有意義的。

富爸爸富媽媽說：「如果沒有服務人群的行為，沒有幫助別人的心願，那麼過多財富對你來說是沒有意義的，花了一輩子心血，努力去掙大錢，最後你也會因為「錢太多而感覺到虛空」，這種虛空的人是沒有快樂可言的。」

一個人死亡以後，他生前累積的財富通常很快就被世人所遺忘掉，要想不被世人遺忘掉的，就只有是你生前為「立功、立德、立言」所做的事。

富爸爸富媽媽說：「你累積的財富很快就會被世人遺忘掉。只有立功、立德、立言這三件事，才可留傳給子孫，讓人們的永遠記住你。」

富爸爸富媽媽說：「教人賺錢之前，先要教人，用正確的觀點去看待金錢。」

培養正確的金錢觀，學習如何有效賺取金錢，並懂得如何運用金錢來增加人生價值，是所有人們都必須要學習的一門課程。不學會正確的金錢觀，那麼「錢多」就不會是你的幸福，反而將變成你的禍害。

富爸爸富媽媽說：「錢是用來幫助人們解決生活上的問題，而不是用來製造人類生活上問題的。」

富爸爸富媽媽說：「錢是用來製造快樂的，而不是用來製造煩惱的。錢太多，就會帶來煩惱。」

富爸爸富媽媽說：「如果人生的目的只是專注在賺錢與累積財富上，那麼那些貪婪與不義之財，最後將是會毀了你。」

富爸爸富媽媽說：「如果你不在你致富之前，先了解一下錢財的真實意義，等你成為百萬富翁之後，一切就都太遲了。」

不要搜刮或許取他人的錢財，凡用不正當的方法騙來的錢，最終會受到法律制裁。

我們要以創造價值的方法來創造財富，這才是正確賺錢方法，如：建築工程師、土地開發商等。

我認為財富的創造，最重要的就是提供商品與勞動服務，你創造的商品與勞價值越高，就愈能滿足他人消費，自然你賺的錢也就越來越多。

你提供服務的對象愈多，你的財富就會愈多。 財富的累積是沒有上限的，這是要看你為多少人服務，服務的人數愈多，你賺的錢就會愈多。

服務人群必須要以「愛」為出發點，沒有愛，你的服務與品質就會大打折扣，當然你的客戶也就不會得到滿意，萬一你的客戶流失掉，你也就賺不到錢，所以說沒有「愛」是賺不到大錢的。

一般的說法是「一個人只要努力就能賺到錢」。但是富爸爸富媽媽的說法是「只要真心的付出愛，你就能賺到錢。」

如果你只是為了餬口或為維持家計開支而去工作，那你就不會快樂。如果你是為了服務大眾而工作，那你就能找到樂趣。

除非你能「樂在工作中」，否則你無法賺到大錢。如果你不能從工作中得到樂趣，那就是一種無形的折磨與痛苦，那麼你就不會集中精力去創造財富，所以說你賺不到大錢。

「賺錢 / 經營事業」需要有充沛的精力與過人的專注，除非你享有極大的樂趣，否則你就不可能產生或維持這種精力或專注。

無論你做的是什麼樣的工作，如果你無法從工作中獲得興奮感與成就感，你就不可能為自己賺到大錢。

富爸爸富媽媽說：「如果你沒有把愛放在工作中，你將找不到工作的樂趣。」

富爸爸富媽媽說：「如果你不能在工作中找到樂趣，你就不會著迷於你的工作，如果你不專心你的工作，你就不會把工作做好，因此你在工作中將賺不到大錢。」

富爸爸富媽媽說：「你得先享受工作的樂趣，讓你有滿足感、興奮感與成就感，否則你的事業就不可能成功了。」

只要工作感覺很愉快，自然就會願意多花一些時間、精力與心思在工作上，等到你已分不出工作與興趣的差別，你才能樂在其中。只要你能樂在工作中，無論你從事那一個行業，你都能賺到大錢。

富爸爸富媽媽說：「如果你能從工作中獲得無比的樂趣，你就不覺得自己是在辛苦工作了。當你上班工作不是為錢，而是為了樂趣，那你就真的富有了。」

當你的產品或服務深受客戶喜愛與迷戀的時候，你就成功了。熱愛你的工作，集中力量去提高你服務品質與熱情，讓你的客戶感到「滿意與值得」是你服務的最高目標，不要把盈虧放在第一位，而忽略了服務品質，只要你能不斷地提高你服務品質與熱情，你就能賺到錢。

富爸爸富媽媽說：「當你的產品或服務，深受客戶喜愛與迷戀的時候，你的事業就成功了。」

僅僅從工作中得到樂趣還不能完全保證你能夠賺到錢。如果你的興趣 / 嗜好能與你的事業相結合，同時達到興趣與賺錢的目的地，那就是最為理想 / 圓滿。

「賺錢」還是要把賺錢的事放在第一順位來考量。如果賺錢與興趣相抵觸時，賺錢還是要放在第一位。先考慮賺錢再考慮享樂，否則你將賺不到大錢，這就是做事業與興趣不同之處。

「先賺錢後享樂」與「先享樂後賺錢」是不同的。先享樂是不可能賺到大錢的。所以說「在工作中找到樂趣」的重要性不可大過「賺錢」的重要性，否則你就不會把事業做好，賺到大錢。

做事業，唯有把賺錢的目標放在第一位，你才會把事業做好。如果你把享樂放在第一位，你就會分心不積極，以致於不能專心在賺錢的這件事上，這樣你就不會把事業做好。

富爸爸富媽媽說：「在你還沒有發達之前，賺錢的目標比工作的樂趣更重要。在你發達之後，工作的樂趣就比賺錢重要了。」

如果你想成功賺到大錢，一定要先激發賺錢的能量，在前後順序上，工作樂趣是第一優先，但是在賺錢策略上，賺錢才是第一優先。

沒有愛心就不會有好的服務，沒有好的服務就不會把事業做好。只專注享樂與興趣而忽略賺錢的重要性，也賺不到大錢。所以說「愛心、服務、享樂、興趣、賺錢」一樣不可少，而且相互之間要保持平衡，這樣才能趨於完美。

如果僅僅專注於賺錢的樂趣而忽略其它事物，是很容易走火入魔、誤入歧途的，例如：走私、販毒、貪汙、搶劫。凡是不用「產品或勞力換來的錢」就不算賺錢，例如：強奪、詐取、犯法行為。不用愛心就能賺到的錢，不算賺錢，例如：炒股票、商人賺黑心錢。所以只有用「愛心、產品或勞務」且用合法賺來的錢，才叫做「賺錢」。

富爸爸富媽媽說：「不可賺不義之財，不可賺黑心錢，不可賺違法的錢。」

富爸爸富媽媽說：「盲目的追求金錢與虛榮，它將會像魔鬼一樣降禍於你。」

富爸爸富媽媽說：「賺錢很重要，但能賺正當的錢則更重要。」

如果你已經賺到了許多錢，而且你又願意把「賺到錢的方法」熱心地去傳授（教導）他人，能使更多的窮人變成富人，這是一件令人愉快的事。

富爸爸富媽媽說：「能夠把窮人變成富人是功德一件。如果是為富不仁則是罪惡一件。」

富爸爸富媽媽說：「幫助他人成功致富，是富人的責任。」

在發財致富的過程中，借力使力、善用槓槓原理是非常重要的，所謂「借力使力，不費力」達到一兩撥千斤的效果。這些槓槓包括財務槓槓、時間槓槓、知識槓槓、健康槓槓、愛情槓槓、投資槓槓、行動槓槓、競爭槓槓。

其它可利用的槓槓還有許多，如：資金的槓槓、銀行存款的槓槓、放高利貸的槓槓、有價證券的槓槓、股票的槓槓、期權期貨的槓槓、保險的槓槓、工作的槓槓、好朋友的槓槓、貴人的槓槓、家人的槓槓、婚姻的槓槓、低利息的槓槓、智慧的槓槓、專利權的槓槓、美德的槓槓、誠信的槓槓、勤奮的槓槓、節制的槓槓、儲蓄的槓槓、聰明的槓槓、思想的槓槓、行動的槓槓、勇敢的槓槓、冒險的槓槓、做人的槓槓、忍讓的槓槓、民主的槓槓、公平的槓槓、法律的槓槓、求生存的槓槓、政治的槓槓、人際的槓槓、、、等等。

富爸爸富媽媽說：「工欲善其事，必先利其器。只要你能善用各種資源再加上槓槓原理，要想達到成功與發財的目標，那就是一件輕而易舉的事了。」

肯尼恩·柏恩斯在其「賺錢的第一課」的著作中，明白告訴我們賺錢的方法，及賺錢的意義。凡能通過他設立的四個（關口）考驗，必定能成為富足之人。

這四個考驗分別是：1. 喜樂的考驗 2. 使命感的考驗 3. 創意的考驗 4. 恒久富足的考驗。

1. 喜樂的考驗在於培養「享受工作的樂趣」培養你從工作中得到樂趣的態度。
2. 使命感的考驗在於建立賺錢比享受更重要的「順序觀念」。
3. 創意的考驗在教導人們經營事業，要提高品質增強服務，強調成本觀念與增加營業額的觀念，那是累積財富的秘訣。
4. 恒久富足的考驗在教導「唯有助人者」才能享有恒久的財富。

富爸爸富媽媽說：「賺錢並不難，但要長期擁有財富則很困難。」

許多有錢人「有錢但守不住財富」，他們不懂如何去支配財產也不知道如何去管理財富，所以財富就漸漸流失了。可見財富管理有多重要。

富人只把財富留給子孫，但卻沒「培養他們品德」與「教導他們如何理財」是很危險的事。輕者是傾家蕩產，重者是延禍子孫甚至性命不保，所以只顧賺錢而沒有看到賺錢後面潛在的危機是很危險的。

富爸爸富媽媽說：「千萬不要把巨額的財富留給子孫，而是要把品德與理財方法留給他們。」

富爸爸富媽媽說：「少量適當的錢是快樂的創造者。過多累贅的錢是災難的罪魁禍首。」

「有些有錢人並不快樂」你知道為什麼？因為他們煩惱太多。「沒錢有煩惱，有錢也有煩惱」，這就是你不懂「賺錢」的真諦，賺錢如果只是為自己賺的，那麼你就永遠有煩惱，賺錢如果是為大眾賺的，那你就不會有煩惱。

把錢留在自己口袋，只進不出，你就會有煩惱。如果你不把錢留在自己口袋，而是讓它有進有出你就不會有煩惱。「只進不拉，當然你身體會不適，只有「有進有出，二便暢通」你的身體才會自然健康」。

當你賺到錢但不想繳稅（想逃稅），當然你會有煩惱。只有你依法繳稅之後才不會有煩惱。同理，你想把財富全數留給子孫，而不想去繳遺產稅或贈與稅，當然

你會有煩惱。只有你想到賺錢是為大眾賺的，而甘心地把稅金繳給政府，之後你才不會有煩惱。

富爸爸富媽媽說：「賺錢如果是為自己賺的，那麼你就永遠有煩惱。賺錢如果是為大眾賺的，那你就不會有煩惱。」

富爸爸富媽媽說：「為大眾賺錢是多麼愉快的一件事，只有為自己的口袋賺錢才會感覺到辛苦。」

富爸爸富媽媽說：「能捨才有得，捨的愈多，快樂愈多。只會取不懂捨，只會拿不懂給，只會抓不懂放的人，必定煩惱多多。」

想想看，有一大群、一大群的人拼命想要賺到大錢，但卻老是在做那些「只取不捨」的傻事，最後他們得不到快樂，那是咎由自取。

人不單是要創造現在的價值，還要創造未來的價值，甚至還要創造死後的價值，這樣人才不至於為了賺錢而迷失了人生的方向與目的。

富爸爸富媽媽說：「賺錢不是人生的目的。幫助他人與留愛人間，這才是人生的目的。」

如果以為「賺到錢」或「擁有巨額財富」就代表一個人的成功，那是大錯特錯的。錢多，不等同於成功。成功也非代表一定要有錢。

成功的定義是自己成功還不夠，你必須要同時協助他人發揮潛能、幫助他人解決問題、鼓勵他人努力向上、激發他人拿出愛心、創造人類和平與溫馨、並使一切美好事務成真，能在群體中受人尊敬，這才叫做成功。

能夠真正幫助他人是一種愛的本能。只是我們的愛心常常被貪心、自私所吞滅。

你要善用自己的時間、精力、愛心、知識、財富與事業，去奉獻自己，盡量服務他人，而非受他人服務來滿足自我的慾望。

富爸爸富媽媽說：「忘記自我的需求，真心幫助他人，不求回報，這才能人生真正的義意。」

富爸爸富媽媽教你賺錢，不是要你成為「守財奴」，不是要你成為「自私鬼」，而是要你在富足之後，拿出時間、精力、愛心、知識、財富與事業去幫助那些更需要幫助的人。

（註）：富人不要用「施捨、可憐」的心態對待窮人。富人不要僅以「食物、金錢」去幫助窮人。（你愈可憐窮人、愈接濟窮人，窮人則愈不容易自立起來）。富人幫助窮人的最好方法，是幫助窮人致富，把賺錢的方法教給他們，鼓勵他們站

起來，訓練他們有謀生與賺錢的能力，而不是僅僅給他們有麵包吃而已。「給人魚吃，不如教人結網捕魚來的重要。」

富爸爸富媽媽說：「創造財富的智慧比財富本身更重要。把賺錢的方法教導人，比給他們麵包吃更重要。」

富爸爸富媽媽說：「獲得財富只是人生的一小部份。懂得施捨財富、散播愛心的人，才是成功的人生。」

富爸爸富媽媽說：「不把快樂與他人分享，你不會快樂。不把財富與他人分享，你不會富足。」

「鎖在保險箱中的錢是沒有用的死錢」。「錢進入你的口袋，錢就不是萬能，唯有錢從你的口袋捐出來，錢才會是萬能。」

懂得賺錢還不夠，那不過是你一個人的死錢，你還要學會用你的財富來幫助人才好，那才會是有用的活錢。

富爸爸富媽媽說：「慷慨地與他人分享愛、財富、經驗、智慧，然後（教導）幫助他們，並且能激發出他們賺錢與行善的本能，這才是創造財富真義之所在。」

不把你成功的經驗教導出來，去幫助更多的人成功，那就是自私自利。不去找成功的人學習成功的方法，或拒絕成功人的幫助、那就是自暴自棄。

財富不是快樂的泉源。有些人愈是富有，愈是不快樂。因為他們不懂「快樂是要與人分享才會快樂的道理」愈是分享就愈快樂。凡是不能與他人分享的快樂，就不會是真快樂。

富爸爸富媽媽說：「凡是不能攤在陽光下，與他人分享的快樂，就不會是真快樂。」

「恒久的富足」，不是來自於自私自利，而是來自於行善與幫助他人致富。不求回報的與朋友分享你的成功，才會令你更富足、更快樂。

富爸爸富媽媽說：「與他人分享你的成功，把成功變成極大化，那才是真正的成功。」

沒有社會責任感的人，就算他家財萬貫也不能稱他為富人。整天沈溺在金錢遊戲中，追逐榮華富貴的人，是得不到真正快樂的。得不到快樂的富人，比窮人更可憐。想要擁有恆久的富足，首先你要學習愛人與助人，這樣就算你沒有很多錢，你也會感到富足。

