

<<挣钱不容易，理财我教你>>

图书基本信息

书名：<<挣钱不容易，理财我教你>>

13位ISBN编号：9787543888081

10位ISBN编号：7543888084

出版时间：2012-10

出版时间：湖南人民出版社

作者：李建良

页数：229

字数：202000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<挣钱不容易，理财我教你>>

前言

序言自2010年2月以来，居民消费物价指数（CPI）一路上扬，长达两年的“负利率”时代正式登场。

而在此之前，居民的购房支出、医疗支出和教育支出等大宗家庭开支也在价格飞涨之下急剧膨胀，很多人辛苦多年攒下的财富迅速蒸发。

在这种情况下，家庭理财的重要性和紧迫性日渐突出。

2011年初，在山东教育电视台《名家论坛》栏目组的邀请下，本人就家庭理财问题在该栏目做了一个共计14讲的专题讲座。

为便于观众理解，讲座取名为《金钱的管理--家庭理财的玄机与陷阱》。

讲座播出之后，社会反响较好。

为使更多的人从中获益，栏目组决定将讲座底稿付印出版。

本书即根据讲座的录音稿整理加工而成。

与原录音稿相比，本书做了以下三个方面的修改：第一，尽可能将原录音稿中的口语化表达转换成书面表达，并增加了部分数据图表与事例，以方便读者阅读和理解；第二，对原录音稿各讲的标题做了适当修改，并对各讲的主要观点做了浓缩与提炼，同时将原录音稿中《基金理财的玄机与陷阱》上、下两讲合并成一讲，以方便读者快速掌握书中观点；第三，根据讲座播出之后的市况变化，以注释或直接修改底稿的方式对原录音稿中关于“房产”、“股票”、“黄金”等热门投资品种的市场走势判断和投资建议做了适当修改，以便于读者捕捉新的市场机会并验证讲座的观点。

除此之外，本书内容与原讲座录音稿区别不大，读者可根据个人偏好与习惯选择阅读本书或收看原视频节目。

本书观点实为作者在投融资和管理咨询领域近20年实战经验的总结与理论研究心得。

过去20年，作者有幸经历了中国证券市场、保险市场、风险（创业）投资和私募股权市场从无到有、大起大落的全部进程以及房地产市场、黄金市场和书画市场的井喷行情，目睹了全民炒股、全民经商、全民炒房、全民炒金等一幕幕精彩大戏，并曾以证券分析师、注册会计师、首批贷款购房者、企业投融资与管理顾问、风险（创业）投资专家和政府项目专家评审委员会委员等身份参与其中，这中间的成败得失和所思所想全部浓缩于本书。

书中所述的每一个观点，看似平淡无奇，但其背后实有故事相托。

读者若能仔细体会，相信会与作者心心相通。

本书又并非鸿篇大论，只是反复讲了一些常识以及作者基于这些常识所做的哲学思考。

书中所述“只有带来现金流入的资产才是真正的资产”、“有钱有时间的人才是真正的富人”、“财富之门在于如何让全国人民每人给你一元钱”、“人生最大的成本是时间”、“宗教是世界上最挣钱的买卖”。

而兽药之暴利，则源于“猪不会说话”、“投资股票，只要战胜了恐惧，就能发现低点。只要战胜了贪婪，就能找到高点”、“股市的暴利源于内幕消息与反向思维”、“基金投资要打持久战”、“债券投资是个短期游戏”、“保险的本质是保障”、“金价很脆弱”、“书画是官场的通货”等诸多观点，本是人们在投资理财过程中要时刻牢记的基本要义，却往往因为人性的贪婪、恐惧和羊群心理（指追随大众的想法及行为，缺乏自己个性和主见的投资状态）而被遗忘。

作者试图透过本书传达一个最简单的道理：世界上之所以只有少数人成为富人，就是因为大多数人忽略了常识，从而被少数牢记常识的人所驾驭。

由此观之，将古人所谓“世上本无事，庸人自扰之”套用到投资理财上，一语中的。

了解常识、牢记常识，实现财务自由便可成为气定神闲之事。

本书共分13讲。

第1讲从人生财务收支的不确定性论述家庭理财的必要性，并简要介绍理财四步走的基本框架；第2讲到第5讲分别阐述了理财四步走的基本原理和要义，即清理你的资产负债表、创造你的成功历史、最

<<挣钱不容易，理财我教你>>

大化你的主动收入和实现你的被动收入；第6讲到第13讲则以理财四步走的基本原理和要义为指导原则，分别讲述自主创业、房产投资、股票投资、基金投资、债券投资、保险理财、黄金投资和书画投资的具体操作要领。