富爸爸富媽媽說：「恆久的富足，來自於分享，來自於行善，來自於教導(幫助)他人致富。」

富爸爸富媽媽說：「想做一個真正的富人，你必須對社會做出更大的貢獻，如果只是為一己之私謀求巨額財富，那財富就會失去它真實的意義了。」

「當你有 50 萬元的時候，這個錢是你的，你可以花。當你有一千萬元的時候，這些錢它就變了性質，變成了資本，你就得好好想辦法去投資。當你有上億元的時候，這些錢它就是社會資源，你就要替社會好好的經營這些錢，讓這些錢能更好的造福人類。」

富爸爸富媽媽說：「如果你是百萬富翁，你就有更大的社會責任，經營好你的事業，就是在造福人類。」

富爸爸富媽媽說：「因為先前社會提供了機會，讓你成為了百萬富翁，所以在你成為百萬富翁之後，你也要幫助社會，讓社會成為一個富裕安祥的社會。」

富爸爸富媽媽說：「一句愉悅的讚美可以讓人快樂兩個月，一個真心的幫助可以使人活的更好。一個無私的奉獻可以使人間更溫暖。一個節能減炭的行動可以使地球更美麗。」

富爸爸富媽媽說：「一個愛心、一個奉獻、一個教導、一個創造、一個發明、一個事業，均可以造福全世界。」

富爸爸富媽媽說：「成功的人能慷慨地把你成功的方法教導他人，讓他人也能成功，形成良性循環，那就是在造福全人類。」

你要保住你的心，勝過保護你的財產

富爸爸富媽媽說：「野火可以燒掉你的房子，但不可燒掉你的心 / 靈魂。」

2007 年 10 月炎熱乾燥聖塔安那焚風吹向了南加州，野火吞噬了南加州，從空中鳥瞰是一片火海，連牛羊馬都開始竄逃！許多民宅、汽車和樹木被火燒毀了，許多豪宅岌岌可危，每小時 70 英里的超強風勢，讓警消也只能望火心嘆！該地區大約有 49 萬英畝林地遭到火吻，超過 50 萬人被疏散，州際高速公路也被迫關閉。1800 幢房子被焚毀，七人死亡，80 餘人受傷，財務損失超過 10 億美金。

在馬利布 Malibu, California 有一個有名的卡珊城堡 Castle Kashan，也被大火吞噬了，許多名畫、收藏品、珠寶、傢俱都被燒毀了。卡珊城堡的主人是 Lilly Lawrence，

她在大火之後，對採訪的記者說：「My parents taught me not to allow my possessions to possess me」。她又說：「The house is a house」。

這幢價值千萬元的卡珊城堡被燒毀了。它的主人在失去房產之後竟然說「不要讓你的財產占據你的心。」或者說「不要讓你的財產吸引你的心。」或者說「不要讓你的財產迷惑你的心。」

在失去心愛的房子/城堡之後，Lilly 她還能夠豁達的說出「The house is a house」。譯成中文就是「身外之物，就是身外之物，無須太在意。」Lilly 的樂觀豁達的態度與平靜安穩的心，實在令人讚佩。

Lily 的父親是一個石油大亨，擁有億萬財產。他教導子女不要把心思放在錢財上，「不要讓你的財產迷惑你的心」，這樣的教導是很正確的。

富爸爸富媽媽說：「野火可以燒掉你的房子，但不可燒掉你的心 / 靈魂」。

人類最可貴的地方就是「人的心沒有被外在金銀財寶、名譽地位所污染」。在以金錢為主的大環境中，人們已經習慣了你爭我奪，互相殘殺，互相競爭的現實。為了錢財名譽地位，人們可以大打出手，六親不認，這種例子多到不勝枚舉，可見要「不要讓金銀、財寶、名譽、地位占據你的心」是不容易做到的。

富爸爸富媽媽說：「不要為失去的東西心裡難過，反而要為你所擁有的東西心裡歡喜。」

富爸爸富媽媽說：「要把感恩放在第一位，把埋怨與憂愁放在腦後。」

俗語說：「你的財寶在那裡，你的心就在那裡」，如果你的心在財寶上，你就容易與人起紛爭，如果你的心不在財寶上，而在幫助人的心態上，那你就容易與人和平相處。

「唸書為賺錢、工作為賺錢、做生意為賺錢、結婚為賺錢」甚至人生的目標也是以做為「大富翁」為人生的終極目標。這種以錢為人生目標的人生是可憐的，孰不知這些金銀、財寶、名譽、地位都是身外之物，總有一天都會隨風而逝的。

富爸爸富媽媽說：「身外之物都可以失去，但親情、友情與愛情不可失去。」

凡把人生的重心聚焦在錢財上的，你的人生是貧乏的、痛苦的、孤獨的、可憐的。錢不是最重要的東西，人生要做的事很多，想想看那些才是最重要的事？譬如說地球暖化的問題、疾病的問題、貪窮的問題、人權的問題、道德的問題、教育的問題、環保的問題、天災的問題等。

富爸爸富媽媽說：「教導你的孩子，要用愛去愛這世界，而不是去略奪這世界的財富，佔為已有。」

多關心你周圍的親朋好友、病人窮人、甚至不相干的人，把你的愛心散發出去。教導你的孩子不要專注於金銀、財寶、名譽、地位的爭奪，而是要多關心社會的問題，把你的所學所得，用愛心散發出去。

富爸爸富媽媽說：「不要讓金銀、財寶、名譽、地位、貪婪、情慾擄掠你的心，腐蝕你的心。」

富爸爸富媽媽說：「你要保住你的心，不要讓它受到腐蝕，保住你的心，勝過保護你的財產。」

富爸爸富媽媽說：「不要把錢、錢、錢植入在你孩子的腦袋中，而是要把愛心植入在你孩子的腦袋中。」

美國次級房貸引發全球金融危機，引起倒帳或破產的連鎖反應，使得拍賣屋愈來愈多，造成房價嚴重下滑，這次房價下滑的慘狀，就像山上野火一樣燒到了你的家，讓你遭受到損失，在遭受到損失之後，你的心態如何？是哭、是鬧、是叫冤、是叫苦？。你能像 LILY 小姐一樣說出「The house is a house」嗎？

富爸爸富媽媽說：「不要太在乎身外之物的來來去去。總要保持心境上的平靜安穩。」

富爸爸富媽媽說：「雖然房價下跌了，但是你的愛心沒有被跌掉，那就對了。」

對於被火燒掉的房子我們寄以同情，對於無家可歸的人我們要伸出援手以予救濟。盡量出錢出力幫助他們盡早重建家園。

富爸爸富媽媽說：「對有需要的人伸出援手，是我們的權力與義務。千萬不要隔岸觀虎鬥，幸哉樂禍。」

富爸爸富媽媽說：「能夠敬人一尺，助人一把，你將來的福報是大的。」

俗語說「不怕一萬，只怕萬一。」平時要做好防災準備與訓練，火災保險與其它的各種保險費一定不可省，賠償金額(保險額度)一定要足夠/足額，這樣你才會有十足的保障。

富爸爸富媽媽說：「事前做好周全的防護，當災害發生時，才能夠充分應對，處變不驚，平安渡過災難。」

野火吞噬了南加州，在這次火災中，數以萬計的難民或災民迅速得到妥善安置，政府與當地民眾提供大量的收容所、避難所、帳篷、食物、餐飲、水果、餅干、甜食、藥品、飲水、毛氈、寢具、衣服、鞋子、玩具、書籍、遊戲、牛奶、尿片、牙膏、牙刷、毛巾、廁所、沖涼、．．．以及各種志工、老師、醫生、護士、社工、心理輔導全都到齊，各界提供的各種超水準的補給站與熱心服務，讓災民深深受到感動。有一位災民說「住在這裡不像是在逃難，還有藝人在演唱，倒像是嘉年華會，什麼都有，比開 Party 還要棒」。

這次火災，讓災民充分的感受到溫馨與愛，雖然家園被毀，但居民的愛心則愈燒愈旺，這就是溫馨可愛的南加州。不只太陽可愛，當地的居民更可愛。

對深入山區的消防隊員及國民兵，我們給予他們掌聲，謝謝他們的辛勞，因為他們的付出，才能使損害減到最低，他們在高溫下勇敢無私的奉獻，我永遠記得。

富爸爸富媽媽說：「大火可以燒掉我們的家園，但它燒不掉我們的愛心。」

富爸爸富媽媽說：「付出你的愛，你的愛就會倍增。隱藏你的愛，你的愛就會逐漸枯乾。」

富爸爸富媽媽說：「保守你的心，不要讓它受污染，這樣你的愛心才會光亮如火炬，愈點愈亮。」

在這次火災中，被疏散的居民有 50 萬人，他們與警察合作良好，有秩序有理智的離開火場住進各個避難所，安靜有禮貌的領取了各種裝配與日用品，排隊領取食物，排隊輪流洗澡或上廁所，一切都在有秩序的進行著，充分顯出高水準的公民道德及愛心，這就是「自助、人助」的典範。

富爸爸富媽媽說：「永遠把愛心放在第一位，世界就能和平。有愛就有希望。有愛就有溫暖。有愛就有歡笑。有愛就有生命。」

T - 121 人生最大的財富與恩典，就是一個人具有一個感恩的心

草原上有一隻母獅子，一隻小獅子。小獅子問母獅子：「媽媽，幸福在哪裡？」母獅子說：「幸福就在你的尾巴上啊。」

於是，小獅子不斷地追著尾巴跑、、、但始終咬不到。母獅子笑道：「傻瓜，幸福不是這樣得到的。只要你昂首向前走，幸福就會一直跟隨著你。」

「幸福是追不來的，只要你懂得知足、惜福、感恩、行善，幸福就會一直跟隨著你，讓您一輩子幸福。」

「存著感恩的心，能讓你很快渡過困境，這是一件很奇妙的事。」

富爸爸富媽媽說：「簡單生活，不僅能幫助你渡過難關，反而會使你有多餘的時間，多餘的錢，可以去幫助別人。」

「人們常常擔心、萬一房價下跌怎麼辦？其實房價下跌並不可怕、可怕的是你丟失了一顆「感恩的心。」

「不要怕，房價下跌之後它還會再漲回來。所以我們不該為房價下跌而煩惱，反而要為房價下跌之後，能夠調整整個生活步調，簡單生活而感到慶幸。」

「房價漲跌應該不會影響你的生活。如果房價漲跌會影響你的生活，那你就是房奴了。」

「能夠認清自己生活的真正目的，不再去做房奴/股奴，也不必為房市/股市的漲跌煩惱，這就是另一種的幸福。」

在某些地區，房價已下跌十萬、廿萬、卅萬、四十萬、五十萬、、、，有人在買銀行房、法拍屋的時候，認為明年房價還會再下跌，所以還要殺價再殺價。

唐冠軍說：房價下跌時，投資人要「哀矜勿喜」，不要雪上加霜，連連追殺，連骨頭都不給人吃。小心你的貪心過度，最後可能連一幢房子都買不到。

「合理的殺價是智慧，不合理的殺價是貪婪。」

「生活壓力太大，它的起因，就是因為個人本身的慾望太大，不知道要如何調整自己，簡單生活的人，就不可能有快樂。」

「降低慾望、簡單生活，這是學習感恩的第一步。」

「存著感恩的心、時常面帶微笑、心裡永遠開心，這些都比賺錢更重要。」

「從只會處處要求別人不知感恩，進步到處處會感謝別人，這是一個人的極大改變，學習感恩就是學習提升自己的品格。」

「錢財都是身外之物。不論順境逆境、或賺或賠，千萬都不要影響你的情緒，也不要忘掉你的「感恩」之心。」

「生活愈簡單，你就愈容易充滿感恩與滿足。生活愈複雜，你就愈容易充滿埋怨與憤怒。」

「只看到別人的缺點沒看到別人的優點，只看到賠沒看到賺，只會算計別人，卻不知道恩待別人的人，那就是心胸狹小且自私的人。」

「快樂比金錢重要。感恩比埋怨重要。知足比貪婪重要。」

「只要活著就有希望，只要活著明天就會更好。不放棄希望，就不會有絕望。」

「學習包容別人，學習原諒別人，學習從埋怨中走出來，這才是真正的感悟人生。」

「有人問天使為什麼會飛？標準答案是：因為天使比較輕。如果天使很重，那麼就算她有再多的翅膀也飛不起來。」

「你要想像天使一樣的輕鬆能飛，你就要放下千斤重擔，寬恕別人、簡單生活、降低慾望、多行善事，這樣你就可以輕鬆自如的生活了。」

「不管生活上的壓力有多重，你都不要失去感恩的心。」

「抱怨、嘮叨、埋怨、懷恨不會使你快樂，唯有感恩的心會使你平靜安穩。」

「感恩的心能產生快樂。快樂的心能帶來健康。」

「人生的道路不會是一直平坦的，其中總有許多曲折與磨難，誘惑與試煉。」

「不要等到你擁有全世界的財富之後，你才懂得知足與感恩。只要你

「不要等到你擁有奢侈的香水、皮包、珠寶，名牌的服裝、手錶、汽車、豪宅之後，你才懂得知足與感恩。」

「不論在何種環境下，總要天天自省，天天感恩。」

「感恩不分大小，不分地點，不分時間，不分對向，只要你真心想去表達謝意，大事可以感恩，小事也可以感恩，處處可感恩，天天可感恩。」

「總要存著感恩的心，當你在羨慕別人時，同時有更多的人在羨慕你。」

「埋怨、憤怒、嫉妒於事無補，只有寬容、接受、順應，才能活的愉快。」

「不要以為老天虧待你，老天量給你的，都是對你最好的。」

「不適合你的衣服，老天不會給你穿。不適合你的食物，老天不會給你吃。」

「順利的環境是別人賜於你的恩惠，給你幸福。惡劣的環境是老天賜於你機會，要用來磨煉你，幫助你學習成長。」

「有錯則改，有恩則報」，總之要存著感恩的心，凡事謝恩就對了。」

「感恩的最高境界是凡事謝恩。不論順境逆境，總存著感恩的心。」

「人生最大的財富與恩惠，就是一個人具有一個感恩的心。」

「他人對你的恩惠與幫助，一定要去答謝。不管順境逆境，我總存著感恩的心。」

「不管順境逆境，我總存著感恩的心。只要我活著，我就一直感恩到底。」

「感恩的心用之不盡，取之不竭，你愈感恩，你就愈快樂。」

「感恩的效果其所產生的力量非常大，甚至它可以救人一命，也可拯救整個世界。」

「感恩的心要常說，感恩的行動要常做。」

「愛她，就要對她大聲的說出來。」

「助人者人恆助之，敬人者人恆敬之。你要有怎樣的生活，你就要有怎樣的感恩。人沒有感恩，人就不會有快樂。」

「幸福與金錢無關，幸福取決於你對的生活態度。幸福是一種心情，認為自己幸福的人，實際上就是最幸福的人。」

「假如一個人能大徹大悟，努力去為他人感恩行善，他的生命一定閃爍著光彩，充滿喜悅和快樂，讓自己獲得滿滿的幸福感。」

「讓世界充滿和平與快樂 是我們共同的心願 。」

「讓我們能生活在快樂感恩的世界裡，時時做到「你感恩、我感恩 大家都感恩」 「你快樂、我快樂、大家都快樂。」

人要知福、惜福、再造福，才能把美德與財富代代傳下去

中國人不要驕傲，美國人不要氣餒，只要勤奮努力，就能創造出更美好的未來。

富爸爸富媽媽說：「貧窮可以創造財富，你相信嗎？對於一個有下定決心要做富人的人來說，貧窮就可以創造財富，你說對嗎？」

一位最近才買到房子的新屋主說：我最要感謝的人是小布希，如果不是他把美國經濟搞的那麼壞，我現在怎麼可能有機會買到這麼便宜的房子。註：全美大部份城市 2010 年的房價較 2006 年跌掉約 40 - 50 %。

一位白手起家的企業家說：我最要感激的人是我的父母，因為我的父母很窮，在我小的時候，我經常被鄰居、同學所欺負，因此之後才激起我努力奮發的決心，如果不是我家很窮，我不會那麼的有決心去做個有錢人，我之所以成功，我要感謝我的父母給了我有努力向上的機會。

富爸爸富媽媽說：「憑自己的努力，你可以改變一切。憑自己的決心，你可以創造出美好的未來。」

富爸爸富媽媽說：「貧窮不是災難，貧窮不是滅亡，貧窮可以激發人的鬥志與決心。不經過貧窮洗滌的人，不知何謂遲來的幸福。」

富爸爸富媽媽說：「人在富裕的時候，很容易迷失自己，偶而有些小挫折或貧窮，反而可以激起良知與鬥志，讓你得力，突破危機，渡過困境。」

中國銀行業監督管理委員會主席劉明康 11-15-2009 表示，美國聯邦準備理事會將利率維持在超低水準，使海外資產市場投機行為更加猖獗，龐大的美元利差交易，對全球資產價格產生重大影響，同時威脅全球經濟復甦。

專家表示，聯準會長期壓低利息，造成美元更加疲軟，這已形成「新的系統性風險」。在全球貨幣市場中，投機行為更為猖獗，它將對全球經濟復甦產生不利因素。

成為世界消費王國的美國因為自身的失業率偏高，影響了消費者的信心。因為消費者信心降低，造成消費支出大量的減少，這將不利於美國，也不利全球經濟的復甦。

近兩年來美國變窮了，世界各國也跟著變窮了，唯一例外的是中國，怪不得時代雜誌要發表文章，呼籲大家要學習中國的優點。

金融風暴的發生，讓美國與全球各國紛紛陷入經濟衰退之中，當然中國也受到波及，但中國立即啟動內需(促進國內的需求)，向內陸擴大投資與基礎建設，把部份外銷轉為內銷，例如：家電下鄉。也把沿海城市成功的經驗向內陸推銷，造成內地各省的建設大有進展、經濟欣欣向榮。

美國時代雜誌 (TIME) 11-14-2009 發表「我們可以從中國學到的五件事情」的文章指出，在世界經濟衰退潮流中，中國幾乎不為所動，是一支上升的力量，提議美應在五大方面向中國學習。

第一、要學習中國在發展經濟上的雄心壯志。時代雜誌稱，歐巴馬首先可學習中國發展經濟的進取態度，時刻抱著「我能做得到」YES I CAN 的精神。儘管一些經濟學家質疑中國投放太多資源發展造價高昂項目如：鐵公路建設、大型體育館、水利工程、上海世博展、，但中國充滿后向前進的動力，用「勇往直前」來形容最貼切。

英特爾公司執行副總裁馬洛尼在中國東北出差時，坐車從高速公路前往目的地。他看著周邊的高速鐵路建築項目——巨大的混凝土支架，填滿鋼筋的橋墩發出感慨：「我們過去也曾經這樣大興土木，但現在，你想做什麼事情，卻總是束手束腳。在中國，他們放開手腳，任何地方任何時候都能開展工作。」

第二、中國人肯吃苦、勤奮好學。中國推動教育不遺餘力，民眾也好學。文章指出，很多外國人，包括不少中國人，都認為中國人對教育的熱情有點過頭。但有一點卻被忽視了，經過多年對教育的投資，中國的識字率已經達到 90%以上，而美國只有 86%。即使中國偏遠地區，學生也能學習語文、數學、科學。

不要認為中國成為「世界製造中心」是件容易的事情，這其實並不是因為勞動力價格低廉，而是因為有聰明又勤奮的勞工，高素質的勞動力。

第三、在照顧老人方面，中國人的傳統觀念是：父母撫養孩子，孩子負擔父母養老生活費，而美國老人很多都住在養老中心或療養機構之中，這種事在中國是令人難以接受的。

文章指出，對老年人照顧不周，可能會導致美國社會倒退。美國老年人口將會從2007年3860萬增至2030年的7150萬，人們擔心養老機構會不堪重負，而在中國，養老是整個家庭共同的責任，這種模式也讓社會更加緊密，更加有人情味。

第四、歐巴馬訪華將遊說中國人作更多消費，希望他們能仿效美國人的消費模式，「積極消費，促進生產」。但「積穀防饑，未雨綢繆」的觀念，正是美國要從中國學習的一課，也可以這樣說——美國人要更多的節約，少一點浪費。

美國人需要向中國人學習節約，因為國民儲蓄能力的提升是穩定國家經濟良性發展的基石，如果美國人能多存點錢，就不用為自己的老年生活擔心了。

第五、文章指出，美國最後要學習的，就是眼光放遠，很多身在中國的外國人都能感受到這個國家所擁有的活力比其它國家都要大。

一個在中國居住多年的美國人說：「中國正在向著一個還沒有達到的目標努力，地位不斷提高。」中國人知道，他們的努力工作能創造更好的將來，能改變貧窮的命運。

一位在美國就讀的留學生說，他現在更願意在北京工作，「我相信中國是新興產業最終會成型的地方。中國有活力，有動力，也有市場。」

富爸爸富媽媽說：「中國人有許多值得驕傲的地方，中國人也有許多值得檢討的地方。做人要永遠謙卑，且努力學習，這樣才能繼續進步下去。」

富爸爸富媽媽說：「節約、勤奮、孝順、吃苦耐勞是中國的傳統的美德，可惜的是，這些美德，在新一代的孩子之中逐漸消失了。」

吃苦耐勞的美德，在下一代的孩子中好像不存在了。啃老族、尼特族、追星族、名牌族充滿在各個家庭之中，許多有錢人家的孩子被長輩寵壞了，他們不知道什麼叫做貧窮，什麼叫做粗茶淡飯，什麼叫做吃苦耐勞。

富爸爸富媽媽說：「只會花錢，不知節約儲蓄的下一代，真的讓各界擔心。」

富爸爸富媽媽說：「人生因有貢獻而踏實，逃避自己對社會的責任，就是對不起社會。」

美國的時代雜誌把中國說的太好了，希望中國人的優點能永遠留傳下去。不要因為中國慢慢的富足了，就把吃苦耐勞的美德給忘掉了。

中國在全球金融風暴中立即啟動國內內需，向內陸擴大投資與基礎建設，把部份外銷轉為內銷，扭轉了經濟衰退，例如：家電下鄉政策。但中國人不要驕傲，因為中國內地仍然貧窮落後，所以才有機會施展家電下鄉，如果是在美國，那要怎麼樣實施家電下鄉呢？因為美國的鄉下早就電器化了。

財經專家表示，這次的全球經濟復甦沒有什麼可以保持樂觀的基礎，因為這次復甦大都是由各國政府振興計劃、援救支出、借債渡日得來的暫時效果，而非企業實際經營活動所造出來的成長結果。要讓經濟走向良性道路，還有一段很長的路要走。美國經濟稍有好轉，好像復甦就在眼前，但是大家不要忘記，那是印鈔票的結果，如果鈔票印多了，將來發生通貨膨脹那該怎麼辦？

富爸爸富媽媽說：「一個企業要維持生存，它的活動力量不應該是來自於政府的援助基金。」

富爸爸富媽媽說：「一個企業的持續力(生命力)，應來自於其自身的信譽、商譽、品質、服務、競爭力、創新力 與 財力。」

中國經濟變好是因為中國人勤奮努力、吃苦耐勞，這句話只說對了一部份，中國經濟變好是因為中國窮，如果中國不窮，中國人也就不需要努力建設了。美國經濟變壞是因為美國人奢侈浪費、享受慣了，這句話也只說對了一部份，美國經濟變壞是因為美國富，如果美國不富，美國人也就不需要管人家閒事出兵去打戰了。

註：2009年，美國的GDP是\$47,500. 中國的GDP是\$3,000. 中國沿海的大城市已富起來了，但是內陸鄉村還是很貧乏。中國人要想趕上美國的GDP，內陸鄉村還要努力加把勁才行。

俗語說：「由儉入奢易，由奢入儉難。」中國由貧轉富，各種建設齊飛猛進，看起來很有活力。美國由富轉貧，各種建設慢慢吞吞，看起來沒有什麼進步。

中國從無變有，發展的很快，進步的很快，但切勿步入美國奢侈浪費的後塵。北京、上海、香港、深圳等，名店街到處林立，富人花錢像流水，這種鋪張浪費的現象更甚於美國，這是一個危險的訊號，希望中國人不要忘記中國人的美德，否則中國也有衰敗的一天。

富爸爸富媽媽說：「中國經濟變好是因為中國窮，美國經濟變壞是因為美國富，所以中國人不要驕傲，美國人不要氣餒。只要勤奮努力，均能創造出更美好的將來。」

富爸爸富媽媽說：「中國人應該維持中國人獨有的美德，持續政經發展與改革，不要因為富了，就得意忘形，忘了儉勤、儲蓄、吃苦的美德。」

富爸爸富媽媽說：「中國人 200 年來的苦難終於要過去了，希望中國在變成世界強國之後，仍然保有勤儉、孝順、吃苦耐勞、謙虛、有禮貌、、、、等美德。」

中國強盛對美國有益，同時美國強盛對中國也有益。中國與美國為伙伴關係，也是競爭關係。中國與美國為同盟關係，也是對立關係，即像明友又像敵人。中國與美國之間，如果能互助，則各蒙其利，如果相互對立，則兩敗俱傷。

富爸爸富媽媽說：「人們為了生存難免會有競爭。良性競爭是朋友，惡性競爭是敵人。互助是朋友，雙殺是敵人，是友？是敵？存乎於心田的一念之間。」

不管是在中國還是在世界各地，我們都要好還要再好，懂得知福、惜福、再造福，這樣才能把美德與財富代代傳下去。

富爸爸富媽媽說：「人要知福、惜福、再造福，這樣才能把美德與財富代代傳下去。」

地產大亨的宏觀思想

Real Estate Tycoon's Macro –Thinking

地產投資的秘訣與社會的責任

The secret and community responsibility of real estate.

富爸爸富媽媽說：「即將要到手的財富，它像似一匹野馬，如果你不能駕馭牠，牠就會脫韁而去。如果你能駕馭牠，牠就會乖乖地服從你的指揮，讓你順利達到發財的目的地。」

每一個投資人，心中的共同願望，都是希望看到自己的投資能夠「賺到錢」，沒有一個投資人願意看到自己的投資「賠到錢」，然而賺錢和賠錢的界線，我們要如何去分辨它呢？

譬如：你手上握有的股票，它的價格每天都在波動，你的股票有可能是上個月是「賺錢」，這個月是「賠錢」或者說，這個月「賠錢」，有可能是下個月又變成為賺錢。「賺錢」「賠錢」之間到底是怎麼回事？ 這個月是「賠錢」，下個月是「賺錢」 那麼請問你到底是「賺錢」還是「賠錢」？沒有

要確認到底你是「賺錢」還是「賠錢」？ 是要以「時間」來做裁判。明確地說「時間」決定了一切。許多沉不住

氣的人，就是不明白這一點，他們稍為碰到一點挫折，一點損失，就失去了方寸，失去了自信心。沉不住氣急著做「止損」結果做了認賠的止損動作，這就是你真的賠錢了。

富爸爸富媽媽說：「打戰要糧草先行，如果沒有充分的糧草是不可以發動戰爭的。同理，沒有充分的資金是不可以去冒險投資的。」

有道是「人的一定要蓋棺十年後，才能認定功過。」這就是告訴我們說要判定一個人的好壞，成功或失敗不可以只看他一時的表現，而是要看他終身的表現，最後在他死後，還得等上十年、廿年、五十年、一百年才能下斷語。

許多人「功虧一簣」就是輸在信心動搖，沒有堅持到底，輸在子彈用盡，晚節不保。

反而是有些人是「浪子回頭」被傳為佳話，這就說明，在人的一生中，奮鬥的過程並不是很重要，而結果（結局）才是最重要的。同樣地，在我們投資的過程中，一時的「賺賠」並不是很重要，而最終投資的結果才是最重要的。