本书所讲内容力求通俗易懂，化复杂为简单，化理论为常识，不虚伪说教，不浮夸论事，不照抄照搬，以诚恳老实的态度与读者对话。

若所讲所述能够对读者有所启发，则遂愿矣。

本书的出版，得到了山东教育电视台《名家论坛》栏目组全体工作人员和中南博集天卷文化传媒有限公司于向勇先生、郭群女士及全体编校出版人员的大力支持，在此深表谢意！

书稿的完成和出版，也得益于家人的理解与配合，得益于我的学生、朋友和咨询客户与我所做的每一次坦诚的交流与对话。

对此，我深怀感恩。

李建良2012年4月10日于易龙山庄

<<挣钱不容易，理财我教你>>

内容概要

《挣钱不容易，理财我教你》是山东教育电视台《名家论坛》经管类栏目主讲师李建良的作品。该书的电视节目名为《金钱的管理》，2010年至今已连续热播四次，受到观众的普遍欢迎，也使该书和作者在全国范围内具备了可观的知名度。

该书针对目前中国一二线城市中的白领、中产和较富有者，旨在帮助白领、中产阶层制订理财计划，实现财富自由；帮助小富群体优化资产结构，实现时间自由。

<<挣钱不容易，理财我教你>>

作者简介

李建良，中国人民大学金融学博士、北京大学经济学学士，中国注册会计师、首批证券投资咨询分析师，澳大利亚维多利亚大学访问学者。

现任国家发改委创业投资引导基金顾问、国家开发银行投资业务局顾问专家委员会委员，山东教育电视台《名家论坛》主讲人。

主要研究领域及专长：风险（创业）投资研究与实务、企业成长研究与管理咨询、公司财务研究与咨询。

<<挣钱不容易，理财我教你>>

书籍目录

第1讲 理财不是浮云

- 1.1 理财非多余，亦非易途
- 1.2 理财源于寻求安全感的需要
- 1.3 理财须明了的事实
- 1.4 理财四步走

第2讲 清理你的资产负债表

- 2.1 传统视角的资产负债表
- 2.2 身家千万不自由
- 2.3 清理你的资产负债表

第3讲 创造你的成功历史

- 3.1 财富之门在于如何让全国人民每人给你一元钱
- 3.2 股票发行原理：创造一个成功历史，用历史说明未来
- 3.3 像发股票一样理财：发行“成功券”或买卖“资产券”

第4讲 最大化你的主动收入

- 4.1 在你的健康上投资
- 4.2 姚明式生存
- 4.3 注意力经济
- 4.4 让自己越老越值钱
- 4.5 实现规模经济

第5讲 实现你的被动收入

- 5.1 被动收入的定义、类别与规划步骤
- 5.2 估算财务自由所需的支出总额
- 5.3 将财务自由所需的被动收入转换为所需资产
- 5.4 计算财务自由所需的资产总额
- 5.5 制订并实施资产配置计划

第6讲 赚钱的生意就两种

- 6.1 小富靠自己，处处有生意
- 6.2 不一定辞职，但要有个公司
- 6.3 赚钱的生意只有两种
- 6.4 第一桶金的“脑白金原理”
- 6.5 总结：创业生意经

第7讲 只有租金回报率是真的

- 7.1 房产是个好的投资品种
- 7.2 投的不是位置，是稀缺性
- 7.3 什么都是假的，只有租金回报率是真的
- 7.4 按净租售比投资
- 7.5 按供求规律炒房
- 7.6 房价未来走势

第8讲 巴菲特是个大泡沫

- 8.1 股价的决定因素
- 8.2 暴利源于内幕消息和反向思维
- 8.3 股市的透支原理和长期投资陷阱
- 8.4 巴菲特是个大泡沫
- 8.5 A股市场的走势和投资机会

第9讲 选“基”如选妻

<<挣钱不容易，理财我教你>>

- 9.1基金投资的优势与局限
- 9.2基金投资是场持久战
- 9.3基金的类型
- 9.4基金的价格决定与投资价值
- 9.5选“基”如选妻
- 9.6散户选“基”策略
- 9.7基金经理的小秘密
- 第10讲 债券投资是个短期游戏
- 10.1债券投资的吸引力
- 10.2债券投资的品种与途径
- 10.3债券投资的估值与收益率
- 10.4债券投资是个短期游戏
- 10.5债券投资的陷阱
- 第11讲 保险的本质是保障
- 11.1保险的本质是保障
- 11.2把“投连险”扫进垃圾箱
- 11.3推销的都不是我们真正需要的
- 11.4投保你真正需要的险种
- 11.5保险理财的玄机
- 11.6保险公司挖的“坑”
- 第12讲 金价很脆弱
- 12.1黄金投资的首要功能是保值
- 12.2黄金不是个好的长线投资品种
- 12.3投金重选时，小心成负债
- 12.4提防“钨核金”
- 12.5金价很脆弱
- 12.6个人黄金投资品种
- 12.7当前投资建议
- 第13讲 书画是官场的通货
- 13.1价值存在于消费者心中
- 13.2书画是官场的通货
- 13.3书画通货化的启示
- 13.4做行家
- 13.5书画市场的倒爷
- 13.6书画市场的控盘游戏
- 13.7真正的大师死了才有钱
- 13.8百姓书画投资