許多人太重視投資的過程（即短期獲利），而失去了最終的結局（即長期獲利）。「投機」與「投資」不同，就在於「短期獲利」與「長期獲利」之不同。

地產大亨的成功，與他們的長期獲利有關，他們為什麼看得到「長期獲利」而我們則看不到呢？為什麼地產大亨能走在時間的前面，而我們卻走在時間的後面呢？

我們來驗證一下，地產大亨中的富爸爸富媽媽，他們是如何利用（操作）「長期獲利」這個工具發財的。

富爸爸富媽媽說：「投資成功的首要條件是充實自己的財經知識與金融知識。」

地產大亨的宏觀思想與一般人不太一樣，他們的思想特別之處有如下分析：

宏觀思想 一、想要投資成功，首要的條件就是先具備專業財經知識與金融知識。有了財經知識與金融知識以後，再去談投資。如果你不具備財經、金融知識，就跟著他人盲目投資，那是很危險的，就像一個人閉著眼睛走鋼絲繩是很危險的。（如果你要走鋼絲，至少你也要開著眼走鋼絲，不可閉著眼走鋼絲。）

任何投資都有風險，如果你投資前已具備有財經知識，這樣你的投資的風險就可降低許多。

富爸爸富媽媽說：「降低投資的風險，就是要用自己的財經知識、金融知識、政治知識做出理智判斷，謹慎投資。」

富爸爸富媽媽說：「投機者，只專注於房價的短期波動。投資者，則專注於一旦長期擁有房地產是否能帶來利潤。」

宏觀思想 二、要專心專業，眼光要放遠。專注於投資項目的未來性與長期的獲利。而不在乎眼前的短利與小利。

富爸爸富媽媽說：「要堅持投資在最有前景、最有發展，且獲利最穩當的房地產項目中。」

宏觀思想 三、投資房地產要選擇最好的地段，最有前景，最有發展的房地產來投資，像這樣的投資，將來才會帶來巨額利潤（錢途）。

富爸爸富媽媽說：「堅持只做長期投資，不做短期投機。」

宏觀思想 四、唯有做長期的投資才可抗拒市場波動。只有沉得住氣才可獲得最終的利潤。只注重短期的利潤，會讓你眼光窄小，看不清楚未來，這樣你就會做出錯誤判斷，破壞到整體格局。

富爸爸富媽媽說：「投資就是要放長線釣大魚，要用大魚竿，放上大的誘餌(魚餌)，這樣你才會獲得更大的利潤。」

宏觀思想 五、房地產投資就是要捨棄眼前的小利小惠，企圖將來釣到大魚。投資房地產不下巨資是得不到大回報的。

富爸爸富媽媽說：「投資房地產要有立即行動，沒有拿出行動的投資，那就是空想，那就是做白日夢罷了。」

宏觀思想 六、投資房地產就是要立即採取行動，不管是求知識也好，儲蓄集資也好，投資也好，興建房子也好，總之你要把握機會，立即行動。否則一切都是空談。

富爸爸富媽媽說：「投資的眼光要看的遠，不可有追漲殺跌的急躁行為，不可出現不理性的愚蠢行動。」

富爸爸富媽媽說：「頻繁地追漲殺跌的投機行為，或許一時可賺到些小錢，但最終難逃失敗的宿命。」

宏觀思想 七、房價是有形有體真實物體的價值，它是看得著摸得到的東西。只要城市人口一直在增加，房價就像古董一樣，越持久就越值錢。投資房地產要有耐心，擁有的時間越長就越賺錢。頻頻買進賣出，是不能得到好處的。

富爸爸富媽媽說：「房地產的投資不能跟著運氣走，喜好走，人氣走，市場走，一定要跟著理性走」。

宏觀思想 八、投資房地產不要放入私人感情，不要把你個人的喜好放在決策中。「投資就是投資」。投資要理性思考，不要人云亦云，跟著別人胡亂起舞。

富爸爸富媽媽說：「投資房地產要有實力，它是一個持久戰，而不是一場打了就跑的游擊戰。」

宏觀思想 九、投資房地產不宜打游擊戰「賺了錢就跑」。投資房地產是一個「持久戰」比的是智慧、耐力、時間、財力與實力。誰能堅持到底，誰就是贏家。要像企業家經營企業一樣，要用心去經營你的房地產投資，而不是像賭徒那樣投機，只顧眼前短暫的贏虧。

富爸爸富媽媽說：「投資房地產，不要夢想它第二天就能賺錢，這是一個不切實際且愚蠢的想法。」

宏觀思想 十、投資房地產需要有時間去培養它，就像小孩子的長大一樣，是慢慢成長的。（你不可能叫嬰孩一夕長大，那是做不到的。）「萬丈高樓平地起」房地產投資也是一步一步擴大的。「房地產投資的長期利潤」也是這樣慢慢的累積起來的。

富爸爸富媽媽說：「不打沒把握的戰，沒有十足準備與把握，就不要投資。」

宏觀思想 十一、投資前要做好準備功課。把投資項目中的計劃、設計、用途、法規、市場、資金、行銷、風險等，全部調查清楚，沒有十足把握，就不要去投資。

富爸爸富媽媽說：「投資不是靠運氣，而是靠自己的實力、努力和學習。」

宏觀思想 十二、碰到不懂的東西，就要下功夫去研究，弄清楚再下手。投資房地產不是「靠天吃飯」一切的成敗靠自己的努力和實力。

富爸爸富媽媽說：「要正視房地產投資的風險，決不能因害怕風險、回避風險就不去投資。」

宏觀思想 十三、為什麼說想要投資成功，首要的一點就是要具備專業財經知識與金融知識？這是因為只有具備了足夠的財經與房地產知識之後，你才可能避免錯誤的發生，降低你投資失敗的風險。「多讀書」除了可以豐富你的（學經歷）知識之外，還可以幫助你避免發生錯誤，降低你失敗的風險。

要預防投資風險的發生，可以採取規避、降低、移轉及接受這四種手段來進行風險管理。簡單操作說明如下：

- 一、規避風險 (Avoid)：停止風險產生來避免風險。
- 二、降低風險 (Reduce)：降低風險發生之機會。
- 三、移轉風險 (Transfer)：藉由風險轉嫁來降低風險發生時之損失。
- 四、接受風險 (Retain)：接受風險的現狀，面對於風險發生所造成的損失有承受力與抵抗力。
- 五、挑戰風險(Challenge)：在不確定的狀況(環境)下，不管你做什麼選擇，或不做任何選擇，你都要承擔不確定的風險，與其恐懼害怕，不如事前做好防範，主動去挑戰風險。

富爸爸富媽媽說：「在你熟悉地方投資，不要在你不熟悉地方投資。」

宏觀思想 十四、投資一個你熟悉的地方，不要去投資一個你不熟悉的地方，否則你容易受騙上當。投資前多向當地市政府有關單位查個清楚，才不致於受騙上當。

富爸爸富媽媽說：「投資房地產的訣竅，就是精準選擇到一個對的地產。」

宏觀思想 十五、選擇到一個對的地產，對一個房地產的投資起到決定性作用。一個有發展有潛力的地產，才可以讓你賺錢，並借此奠定好你成功的基礎。

富爸爸富媽媽說：「投資房地產的密訣，就是要選擇交通要道附近，且人口正在迅速增長的城市。」

宏觀思想 十六、「養魚先養水」一池死水，魚是養不活的。想要把魚養的好，你就先要把水質調養好，有了好水才會有健康活潑的魚。同樣的道理，想要房地產自然增值，就要先把人氣集中好。人氣會帶來買氣，人氣會帶來需求，有需求才會帶來市場。有旺盛的市場才會賣到好價格。所以選擇在人口迅速增長的城市中置產，是聰明的決定。選擇在市區交通要道或捷捷運高鐵出入口附近置產，是聰明的決定。

富爸爸富媽媽說：「不理會房價漲跌，不擔心經濟變化，不相信專家預測，只重視交通要道或捷捷運、高鐵出入口，人口流動增長的數量。」

宏觀思想 十七、投資房地產要注重人口流動 與 人口增長，短期的房價漲跌，經濟興衰並不重要。但影響城市人口變動的因素很重要。譬如：新的都市計劃、新的城鎮開發、新的商場港口、飛機場、橋樑、道路、高鐵，捷運出口的興建等就很重要，因為它們必會影響將來人口移動 與 房地產的漲跌。

富爸爸富媽媽說：「如果你沒有 想去擁有一個房地產七年以上的準備，那就不要去投資它。」

宏觀思想 十八、投資房地產需要「長期擁有」才能成大器。房地產的利潤是由供需造成的。供需是由人口數量及就業率造成的。人口的聚集(成長)是需要很長的時間，所以說「房地產的利潤是由時間累積成的」，因此擁有房地產的時間愈長，則房地產的增值率就愈大。

富爸爸富媽媽說：「房地產是一種固定資產（其買賣流通性特別慢），所以不能用來做為短期炒作的工具。」

宏觀思想 十九、房地產流通性慢，比不上現金 或 股票流通性來的快，所以不宜用來做為「炒作的工具 或 對象」並且房地產買賣的時間長、手續複雜，牽涉到許多法律規章的限制，所以不適合拿來做為「短期炒作」的工具。

富爸爸富媽媽說：「聰明人都知道，房地產的長期利潤一定大於其短期利潤。」

宏觀思想 廿、除非你沒選對時間，沒選對地點，否則你的房地產一定會增值。你擁有房地產的時間愈久就愈賺錢。

富爸爸富媽媽說：「任何投資都有盈虧，事前做好盈虧的心理準備，平時培養好抵抗賠錢的實力，這樣才能在房價的波動中立於不敗之地。」

宏觀思想 廿一、「有多少能力，做多少事」凡事不可勉強急躁。買房地產時，固然你可以向銀行借錢，但也不要超過你的償債能力。房價大漲時不興奮、不得得意忘形。大跌時不心焦、不憂慮，永遠保留一份實力做為周轉應急之用才是上上策。切忌用零頭款去買房子，萬一房價下跌，你就慘了。

富爸爸富媽媽說：「浮躁易怒，情緒不安定的人不適合做投資。要提高修養，安靜自己。經得起盈虧考驗，看破世局變化，常常保持平靜安穩，這樣的人才適合做投資。」

宏觀思想 廿二、投資要理性、要有計劃、有謀略、有目標、有實力、有準備、有節制。投資不可衝動莽撞，失去理性，以致於犯下無可彌補的錯誤。

富爸爸富媽媽說：「投資難免有失敗，失敗是最好的教訓。我們可以借此次的失敗得到成長，而不是被失敗所擊倒，強迫我們遠離投資的大門，最終一無所獲。」

宏觀思想 廿三、「失敗是成功之母」經得起失敗的人才是英雄。能從失敗中得到教訓的人，才能取得成功。唯有經得起多次失敗，最後成功的人才是英雄。

富爸爸富媽媽說：「投資一定要固守自己的原則，不可輕易隨市場波動，任意搖擺罷做了牆頭草。」

宏觀思想 廿四、掌握知識、掌握資訊、掌握政治動向，慎思明辨，不隨市場起舞。只要你擁有的是一個好的資產，

不管市場價格如何上下波動，都不要懷疑，只要相信自己堅持到底，你一定是一個贏家。

富爸爸富媽媽說：「投資房地產不要心情浮躁患得患失。要控制自己的貪婪與慾望。」

宏觀思想 廿五、人性的弱點就是「貪婪」與「異想天開。」想不勞而獲，中彩券大獎。」房地產投資不是一觸可得，它是長期獲利而不是一夕暴利。你要先有投資，然後才会有收穫。你不可揠苗助長貪婪過度。貪婪過度才會導致你患得患失，心情不安，所以控制自己的貪婪與慾望，才是房地產投資成功的第一步。

富爸爸富媽媽說：「投資上的一條金科玉律是不要犯錯，不要有虧損。投資的第二條金科玉律，就是不要犯第一條的錯誤。」

宏觀思想 廿六、多學習，多接觸新事務，多增加新知識，避免上當，避免犯錯。謹慎不是沒膽，勇敢不是無謀。具備財經及政治知識，可降低你錯誤發生的機會。

富爸爸富媽媽說：「能把錢拿出來做房地產投資的人智商都不低，但不是每一個聰明的人都能成功。」

宏觀思想 廿七、智商高能力強的人往往高傲自負極愛面子，為了逞強，為了掩飾自己的弱點，他們會做出不理智的投資行為，卻是弄巧成拙遭受損失，最後成為輸家。隔行如隔山。對自己不懂的事業，最好還是要「不恥下問」虛心求教專家比較好。免得聰明反被聰明被誤。

富爸爸富媽媽說：「訓練自己成為一個房地產的經營者，而不是房地產的投機者。」

宏觀思想 廿八、一個好的房地產的經營者是一個能夠創造財富的人。他可使荒地變良田，從無變有蓋出許多建築物，創造出財富利人利己。他不會坐等土地自然上漲，而是積極的從事土地開發，蓋出新的建築物，製造出強迫性的財富。

富爸爸富媽媽說：「一個房地產的經營者，一定是一個眼光獨到且有創意的人。」

宏觀思想 廿九、我認識過一個成功的土地開發商，他曾買下一個廢棄的礦場及鄰近的大量山坡地，後來規劃建成為一個新社區。這個新社區包括一個大商場，六百幢住宅，二百戶康斗，一百五十戶老人公寓，另附設有一個 Golf 球場，二個人工湖，可釣魚划船，又有公園、球場、活動中心及休閒娛樂與餐飲區。由於這個新社區規劃的好，功能齊全，設備完整，上市後馬上被市民搶購一空，造成此區房價節節上升，當然這個開發商也趁此機會發了一筆大財。

富爸爸富媽媽說：「被動地等待土地慢慢增值，還不如主動去做開發，來創造土地的價值。」

宏觀思想 卅、有一位成功的土地開發商，買下一個臨近高速公路出口的一大片空地 約200英畝。他動用了70英畝地，成功地引進了 Home Depot、Walmart、Costco、Home Town Buffet、Burger King、Taco Bell、美國銀行、知名商家等連鎖大公司進駐開店，剩下的130英畝土地，就等坐收水漲船高的暴利了。

富爸爸富媽媽說：「單打獨鬥完成不了大事業。大事業必須依靠群體的力量，各方協力合作，眾志成城，創造出互利雙贏的局面。」

宏觀思想 卅一、個人財力與能力都是有極限的，想要完成大事業，必須與他人合作，找到能幹的人一起合作打拼，你的成功就輕鬆多了。

富爸爸富媽媽說：「大面積、大規模的土地開發，需要大量的資金，資金那裡找？股票市場找。」

宏觀思想 卅二、我們不能只做個小學生，我們要學習長大。房地產投資也是這樣，不能只買幾幢房子就感到滿足了，應該盡量擴大社會服務面，成立地產投資公司，公開募股上櫃上市，累積巨額資金，做一個有創意的大開發商來造福社會。

富爸爸富媽媽說：「借力使力，站在巨人的肩膀上，你比巨人更偉大。」

宏觀思想 卅三、「成功要向成功的人學，成功要與成功的人合作。」能找到成功的人並與他合作，你的成功就有保障了。

富爸爸富媽媽說：「能把荒地變成建築用地，那才是本領，那才是財富。」

宏觀思想 卅四、在城市裡大興土木沒啥本事，能在郊區荒地中蓋大樓才是真本領。能在沙漠中興建賭城，有如「點石成金」般地賺取財富，那才是真英雄、真財富。

富爸爸富媽媽說：「與房地產配套的相關產業非常龐大，經濟收益也非常龐大，你可以選擇一個適合你的行業去做投資，並從這些行業中獲取到最寶貴的房地產資訊。」

宏觀思想 卅五、房地產的相關產業有許多，如：開發商、建築商、承包商、材料供應商、砂石廠、水泥廠、木材廠、工程車廠、廣告商、經銷商、建築師、工程師、銀行、估價師、經紀人、土地代書公司、公證公司、產權公司、產物保險公司等等，你可選擇從事上述行業，你也可從上述行業中得到最新房地產資訊，來幫助自己投資順利成功。

富爸爸富媽媽說：「要有良好的聲譽。信用與誠實是長期經營房地產業不可缺少的要素。」

宏觀思想 卅六、投資房地產，經營房地產事業不是單獨一個人可以完成的，它是需要許多人協力合作才可以完成的。譬如：開發商、建築商、承包商、材料商、廣告商、經銷商、會計師、律師、建築師、工程師、估價師、銀行、經紀人、代書、公證公司、產權公司、保險公司、市政府官員、投資合夥人等等，上述的人都需要有好的名聲，信用與誠實，選對好的經營夥伴，這樣房地產事業才能經營的順利與長久。

富爸爸富媽媽說：「良好的聲譽是一筆無形資產，它比任何黃金鑽石更值錢。」

宏觀思想 卅七、「人無信則不立」信用關乎一個人的價值。信用破產的人，猶如一堆廢物一文不值。誠實是經營房地產最好的策略，用欺騙不合法的手段去經營房地產是行不通的，所以良好的聲譽比黃金鑽石更值錢。

富爸爸富媽媽說：「興建多功能的老人公寓，老人活動中心，照顧老人生活是最美的事。」

宏觀思想 卅八、人類的壽命愈來愈長，老年人口愈來愈多，成為社會重大負擔。開發商如果能夠多興建設備完善的醫院、療養院、老人公寓，老人活動中心等。幫助政府解決老人居住、休養、治病、安老的問題，利己利人，功德無量。

富爸爸富媽媽說：「一個房地產的經營者必須要理性、誠實、果敢，以社會利益為優先。」

宏觀思想 卅九、大面積、大規模的土地開發對後代子孫的影響意義深遠。你在創造新城鎮的同時，也在破壞大自然的生態平衡，所以一個房地產的經營者，一個房地產的開發商，必須衡量自己的社會責任，一切要以社會利益為優先考量，不可「肥了自己損害了大眾」。

富爸爸富媽媽說：「地球已經生病了，一個房地產的開發商必須要注重環境保護與節能，以創造社會利益為優先。」

不論順境逆境，都要存著感恩的心

富爸爸富媽媽說：「存著感恩的心，能讓你很快渡過困境，這是一件很奇妙的事。」

富爸爸富媽媽說：「簡單生活，不僅能幫助你渡過難關，反而會使你有多餘的時間，多餘的錢，可以去幫助別人。」

」

富爸爸富媽媽說：「人們常常擔心，萬一房價下跌怎麼辦？其實房價下跌並不可怕，可怕的是你丟失了一顆「感恩的心」。

一、「微笑，開心」比錢財更重要

「故事一」：李小姐因整天微笑，獲得汽車公司「優良服務獎」，記者訪問她，為什麼你的服務那麼好，每一個乘客都喜歡妳，李小姐回答說「起先我也不是這

樣的，.....直到有一天，我在報上看到一篇報導，敘述一位護士對一位癌症末期老人照顧得很好，在老人死後，獲得老人 100 萬元的遺產.....我想我也可以對我的乘客服務周到些...說不定那一天我也能獲得別人贈送的財產，從此以後我就提高我服務的品質，對每一位乘客微笑，把所有的乘客當做一位「貴賓」來服侍，這樣一來，我開心，乘客也開心，現在我工作的很開心，已不在乎有沒有 100 萬元了！」。李小姐用微笑來服務乘客，這就是一種感恩的表現。

富爸爸富媽媽說：「存著感恩的心、時常面帶微笑、心裡永遠開心，讓自己開心，也讓他人開心的事比賺錢更重要。」

二、數算感恩的事，可以化解仇恨

「故事二」：朱先生年紀輕輕卻不務正業，整天發牢騷，對什麼事情都看不順眼，常因細故與人打架，有一次因傷害罪被關入獄中。牧師去探訪他，了解實情後，牧師就勸朱先生要除去心中的「恨與不滿」，並且要求他在白紙上寫下，每一件讓他感恩的事...起先，朱先生一件事情，都寫不出來，直到三天以後，他寫下了第一句話「感謝老天給我腳，讓我可以蹲牢房。」「感謝老天給我嘴，讓我可以吃牢飯。」「給我手讓我可以打架。」「感謝老天給我眼睛，讓我可以看到陽光。」...慢慢地，他愈寫愈多...從怨恨轉為感恩...譬如他寫到「感謝父母養育我、朋友扶持我、神父關心我、獄警教訓我、、、」等等，漸漸地，朱先生的牢騷減少了，恨意也逐漸消失了。朱先生因為自省、改錯，所以能從怨恨走出來，這就是一種感恩的表現。

富爸爸富媽媽說：「從只會要求別人到處感謝別人，這是一個人人生的極大突破，學習感恩就是學習提升自己的品格。」

三、能陪孩子唸書、寫字、遊戲、打球，比什麼都重要

「故事三」何小姐是單親媽媽，有兩個小孩，每天除了上班，做家事、照顧孩子，還要燒飯、洗衣服、清掃屋子，忙得不得了。照理說，何小姐應該是沒有時間陪孩子遊戲、逛公園的，但是何小姐寧可放下身邊工作，去陪孩子玩遊戲、唸故事書、打球。她說「你勤做家事，燒飯掃地、洗衣服等，孩子們是不會記得的，只有你陪他們玩的事，他們才記得」她強調地說「孩子只有一個童年，再苦，我也要陪著孩子一起長大。因為孩子是上天賜給人類最好的禮物。」何小姐再苦也要陪孩子一起長大，這就是一種感恩的表現。

富爸爸富媽媽說：「孩子只有一個童年，妳的辛苦付出，孩子會感受的到的。」

富爸爸富媽媽說：「父母只顧著上班賺錢，而卻忽略孩子的成長，那是一種不可彌補的損失。」

四、與十八年前相比，房價仍然上升了許多

「故事四」1990年，趙先生在美國洛杉磯買了一幢28萬元的房子，這幢房子在1992年跌到24萬元，1995年跌到22萬元，2001年回升至30萬元，2006年飆升到70萬元，2008年跌到53萬元。但是在趙先生的心目中，他只記得他的房子曾在1995年，跌了6萬。到了現在趙先生還常常提到，他在1990年買到的房子是一個賠錢貨。趙先生的心中只記得他曾經賠了5萬元，卻不曾看到他已經賺到的25萬元。趙先生的心中只記得賠錢一事，而輕忽賺錢一事，這就是不知感恩。

富爸爸富媽媽說：「錢財都是身外之物。不論順境逆境、或賺或賠，千萬都不要影響你的情緒，也不要忘掉你的「感恩」之心。」

富爸爸富媽媽說：「只看到別人的缺點沒看到別人的優點，只看到賠沒看到賺，只會算計別人，卻不知道恩待別人的人，就是心胸狹小且自私的人。」

凡事「有上就有下，有好就有壞。」，這是一個很常見的波浪運動，房價漲跌的情形也是這樣有漲就有跌。如果你不把房子賣掉，房價漲跌只是數字上的變化而已。你的房子並不少一片瓦，也不缺一塊木頭，你可以照樣像以前一樣，安安穩穩、舒舒服服的住在它裡面，絲毫不受房價漲跌的影響。所以說：房價漲跌對你來說並不可怕，可怕的是你忘記這幢房子每天替你遮風擋雨，保護你家人的貢獻。可怕的是你為了一點點的「賺賠」忘掉了要心存感激。

富爸爸富媽媽說：「快樂比金錢重要。感恩比埋怨重要。知足比貪婪重要。」

Happiness is more important than wealth. Thanksgiving is more important than complain, Contentment is more important than greed.

一個房子維繫了一個家，一個家又維繫著每一個家庭成員的感情，這種感情(親情)是無價的，就像何小姐重視孩子，不忘記跟孩子遊戲一樣(那是一種感情的連繫，比什麼都珍貴)。想想看，快樂是無價的，一幢房子帶給你「溫馨、快樂」的感覺有多重要，假如今天我有一幢房子，而這幢房子每天帶給我有「好快樂的感覺」這種快樂感覺就要比原先「買房子為了賺錢」的目的更重要。

如果你已經擁有一個「溫馨、快樂」的家，你就不要去擔心「房價的下跌」的事，因為快樂幸福比房子的賺賠更重要。

富爸爸富媽媽說：「房價漲跌應該不會影響你的生活。如果房價漲跌會影響你的生活，那你就是房奴了。」

不管你是房主也好，房奴也好，你都要心滿意足。只要你努力打拼，多幹活、多儲蓄，總有一天你可以付清所有的負債。你要為你有份工作，有份收入，有幢房子而高興。就算你什麼都沒有，你也要為你看的到、聽的到、聞的到而高興，至少你還活著，俗語說：只要活著就有希望，只要活著明天就會更好。

富爸爸富媽媽說：「只要活著就有希望，只要活著明天就會更好。不放棄希望，就不會有絕望。」

五、8 的一半是 E 與 3

「故事五」一個老師問班上的小朋友「8 的一半」是多少？全班同學舉手回答說是 4，只有小明回答說「從橫切來說是 0，從縱切來說是 E 和 3」。小明從另一個角度去看問題，是不是與眾不同。

小明從不同的角度來解答問題，所以能找出與眾不同的另一種答案，用不同的角度去找答案，這一點是值得我們去學習的。就拿美國「房價走勢」來看，你可以說房價正在下跌，你也可以說沒有下跌，那就要看你拿那一年的房價來跟那一年的房價比較了。譬如說在南加州 1995 年房價與 1990 年來比較，房價下跌 22%。2005 年房價與 2000 年來比較，房價反而上升一倍以上。2008 年房價與 2006 年來比較，房價下跌 25%。用更寬廣的思想去看問題，你的答案就會不一樣。

富爸爸富媽媽說：「用更寬廣的思想去看問題，你就會發現世界非常大，條條道路都可以通羅馬。」

富爸爸富媽媽說：「用不同的位置去思考問題，這就叫做換位思考。用不同的空間、時間、位置、成本、效率、目的去思考問題，所得出來的答案，統統都不一樣了。」

富爸爸富媽媽說：「換個角度去思考問題，你的空間就更寬廣，這樣你的答案就可與眾不同。」

六、為錢打官司，兩者都輸

「故事六」建築商基茲(Kitts)2006年為伊利湖畔一棟85年老屋進行翻修時，在浴室的牆壁裡面發現兩個保險箱，之後基茲通知屋主芮斯(Reece)前來查看，兩人共同敲開保險箱一看，裡面全是美金現鈔，共計有18萬2000元。註：這兩個保險箱不是芮斯所有，而是前屋主杜恩留下的。

後來基茲與芮斯因分錢不平起了紛爭，互相翻臉不認帳，最終告上法庭，這件事引起記者興趣，登上了社會版新聞頭條。1個月後，杜恩的遺產信託律師提出告訴爭取所有權，有21個杜恩的後人要求共同分一杯羹。

杜恩遺產組織的律師說，如果當初發現錢時兩人好好的把錢給分了，其他繼承人根本不會知道，可是他們不能理性處理，所以他們兩個人都輸了。

富爸爸富媽媽說：「貪心過度，蛇吞象。不知感恩，卻為金錢反目成仇，這樣的做法殊為不智。」

在某些地區，房價已下跌十萬、廿萬、卅萬、四十萬、五十萬、、、，有人在買銀行房、法拍屋的時候，認為明年房價還會再下跌，所以還要殺價再殺價，這叫做貪心過度。

富爸爸富媽媽說：「房價下跌時，投資人要「哀矜勿喜」，不要雪上加霜，連連追殺，連骨頭都不給人吃。小心你的貪心過度，最後連一幢房子都買不到。」

富爸爸富媽媽說：「合理的殺價是智慧，不合理的殺價是貪婪。」

碰到經濟不景氣，每一個人可支配的錢都變少了，縮衣節食就成為必然現象。在收入減少，手頭不寬裕的情現下，學習過一個簡單生活，能省就省，這也算是一件好事。學習簡單生活，就是給自己一個好機會，因為生活愈簡單，你就愈容易充滿感恩。簡單生活，不僅能幫助你渡過難關，反而會使你有多餘的錢，可以去幫助別人。

「

富爸爸富媽媽說：「生活愈簡單，你就愈容易充滿感恩與滿足。生活愈複雜，你就愈容易充滿埋怨與憤怒。」

富爸爸富媽媽說：「生活壓力太大，它的起因，就是人的本身慾望太大，不知道要如何調適自己，簡單生活。」

富爸爸富媽媽說：「降低慾望、簡單生活，這是學習感恩的第一步。」

賺錢的時候不知感恩，賠錢的時候「罵東罵西」

趙先生為房價下跌 5 萬而心疼，但他沒有看到現在房價比 1990 年還多上漲了 25 萬元。這就好像我們只看到對方的缺點，而看不見對方的優點一樣，其實每個人都有其獨特的優點，不是嗎？一般人在賺錢的時候不知「感恩」在賠錢的時候就怪罪他人「罵東罵西」，這就是自私的想法。反觀上述的朱先生在牢獄中，能夠反省自己，慢慢地學會了感恩，所以他能從怨恨中走出來，這才是真正的感悟人生。

富爸爸富媽媽說：「學習包容別人，學習原諒別人，學習從埋怨中走出來，這才是真正的感悟人生。」

次貸風暴以後，有許多人因此失去了房子，也有許多人的房子成了溺水屋。生活上的壓力、房貸上的壓力，壓的大家喘不過氣來。現在每一個人都好像不快樂，生活上多重的壓力使人們失去了笑容，失去了信心。悲觀代替了歡笑，失意代替了奮鬥，這是一件多麼可悲的事。

富爸爸富媽媽說：「學習簡單生活，學習包容別人，學習凡事謝恩，相信你一定可以走出壓力，步入正常生活。」

富爸爸富媽媽說：「不管生活上的壓力有多重，你都不要失去感恩的心。」

富爸爸富媽媽說：「抱怨、嘮叨不會使你快樂，只有感恩的心會使你平靜安穩。」

富爸爸富媽媽說：「感恩的心能產生快樂。快樂的心能帶來健康。」

富爸爸富媽媽說：「感恩的心 是一劑良藥，誰吃了它，誰就快樂了」。

富爸爸富媽媽說：「喜樂的心 是一劑良藥，誰吃了它，誰就健康了」。

**The heart of feel grateful is a good medicine,
" who own the thanksgiving , who Happiness".
" who own the happiness, who Health".**

富爸爸富媽媽說：「有屋一族」應該感恩、感恩再感恩。」

人們常常會去追求「自己沒有的東西」或去追求「不合適於自己的東西」，而卻忽略自己已經擁有的東西，常常因為「不知足」「不滿意」因此而少了一份「感恩」的心。或許你住的房子正在跌價，或許你住的房子正在漏水，但是你仍然要「感恩」因為對大多數華人的孩子來說，你買房子的頭期款還是父母白白送給你的呢！

對一個擁有房子的人來說，「有房子 總比沒有房子來的好」至少我們要感謝我的家人對這個家庭（房子）的全心付出。再說，如果我們拿去跟流浪漢相比，

能擁有一幢房子的人好幸福喔！為了這個幸福，我應該要對我的家人說聲「謝謝、感恩」才對。

擁有一個房子是非常不容易的事，首先你要感謝全體家人（甚至整個家族），對你的支持與付出，也要感謝一些幕後英雄所付出的貢獻，就是因為他們直接或間接對這幢房子的幫助，才使你買到這幢房子。譬如說：地產經紀人、貸款銀行、保險公司、建築師、開發商、修理工人、估價員、產權公司、鄰居及附近的公共環境與設施，才使你喜歡這一地區，如：學校、商場、公園、車站、圖書館、醫院、超級市場……當然還有你的老闆、同事、朋友等等……你有那麼多感恩的對象要去感恩，你不會僅僅因為「房價下跌」這單一的因素，而把他們的貢獻/功勞統統否決掉吧！如果人類能忘掉感恩這件事，那是一件太可怕的事！

房價大跌有人怨布希、有人怨鮑森、有人怨柏南基，這些都於事無補。你要知道怨恨與憤怒，都不能使房價回升。只有簡單生活，才能使你平靜安穩。只有先自己反省悔過，之後你才能懂得感恩。只有凡事感恩，你才会有新生命。

富爸爸富媽媽說：「先要有自省、悔過、數算恩典之後，你才能懂得感恩。只有懂得凡事謝恩，你才会有新生命。」

有人認為幸福遙不可及，有人認為房價下跌，就好像天要塌下來了一樣。其實人的幸與不幸都在於你自己的想法如何，俗語說：幸福就在你的心田裡，只要你豁達生活，積極向前，凡事充滿感恩，你就是一個幸福的人。

讓自己絕望的心靈充滿希望，讓感激的心靈到處出現，讓你的生命溢流彩紅，讓你周遭的人因為你的幫助（感恩）得到幸福，這才是快樂人生。

富爸爸富媽媽說：「不要怕，房價下跌之後它還會再漲回來。所以我們不該為房價下跌而煩惱，反而要為房價下跌之後，能夠調整整個生活步調，簡單生活而感到慶幸。」

如果不幸，你的房子將被銀行沒收了，你要「面對它、接受它、處理它，放下它、感謝它。」這就是處事的智慧。不再做房奴/股奴，不再為房市/股市煩惱，這也是另一種的幸福。

富爸爸富媽媽說：「能夠認清自己，不再去做房奴/股奴，也不必為房市/股市的漲跌煩惱，這也是另一種的幸福。」

有人問天使為什麼會飛？標準答案是：因為天使比較輕。如果天使很重，那麼就算她有再多的翅膀也飛不起來。所以你要想像天使一樣的輕鬆能飛，你就要放下

千斤重擔，寬恕別人、簡單生活、降低慾望、多行善事，這樣你就可以輕鬆自如的生活了。

如果能對不認識的人都能伸出援手，這種助人的情操真是偉大。對父母報恩容易，對仇敵施恩難。如果你對仇人都能寬恕、施恩，你就真正懂得感恩的真諦了。

富爸爸富媽媽說：「感恩的最高境界是凡事謝恩。不論順境逆境，總存著感恩的心。」

人生的道路不會是一直平坦的，其中總有許多曲折與磨難，誘惑與試煉。不論在何種環境下，總要天天自省，天天感恩。順利的環境是別人賜於你的恩惠，給你幸福。惡劣的環境是老天賜於你機會，要用來磨煉你，幫助你學習成長。「有錯則改，有恩則報」，總之要存著感恩的心，凡事謝恩就對了。

我很喜歡美國的感恩節，感恩節它感恩的對象不只是限於父母家人，它可以包括所有的人事物，凡在我們周遭的人事物都可成為我們感恩的對象。希望你能在這感恩時節，多向周遭的人事物感恩，以表達您的感激與謝意。

助你成長

真正的醜，不是個人外表的醜，而是心裡的骯髒。真正的窮不是一文不值，而是對周遭的人事物缺乏感恩的心。「人不知感恩，不能稱為人。」人生最大的財富與機遇，就是一個人具有感恩的心。

富爸爸富媽媽說：「人生最大的財富與恩惠，就是一個人具有感恩的心。」

一個成功男人的背後，一定有一個女人在支持他。

一個成功女人的背後，一定有一個男人在愛著她。

一個房子的背後，一定有一個可歌可泣的故事。相信你對家庭的付出，一定會有回報的。

富爸爸富媽媽說：「他人對你的恩惠與幫助，一定要去答謝。不管順境逆境，我總存著感恩的心。」

富爸爸富媽媽說：「不管順境逆境，我總存著感恩的心。只要我活著，我就一直感恩到底。」

富爸爸富媽媽說：「感恩的心用之不盡，取之不竭，你愈感恩，你就愈快樂。」

富爸爸富媽媽說：「感恩，能讓你很快渡過困境，這是一件很奇妙的事。」

富爸爸富媽媽說：「感恩的效果其所產生的力量非常大，甚至它可以救人一命，也可拯救整個世界。」

在我們身陷困境，感到無助的時候，多希望有人會伸出援手！在別人窘迫的時候，不也很需要我們的幫助嗎？奉獻出自己的愛心，相信你一定能夠得到的更多。

能夠幫助別人是一種高尚的品格。能夠體貼而考慮周到地幫助別人，則更能得到別人的感激與敬意。

富爸爸富媽媽說：「感恩的心要常說，感恩的行動要常做。」

「愛她，就要對她大聲的說出來」，同樣地「感恩就要向感恩的對象表達出心意，拿出實際的回饋行動來，這樣才能表示出你的感恩之情。」

「感恩的心，感謝有你，不論花開花落，我一樣陪伴著你。」

「感恩的心，感謝有你，不論順境逆境，我一樣愛著你。」

助人者人恆助之，敬人者人恆敬之。你要有怎樣的生活，你就要有怎樣的感恩。人沒有感恩，人就不會有快樂。

讓世界充滿和平與快樂 是我們共同的心願。讓我們能生活在快樂感恩的世界裡，時時做到「你感恩、我感恩、大家都感恩」「你快樂、我快樂、大家都快樂。」

你知道嗎？買房子也可間接的救人一命！

你知道嗎？受困的屋主們，現在正在等待您的愛心救助呢！

富爸爸富媽媽說：「肯在經濟不好的時候，去買房子的人，真是大好人一個，你的善舉(購屋行動)一定可以救助許多正在遭受困苦的人。」

現在僅單單靠政府救市是不夠的，現在需要靠全世界有錢的人拿出購屋行動來刺激房地產。

我希望身邊還有閒錢的人，趕快拿出資金投入房地產，相信你的善舉(購屋行動)一定可以救活許多人。不僅你個人得利，社會也因為你的善舉，變得更安定與繁榮。

新聞報導，一名 90 歲老婦人，幾天前因為無力償還房屋貸款，試圖自殺，幸好鄰居及時搶救，撿回一命。

90 歲老婦人名叫婭迪·波克，自 1970 年起，便住在俄亥俄州阿克倫地區一棟民宅。在波克為 77 歲時丈夫去世，之後她成為這棟房屋唯一的屋主，她需獨自承擔房貸壓力。因波克連續拖欠房貸，全國房屋貸款公司 2007 年申請沒收她的住宅，2008 年 6 月當地執法部門把這棟房屋拍賣給了房利美公司。

10-01-2008 房屋代理人要求波克搬家。未料代理人走後，波克家中傳出槍聲。好在波克的鄰居及時發現試圖自殺的波克，把她送到醫院搶救。波克最終保住性命，有望下周痊癒。房利美公司晚些時候宣佈暫時不會收回波克的房屋，准許她回家療傷休養。

富爸爸富媽媽說：「當景氣不好、個人收入減少時，你的鄰居、親朋好友等，更需要你的關心與愛心。」

10-31-2008 房地產資訊權威公司提出驚人報告，顯示全美房屋價值低於所要償還房貸的「**溺水屋 / 淹水屋**」(underwater house)所占比率，已達到將近 20%，如果房價繼續下跌、經濟持續下滑，此一比率將很快接近 25%。報告指出，如果房價再跌 5%，另有 950 萬棟房屋將淪為溺水屋。

某些專家預測，如果全美失業率增至 9.5%以上時，「**溺水屋 / 淹水屋**」問題將更加惡化，屆時法拍屋/銀行屋將激增至 700 萬棟。

2010 年 10 月全美房價比起 2007 年最高點已平均下降 32%。2010 年 9 月內華達州的溺水屋高達 58%，加州溺水屋高達 32.8%。

富爸爸富媽媽說：「拯救經濟、拯救房市，拯救法拍屋 / 銀行屋不再大量出現，是大家共同的責任。」

如果房價下跌 40%以上，全美「**溺水屋 / 淹水屋**」將達到 2150 萬幢。房價下跌最嚴重的州有：亞利桑納、加州、佛羅里達、喬治亞、密西根、內華達、俄亥俄等 7 州，其溺水屋將更占全美總額的 64%，約 1300 萬幢。

次貸危機發生後，銀行回收的房產快速增加，這也使銷售「銀行回收屋」的代理人逐漸成為各個行業中最熱門的行業。

經濟不景氣，讓各行各業陷入困境，大公司裁員、小公司倒閉、有些公司甚至要求員工減工時或長期休假，以共渡難關。

房客失業賴房租，房東沒錢付 Payment，結果攪的市場秩序大亂。經濟衰退又使得社會治安大壞，社會上的偷、盜、搶、殺變得更為普遍。**因債走險的人更是社會的未爆彈，如何防止悲劇的發生，這是大家的責任。**

經濟不景氣時，會有上百萬人宣佈破產。有專家提出警告，每年的失業率與自殺率有一定關聯。社會人士擔心目前經濟轉差會誘發市民產生自殺與暴力犯罪傾向，其中以 30 歲至 60 歲負債的人更是高危險群。²⁶ 设

全球金融與商品市場 2008 年 10 月慘遭金融海嘯與經濟衰退的重擊，宛如經歷一場腥風血雨的大屠殺，股匯市與商品市場哀鴻遍野，單月跌幅紛創新高紀錄。全球股市的市值在 2008 年 10 月就蒸發掉逾 9.5 兆美元，2008 年總計失血金額已達 30 兆美元。

富爸爸富媽媽說：「2008 年金融風暴，讓美國股市失血 30 兆美元，真的令人震驚。」

2008 年諾貝爾經濟學獎得主克魯曼批評布希政府，欠缺專業，常以意識形態治國，未能有效監管金融機構，又沒有適時管住房貸中的浮動利率，再加上過分迷信不干預的自由市場經濟理論，延誤了這次金融風暴中，政府拯救市場的時機。

一個錯誤政策，使得美國國債迅速增加。美國政府 10-30-2008 最新的國債超過 10.5 兆元。2008 年 7 月 21 日的國債總數是 9.5 兆元，也就是不到 4 個月就多出 1 兆元國債，美國政府也真能花子孫的錢，是福哉？是禍哉？

國債最近突然如此劇增，最重要的因素就是聯邦政府對金融危機採取紓困的結果。白宮管理及預算局說，這是由財政部主管，以為聯邦準備理事會提供資金的紓困融資的結果。而根據以往的經驗，政府將無法償還如此巨大債務，只得繼續以債養債。

以往政府有赤字預算，政府的領導人會覺得內疚，無臉見江東婦老。現在的領導人對赤字預算與債留子孫的問題已經習以為常，這種敢花子孫錢的人，嘴裡還理直氣壯的說：是救國、救民、救經濟，碰到這樣的領導班子，子孫只有悲哀的份了。

房市不振，股市失血，失業又找不到新工作，債台高築，借貸無門，房子被沒收，真的會逼人走上絕路，強壯的去做壞事，軟弱的選擇自殺，這些可怕的社會問題，更需要你我的關心。如果你的鄰居朋友有這些舉動，你可要及時的幫助他們，或帶他們去找社工、找牧師，挽回一個人的生命是非常重要的。

富爸爸富媽媽說：「救人如救火，如何去挽回一個人的生命是大家的責任。」

大企業家製造就業機會，可以付薪水給它的員工，而這個薪水往往可以救人一命。同理，大家共同參與投資房地產，使房價逐步走穩反彈，使某些失去希望的人重拾信心，因此不至於因債放棄房子，這或許也可以救人一命。就算你原本因著貪心，想趁機買進便宜的房子(如：銀行屋)，別忘了，你的購屋行動可以幫助了房價走向穩定，直接的幫助房價反彈，間接的幫助所有的賣主產生希望，換句話說，你的購屋動也在間接的做到救人一命。

由於經濟衰退，房價下跌，銀行緊縮放款，提高了貸款標準，使得一般潛在買主更難以借到錢。所以握有現金的買主就是救房市的英雄好漢。

美國銀行對消費者與企業大幅提高放貸門檻，不僅成了美國經濟復甦的絆腳石，也讓景氣衰退拖得更長更久。

房產市場的專業分析師嘉彬葛（ Gumbinger ）表示，「整個信貸系統承受的不斷加大的壓力，已經讓信用良好的消費者都難以獲得各類貸款。」

經濟學家表示：「銀行業對企業以及消費大眾抽緊銀根，這會使經濟低谷期持續到 2010 年底。」

一旦屋主借不到錢，沒錢周轉，要如何渡過財務困境。在經濟不景氣時，就更需要您伸出援手，拿出購屋行動，來拯救房市。你知道嗎？受困的屋主們，現在正在等待您的愛心救助呢！。

經濟不景氣時， 房市需要回溫，房價需要反彈，這時你的進場，就等於給房市注入了活力，這時你的購屋行動便創造了意想不到的「救人」效果。這時如果房價因為你們集體購屋行動產生房價止跌反彈效果，你們的大恩大德，正可救助了許多苦主，這也算是公德一件。「貴富團」、「房屋採購團」正是做到了救市、救人的效果。

俗語說：「有錢出錢，有力出力，大家一起拼經濟。」有錢人出資買房子是出錢。經紀人帶你看房子，促使房子成交是出力。大家一起來拼經濟，這也算做是另一類愛國的表現。

政府與大企業家把經濟弄好，讓大家有工作做、有薪水拿，並且穩住房價、股價使其不再下跌，這是政府與全民的責任。

富爸爸富媽媽說：「如果政府能穩住房價不再下跌，不僅可挽回一個人的住家，也可以緩解國債壓力，這可說是一舉數得。」

任何投資，一定要做到收支平衡，量入為出。買房子時，一定要按照個人實力去進行，切勿打腫臉充胖子，做出冒險的投資，這樣會害己又害人的。

每一個人都可貢獻自己的才能，去幫助社會安定與繁榮。投資房地產與開公司、開工廠一樣，都可繁榮社會，讓人們有工作做，薪水拿。尤其是在今年買房子的人，更是大好人，你的善舉(購屋行動)一定可以救活許多人。

辦富爸爸富媽媽說：「在房市低迷際買房子的人，真是大好人，你的善舉(購屋行動)一定可以救活許多被財物所困的人們。」

有人責怪政府在這次次貸風暴中反應過慢，政府延誤了拯救房市的最佳時機，讓房價跌掉 30%，讓股價跌掉 50%。僅責怪政府於事無補，我希望身邊還有閒錢的人，趕快拿出資金投入房地產，相信你的善舉(購屋行動)一定可以救活許多人。不僅你個人得利，社會也因為你的善舉，變得更安定與繁榮。

富爸爸富媽媽說：「面臨經濟不景氣，肯在經濟不好時買房子的人，真是大好人，你的善舉(購屋行動)，一定可以救活許多人。」

現在還有許多聰明人在等待，認為明年還會有更便宜的房子出現，所以不宜現在進場購屋。如果每一個人都聰明且精明的不得了，硬是不在現在進場購屋，那麼現在的房價還要在現在的基楚上再下跌 20%。如果房價還能再下跌 20%，那麼破產的人、自殺的人數會比現在還要高出 10 倍以上。

富爸爸富媽媽說：「許多溺水屋的屋主正等待您的幫助，您的進場購屋，一定可救助到他們一家人。」

看著那麼多的人破產、自殺，難道你不難過嗎？如果你財力還夠，希望你早些進場購屋，你這樣做不單可救房市，還可救人一命。

不要小看你的微薄貢獻，你的購屋行動可以救經濟、救國家。俗語說「眾志成城。」希望有財力的人、有現金的人，能拿出愛心來，救經濟、救人命。**賺錢固然重要，但你能把救人放在第一順位來考慮，你的愛心，你的善舉(購屋行動)，絕對是社會的福氣，國家的福氣。**

美國政府已拿出近兆的錢來救金融業與保險業，但效果不彰，股市、房市依然繼續下跌。現在僅單靠政府救市是不夠的，現在需要靠全世界有錢的人拿出**購屋行**

動來刺激房地產。但是如果你不拿出購屋行動，做出善舉，那就會有更多的人因此破產、自殺。

富爸爸富媽媽說：「賺錢固然重要，但救人更重要。現在你的善舉(購屋行動)，一定可以造福許多人。」

富爸爸富媽媽說：「把你的自私、貪心轉化成愛心，世界就有救了。」

富爸爸富媽媽說：「善舉、善行需要你的參與，這就是回饋社會，造福人類。」

希望睿智的歐巴馬總統可以帶領我們迎向經濟復蘇與社會繁榮，若能使自殺的人數減少，窮人的人數減少，這就是人民之福、國家之福。

歐巴馬說，他希望各位會加入替國家工作的團隊，希望大家可以在每條街、每個郡，一步一腳印的努力。

富爸爸富媽媽說：「不管是黑人或白人，不管是什麼族裔，只要不自私、有愛心，所有族裔的人都可以成為一家人(愛心一族)。」

歐巴馬表示，美國不能回到過去，沒有你們犧牲，就沒有新的美國精神，美國人民要愛國、努力，大家都要努力，希望大家能了解。

富爸爸富媽媽說：「只有大家共同努力，這個國家才有希望。只有大家奉獻、犧牲，這個國家才會變得更美麗。」

有人懷疑美國不是了不起的國家，歐巴馬認為，美國的了不起不是因為美國的強大，而是美國立國精神—自由、民主跟機會，這是美國真正了不起的地方，就是美國能改變。

歐巴馬表示，我們必須讓我們的人民繁榮、安全，我們要以樂觀的態度面對未來，別人告訴我們沒辦法做，我們就是要做，因為我們有這個能力！

美國永遠不會完美，但美國可以提供公平的機會，讓你努力工作、散播愛心，這樣美國才會變得更好。

林肯總統說：「美國人彼此不是敵人，我們是朋友，我們之間的關聯不能被打散。」

王瑞華說，她的父親王永慶生前教她要保有「強助弱、富助貧」的做人哲學。強不欺弱、富不劫貧，這是企業家的典範，辦企業是要大家有錢賺，大家都幸福，而不是要拉大貧富距離，製造社會兩極化。

富爸爸富媽媽說：「希望有錢的人能把窮人當朋友，能幫助他們脫離貧窮，使社會更和諧、世界更美好。」

微軟公司創辦人比爾蓋茲說：「當全球面臨經濟困難時刻，要富人慷慨解囊很不容易。」他說：持續援助窮人，仍然是全球優先要務。希望大家能共同協力，減輕這波經濟受害者的痛苦。

富爸爸富媽媽說：「只要有愛(彼此相愛)，所有美好的事 (美夢)都可以實踐。 **Love each other, Yes, You Can ! Yes, We Can !** 。」

(註)面臨法拍 / 銀拍的屋主，可以與原房貸公司或者當地的州檢察官辦公室查詢，是否有相應的調整 / 援救計畫。還以上網登錄 www.hud.gov 查詢，是否可以符合參加聯邦屋主希望行動 (Hope for Homeowners) 的標準。

T-126 把「感恩、行善」的心，傳到普天下

Champion Tang Tom Tang Article No. 126

完美的人生是從「感恩」與「行善」開始的。

「感恩」加「行善」就是快樂生活的保證。

在我困難的時候，「親朋好友的愛」曾經幫助了我。
所以我要把這顆「感恩、行善」的心，一直傳揚下去。

如果相遇，你會感到相吸，那麼，有一種解釋，叫做緣份。
如果緣份，你會感到甜美，那麼，有一種滋味，叫做滿足。
如果滿足，你會感到幸福，那麼，有一種珍惜，叫做佔有。
如果佔有，你會感到感恩，那麼，有一種行善，叫做回饋。
如果回饋，你會感到勉強，那麼，有一種捐獻，叫做佈施。
如果佈施，你會感到甘甜，那麼，有一種感覺，叫做快樂。
如果快樂，你會感到自滿，那麼，有一種劣行，叫做驕傲。
如果驕傲，你會感到孤單，那麼，有一種自制，叫做謙卑。
如果謙卑，你會感到委曲，那麼，有一種智慧，叫做放空。
如果放空，你會感到釋放，那麼，有一種境界，叫做無慾。
如果無慾，你會感到成仙，那麼，有一種真理，叫做真道。

「真道」又稱為「真愛」。如果沒有「真愛」就不會有「真道」了。

如果沒有「互動式的真道/真愛」，人生一切都是虛空的虛空、空、空、空。

「真愛」應該就是人生一直夢想得到，而永遠得不到的東西。

你之所以得不到「真愛」，就是因為你「只想得、不想捨」。只站在自己的角度去謀算自己的好處或利益。因為你只想得到自己的好處或利益，而沒想到他人的好處或利益，所以你得不到「真愛」。

俗語說：「身體立行」。「真道與真愛」是行出來的，而不是想出來的。

有道是：「只有當你完全放空自己，奉獻自己」，你才能得到「真道與真愛」。

俗語說：「先要捨，後有得。」「真愛」就是從你做到感恩的事開始的。 助人為善、助人為樂，只有付出，不求回報。

如果你做什麼事都首先想到回報，那你的「真愛」就失了味，變了調。

因為你愛我，所以我才愛你。如果你不愛我，所以我也不會愛你。這就是有條件的愛。

有條件的愛是不能長久存在的。人會變，愛人也會變，如果你的愛建築在條件上，那是自私的、危險的。許多破碎的家庭就是起因於有條件的愛。

「真愛」是不求回報的。「真愛」是不講條件的。「真愛」是全心全意無條件的付出，並且它的對向是普遍的，一致性的，它不會因為對向不同，而有差別待遇。

只有付出，不求回報的愛，可以說接近「真愛」。只有要求，不知付出的愛，那都是「假愛」。

世界上有太多的紛爭、動亂、暴力、戰爭、不和平、痛苦、失望、、、都起源於自私與「假愛」。如果世界上能多有些「真愛」少一點「假愛」，世界就和平了。

人生最大的快樂之一，就是與朋友分享「你的成功 / 成就 / 傑作 / 理想 / 抱負 / 演說 / 歌聲 / 手藝 / 美酒 / 佳餚」，但如果能與朋友分享「你的感恩與行善」那將是一件更美麗、更有意義的事了。

在我最需要 / 最困難的時候，家人與朋友的愛幫助了我。這是一種緣份，也是一份真愛。如今我要學習感恩，學習放空自己，學習奉獻自己，學習助人為樂（行善助人）。這樣做是為了幫助別人得到「真道/真愛」的種子，同時也幫助自己得到「真道/真愛」的果實。

遇到 逆境、困苦，不是你的命不好，也不是運不好，而是上天要賜你一個機會，讓你學習「感恩」。一個人在順境中、幸福中呆久了，也就麻痺了，以為發生在他身上一切美好的事，都是理所當然的，是他自己努力的結果，本是他應該得到的，就是因為他這樣想，他漸漸地失去了感恩的心。因為他失去了感恩的心，所以才會怨天尤人，覺得自己命不好，運也不好。這時老天給你挫折、痛苦、逆境，就是要給你反醒與悔過的機會。

唐冠軍說：「不是路已走到了盡，而是你應該學習感恩了。」

當你遇到困境，無法解決時，何不學習感恩，有了感恩的心，困境也不再會是困境了。

人的一生，不會總是順利美滿，沒有產生一點波浪。生命中的起起伏伏，不愉快，不順利，不美滿，不健康、、、這些事，就是老天要給你機會，讓你學習感恩，學習「真愛」。

如果沒有感恩，沒有「真愛」，你的失望、挫折、痛苦、逆境，就不會有盡頭。

生命中總有挫折，但那不是盡頭，它只是在提醒你，你該改變你人生的道路了。

凡事存著「感恩」的心，你的態度就跟著改變。
態度被改變，你的習慣就跟著改變。
習慣被改變，你的性格就跟著改變。
性格被改變，你的人生就跟著改變。
人生被改變，你的思想就跟著改變。
思想被改變，你「感恩行善」的行動就油然而生了。

每一個人都有缺點，若不去計較他們的那些缺點，每一個人都是好人一個。同理，圍繞在你身邊的每一個人，都是你的貴人，至於他們是不是你的貴人，端看你用何種標準（心態）去看待他們了。如果你用「感恩」的心，去對待所有朋友，那麼每一個朋友，將都是你的貴人了。

不要用有色的眼睛去看人，而是要用「感恩」的心，去對善待每一位朋友。

如果你失去「感恩的心」，你看到的每一個朋友都是可憎可惡的，如果你用「感恩的心」去看世界，那世界就完全不一樣了。

自己不檢討自己，而要求別人做到完美，這事是辦不到的。但是只要存著「感恩」的心，你就會發覺人世間到處存在著完美。不要用高標準去苛求人，而是要用「感恩」的心，去體諒你的人事物。

無論好事或壞事，順境或逆境，我們都要心存感恩，特別是在面對壞事（倒霉的事）我們更要心存感恩，因為「逆境是給我們學習與成長的機會。」

「得意時」需要「感恩」，「失意時」更需要「感恩」。

「得意時」不忘「感恩」，「失意時」也不忘「感恩」。

碰到順心的事會感恩，那比較容易做到。我們要學習在碰到逆境時也能常有感恩。

不要去羨慕別人比你好，而是要數算上天給你的恩典，這樣你會發現「你得到的，比你失去的要多的多」，這就是感恩。

不要埋怨命運，不要埋怨老天對你不公平。記住，在你羨慕別人的同時，有更多的人在羨慕你。

要為你擁有的所有東西獻上感恩，也要為你沒有擁有的東西獻上感恩，因為適合別人的鞋子不一定適合你。

不要去攀比，不要去羨慕，總要歡歡喜喜的去接受，感恩再感恩。

唐冠軍說：「凡加諸在我身上的，不論是好事或壞事、順境或逆境，我都要去學習感恩、行善。」

人的一生不會是一直平順的，總有起起伏伏，但以凡事存著「感恩、行善」的心，你就能平安度過，雖然遇有大小風浪，相信你也能平順到底。

在順境中有「感恩」，在逆境中依舊心存喜樂與盼望，豁達地活在當下。讓世界因為我們的付出，變得更美麗。

人與人相處一定有磨擦，化解磨擦不可單用「忍字」，而是要用「付出、給予、欣賞、說明、解釋、感恩、愛心、接受、放空」來化解掉誤會、對立與仇恨。

如果你覺得人生很苦，那就表示你還沒有「放空」，沒有放空的原因，就是你不懂得「感恩」。希望愈高，失望愈多。只要你得不到的東西愈多，你就會愈苦。

「感恩」的心是一劑良藥，吃了它你就不會再苦了。只要有「感恩」，你就不會感覺到苦，如果你感覺到人生苦，那就代表是你的「感恩」出了狀況，那你需要改進了。

感謝「陽光、空氣、水、、、」，感謝「周遭一切的人事物」，感謝讓我看得見、聽得到、聞的香、吃的飽、睡的好、、、

「知足」是感恩的前奏曲「先有知足，後有感恩」。

「貪心」是感恩的殺手，自私自利，貪婪無厭的人是不會有感恩的。

惜福、珍惜也是感恩的前奏曲。懂得惜福的人，就會懂得感恩。不懂得惜福的人，就不會懂得感恩。

知足的人一定會惜福，惜福的人一定會感恩，感恩的人一定會行善。
行善的人一定是感恩的人，感恩的人一定是惜福的人，惜福的人一定是知足的人。

「知足」、「惜福」、「感恩」、「行善」四個元素是分不開的。她們彼此環環相扣，互相連繫在一起，互為因果，互為親蜜朋友。

「知足常樂、惜福常樂、感恩常樂、行善常樂」，如果你能把這四個「常樂、快樂」分享給大眾，布施給大眾，那你的「常樂、快樂」就會帶給人類幸福、快樂與和平。

「施比受更為有福。讓我們做一個快樂的人」，也做一個散播快樂的人。世界上沒有和平的原因，就是因為你散佈這「四個常樂」還不夠多。

只要人人能做到徹底散佈這「四個常樂」給眾人，則人人都可以有資格得到世界和平獎。

「相愛容易，相處難」，不要老把自己放在第一位，如果你把自己的感覺放大了，以自己的立場去判斷事情 或 論斷是非，你感恩的心就容易失去了。

失去了「感恩的心」不僅會使人變成禽獸，而且會讓人間充滿仇恨。一個沒有愛、沒有人情味的社會，那就是世界末日了。

如果你老是認為「老天對你不公平」，那就代表你不懂得感恩，如果你懂得感恩，你就不會想「老天對你不公平」。有時候老天會給你失望、挫折、灰心、災難，那是代表老天是在準備提拔你，在他提拔你以前，他是在製造環境、製造機會、借機磨練你、訓練你而已！所以你不要以為「老天一直對你不公平」，而是要檢討自己努力夠不夠？或者，自己是否太貪心、太好高騖遠，以至於犯了什麼錯誤？

「挫折、逆境、痛苦」是學習檢討及反思的最好機會，也是學習感恩的最好機會。

「感恩」的心可以化解一切的仇恨與黑暗，「感恩」的心，它不會帶給你煩惱，反而會帶給你力量、平靜與快樂。

要「即時感恩、及時感恩」。感恩不是未來式，不是將來式，也不是過去式，感恩是現在式。

不要等到甜美、幸福、滿足之後再去感恩，感恩與善行必需從當下做起。愈是感恩行善，愈是得到平安與快樂。

對親朋好友的感恩要立即去做免得有「樹欲靜而風不止，子欲養而親不待」之憾。

無論你身處何處，你都要時時感恩，只要你還活著，你就要感恩，因為老天還讓你活著，就是在給你機會，讓你有時間去彌補你未完成的心願……

最好的時間總是稍縱即逝，再回頭，徒留歎噓聲。

時光嬗遞看似無情卻有情，循循善誘地叮囑你，找到時間 / 找到機會趕快去感恩行善吧。

別小看「舉手之勞」。「舉手之勞」對施者來說可能是微不足道，但對受者來說可能是「天大的恩賜」。

俗語說「吃人家一斤米、還人家一斗米」。受惠時要心存感激，不忘掉朋友的大恩大德，而且要時時表達感恩之意。

行善時不要遲疑，要大方自然，行善時要默默去做，且不為人知。

愉悅的生活是從「感恩」與「行善」開始的。

「感恩」加「行善」就是愉悅生活的保證。

不要憐惜你的「感恩」與「行善」。

「感恩」能讓人「行善」，「行善」能讓人感恩。

對人的行善就是對人的感恩，

對地球的環保就是對地球的感恩，

珍惜自己的生命就是對父母的感恩，

愛惜光陰就是對老天的感恩，說出「我愛你」就是對某某人的感恩，餘此類推。

不要等待別人來教你「感恩」，「感恩」是要從內心做起，從修身養性做起。

「感恩」絕不是在還你欠的債，「感恩」是在表達你對他人的謝意。「行善」絕不是在施捨些什麼東西，「行善」是在表達你對他人生命的尊敬 / 尊重。

所以說「不要為感恩而感恩，不要為行善而行善」，因為那樣做太勉強了、太假了，「感恩」如果不是出於自然(主動)，還是不去做比較好。

唐冠軍說：「貪婪的人是不會滿足的，不滿足的人就不會去感恩，所以說，貪婪的人是不會感恩的，感恩的人是不會貪婪的。」

唐冠軍說：「貪婪多者，感恩必少。感恩多者，貪婪必少。」

如果貪心佔據了你的心，那你感恩心必然減少。

想要有感恩的事，你必須先除去貪婪的心。

感恩與貪婪是不能並存的。你不能一手做好事，另一手做壞事。

如果你一心只想再多得一點，那你感恩的心就會悄悄地消失掉。

貪心多一點，感恩就會少一點，最後你就只會剩下痛苦與怨恨。

仇生仇、愛生愛。多一點欣賞，就多一點感恩。多一點感恩，就多一點快樂。

人生最可憐的事，不是失去，而是你面對自己所擁有的一切，不知珍惜與感恩。

珍惜你所擁有的一切事物。那怕小到一花一草，一樹一葉，你都要珍惜它。

根據相關醫學研究報告指出，懂得知足、感恩、惜福、行善的人，他們比較健康。自我的滿足與愉悅，可提高人體的免疫功能，讓您的心、肺、肝、胃、脾更健康。知足、行善可令人感覺幸福，有益健康長壽。

人生本是一張空白的畫布，你要如何彩繪這張畫布，是灰暗？是明亮？是悲哀？是愉悅？完全由你自己決定，而決定這支彩色畫筆顏色的，就是憑藉你「感恩」的心有多少？

放棄「感恩」的人，就是放棄真愛的人。因為每一個人一生之中都希望得到真愛，所以我相信你是不會放棄「感恩」的。

一個人的價值，不是看他外貌、學問、身材、衣著、鈔票，而是看他「感恩」的心有多少。一個不懂得「感恩」的人，將會是世界上最醜的人。

道德、禮儀和修養是一個人的品德基礎，「感恩的心」則是做人最基本的要件，「感恩的心」與「禮貌」是一樣重要的、它是一個人不可缺少的東西之一。

每一個人都有許多優點，譬如說，很聰明、很有學問、很有錢、很漂亮，如果你失去了「感恩的心」與「行善的行動」，那你的一些優點就一文不值了。

「有捨才有得。」捨是行善的一種表現，「捨」就是要從降低自己的物慾做起。

只有降低自己的物慾，你才能簡單生活。「與人無爭，與物無爭」這樣你才能省下更多的時間與財力去行善事。只有多感恩，多行善事，你才能把「知足」、「惜福」、「感恩」做到，淋漓盡至，達到完美境界。

「有捨才有得」與「有捨必有得」的內涵與境界是大不相同的。如果你為了得到更好的東西，才去捨去你次好的東西，這就是具有貪婪的捨，有目的的捨，有企圖心的捨，這與行善事的捨是不同的。

把你不穿的舊鞋子送給他人，那不叫做行善事，那叫做貶低他人的人格。可憐與行善不同，施捨與大愛不同。只有把你最好的東西送給他人，才叫做行善。

捐錢給乞丐，在放錢的時候不要叮咚響，而是要蹲下來輕輕放，這是行善。如果在放錢的時候，銅板叮咚叮咚的響，那就是在污辱乞丐，行善的時候，還招開記者會，那就是在沽名釣譽。

行善不是可憐人，行善不是侮辱人，行善不是還債，行善不是贖罪。

行善是回饋社會，行善是幫助人，行善是感恩圖報，行善是尊重生命，行善是拯救地球，行善是甘心情願，行善是不為人知，行善是不求回報，行善是不分大小的，行善是隨時隨地可以做的。

人生中的每一件事都值得你去回憶、懷念與感恩，愈是年長，感覺遺憾的事愈多。許多人在親人過世之後，才想到親人的優點，這樣的覺醒是不是太晚了一點，所以從小起就學會「懷念與感恩」這是很重要的事。

「懂得感恩的就是在珍惜生命，不懂得感恩的就是在殘害生命 / 浪費生命。」

物慾的標準愈低，感恩的心就愈強烈。物慾的標準愈高，感恩的心就會漸漸的失去了。

愈是懂得保護自己利益的人，愈是斤斤計較，處處以自身利益為重心且不肯吃虧的人，他的感恩必定稀少。

人一生要做的事很多，但唯一不可缺少的事就是「彼此相愛、時時感恩、處處行善」。

如果你有幸得到「相遇、相吸、甜美、幸福、好運、滿足、珍惜、感恩、快樂、謙卑、釋放、放空、不貪、無慾．．．」，對於有這麼多的好事能降臨給你，你除了「感恩」之外，這還不夠，你還要懂得回報社會，「多多行善」這才行。

真正的「感恩、行善」是不求回報的。凡具有貪念與企圖心的「感恩、行善」那都是不完全的，為了搏取名利的假善，是不可取的。假善必被截穿，不能持久，唯有真正不求回報的「感恩、行善」、「裸捐、奉獻」才能助人益己。

「寧可感恩而吃虧，不可因怕吃虧而不去感恩。
寧可行善而忙碌，不可因怕忙碌而不去行善。」

人生最高檔的享受就是「不貪與無慾」「平靜與安穩」。

人生最漂亮的行動就是「感恩與行善」「知足與惜福」。

人生最偉大的宏願就是「幫助別人得到「真道與真愛」，同時也幫助自己得到「真道與真愛」。

希望我們能彼此「感恩、行善、互助」，使人們能夠手牽手、心連心，共同完成「真道/真愛」的宏願。

如果你老看別人不順眼，那就代表是你的「感恩」出了狀況，只要心念一轉，你人生的境遇，就會大大改變有所不同。

心中有善，就不易生惡。心中有「感恩」，就不會怨天尤人。不怨天尤人，就是個人最基本的行善。

你願不願意對你周圍的親朋好友付出「感恩與行善」？

如果你願意對你周遭的朋友（認識的 或 不認識的）付出「感恩與行善」，那你的人生的境界，就會大大的不相同。

「感恩與行善」，不是做一次就好，而是時時都要做的事。「感恩與行善」，不是做一次就可以，而是每天都要去做。

「感恩與行善」，不只是一天要做，而是要從內心出發，做它個一輩子。

「感恩與行善」是不是要付出許多代價或成本？，包括：時間、金錢，財物、愛心、恆心、毅力、體力、、、等。

「感恩、行善」是用你的心意來計算，而不是用你提供的物質來計算。

如果你決心要去「感恩、行善」，您就不會在乎時間、金錢，財物、、、的付出。

如果你疼惜您的時間、金錢，財物、、、的付出，那你的「感恩、行善」就還不夠完全、完整。這一點，就是你我需要繼續努力並改進的地方。

行善要默默的做，不求人知。行善要做在暗處，不為人知。行善要心甘情願的做，不要讓人三邀四請，五求六拜，你才勉強的去做。

行善不需要敲羅打鼓，招告天下。行善最高原則是左手做的事，不要讓右手知道，並且左腳走的路，不要讓右腳知道。

收到別人的幫助時，你要有所反應，千萬不要以為別人對你好，都是應該的。渺視別人對你的友善、幫助或熱情是一種罪惡。不在乎別人對你的付出是會招天譴的。

把別人對你的恩惠、關心、友善、幫助或熱情當做是垃圾的人，這種人本身就是垃圾。

當別人伸出友情的手給你時，你要誠心接受。當你伸出友情的手給別人時，你要有真心誠意。

世間最珍貴的「不是你的成功、不是你的財富、不是你的學問、不是你的道德」而是你的「感恩與行善」「知足與惜福」，請把握現在，及時的「感恩與行善」「知足與惜福」這才是明智與幸福。

「感恩」，無需成本、沒有門檻，男女老少，每個人都可去做，只要你願意，「處處可感恩、時時可行善」。

「心存感恩、堅持行善」。只要你能做到「處處感恩、時時行善」，你的人生一定是漂亮的、富足的、有意義的，不僅你能得到「真道與真愛」，你周圍的親朋好友也能感受到「真道與真愛」。

人生最大的福氣，就是擁有一顆「感恩的心」。

「感恩的心」它的價值勝過所有的學問，它的光輝勝過鑽石，它的溫暖勝過太陽，它的力量無限大。

惜福是感恩，力行是行善。

照顧好自己的身體是感恩，照顧好別人的身體是行善。

珍惜自己的生命是感恩，珍惜別人的生命是行善。

對人說聲謝謝是感恩，讓別人對你說聲謝謝是行善。

愛父母是感恩，愛子女是行善。

愛 情人是感恩，能讓 情人更愛你是行善。

「心不存貪念」便是感恩，口不出狂言、惡言，怨言、穢言、這就是最起碼的行善。明事理、講廉恥、辨是非、行公義、感恩、惜福、行善，則是做人最基本的準則。

想想看，今天你有多幸福，你還有機會看到這一篇文章，這就代表著你的福氣很棒，因為有人還愛著你、記著你。

「有人寫，有人唸」、「有人看，有人讀，有人傳閱」，這就是代表另一種形式的「感恩」與「行善」。

「路有彎、事有變」。世界上沒有永恆不變的事，只有「感恩、行善」的事，你可以讓它永恆不變。

好東西要跟大家分享，當你遇到美好的事物時，首先要自己品嚐，吃出它的味道來，用心去體驗、去感受它的美，然後再把它分享出去，「獨樂樂，不如眾樂樂」，這樣，美好的事物才能在這個世界上散播開來，讓世界更馨香、更美麗、更和協、更有愛。

感謝你能把「感恩、行善」的事，傳到天下。

幫助別人得到「快樂、幸福」，同時也幫助自己得到「快樂、幸福」「真道與真愛」。

欲看更多的好文章，您可上網 www.tangchampion.com 閱讀

感恩節的祝福，把「感恩、行善」的心，傳到普天下。

如果您們各位有翻譯的才華，歡迎您把本文章翻譯成各種語言文字，傳遍到普天下，善哉！善哉！福哉！福哉！

Thanksgiving blessing, the "Thanksgiving, do good," the heart and spread to the whole world.

If you have a translation of talent, you are welcome to translate this article into a variety of text, spread to the whole world, blessed! And blessed!