<<挣钱不容易，理财我教你>>

章节摘录

这一讲我来给大家分析一下房产投资的问题，这个分析不是站在开发商的角度，而是站在我们普通家庭的角度做出的。

首先，尽管目前国家对房地产行业进行了严格调控，出台了收紧信贷和限购等紧缩政策，但我个人仍然认为，从中长期看，房产始终是一个比较好的投资品种。

为什么这么讲呢？

有这么几点理由：第一，这个世界上绝大部分富人的资产组合里都有较大比例的房地产。

不仅在中国如此，其他国家和地区也大体如此。

第二，当今的富豪有不少是从房地产投资发家的，比如华人首富李嘉诚。

对于李嘉诚，大家普遍的印象是他是做塑料花出身的，这个没有错。

但是塑料花生意只是让他完成了一点儿原始积累，真正让他发迹的却不是塑料花，而是他所投资开发的一个物业。

而这个物业的投资开发纯属偶然：据说他当年租用的那个地方的房东年年要求涨租金，他不胜其烦，为了不再受制于人，于是下决心建一座自己的物业。

结果他投资建设的物业除了自用外，还有大量面积对外出租，并且收益颇丰。

就这样，他发现原来投资房地产这么赚钱，于是开始趁市道低迷时大量购地，人弃我取，靠着房地产发了家。

第三，房产还有几个明显的优点：第一个优点是它既是投资品，又是消费品。

从居住使用的角度来讲，它是消费品。

而从增值性来讲，它又是投资品。

通常，既是消费品又是投资品的资产种类并不是很多。

比如我们普通人所坚信的黄金就只能投资而不能被用于消费。

正如我在前面讲过的，黄金买多了，投资者甚至还得花钱去维护它（比如要去银行租赁保险柜），这时的黄金可能就不是资产而是负债。

而房子就不存在这个问题，钥匙丢了都没关系。

再来看证券，显然，它也是个投资品，但能用于消费。

我们俗话讲：“要那么多钱干什么？

又不能当饭吃。

”大概也就是这个意思。

第二个优点，房产还受到资源的约束，所以它的供给总是有限的，因而存在稀缺性。

这一点跟股票就很不一样了。

股票从理论上讲可以是无限供应的。

正因为这样，所以股票的供应往往成为国家调控市场的一个工具。

如果监管部门觉得股市涨得太高了，它通常就会通过加快股票新股发行速度、提高股票供应量的办法来改变市场供求力量对比，从而使股市价格降下来。

理论上讲，这个供应量可以是无限的。

但房价的调控就很难照搬股市调控的这个办法，因为中华人民共和国只有960万平方千米的土地总量，它的供应是有限的，国家终究无法通过大规模提高土地供应量来打压房价。

再来看货币或者我们习惯上叫的钞票，在这一点上它也和房子没法比。

虽然房子的价格都要用钞票来体现，但理论上钞票可以无限。

现在理财为什么成为一个任务了，就是因为货币不是用黄金等贵金属来代表了，而是由国家印出来的，它不再像贵金属那样受到自然开采量的限制，所以国家可以通过印钞机来维持运转，只要它的信誉能够维持得住，它发的钞票就有人用。

再加上国家的强制力，不用还不行。

从强制的角度来说，理论上只要这个国家维持了一支强大的军队，它就永远不缺钱花。

美国人现在就是这么干的，为什么它要在全世界维持这么强大的军事存在，因为没有这个军事存在，

<<挣钱不容易，理财我教你>>

它的美元作为全球储备货币和支付手段的作用就会削减。

所以一旦有国家或政权威胁到美元的这个地位，美国人的办法就是打一仗。

显然，房产不需要靠这些办法，因为土地有限和稀缺，这就注定了对它的中长期需求总是大于供给。

房产的第三个优点是它可以自动产生现金流量，即能够自动产生前面我所讲的被动收入。

比如把房子租出去，房租就是一个自动产生的被动收入。

由于房产能产生被动收入，所以对它估值的依据就很充分，方法也很简单，将未来的被动收入折现就可以了。

而其他大部分资产类别就不具备这个特点。

比如黄金和珠宝，虽然它们也稀缺，但是不能够自动产生现金流入。

第四个优点是房产的使用和维护成本并不高。

房产放在那儿，搬不动、抢不走，基本上不用花太多成本去维护它。

当然，将来征物业费，征房产税，这个持有成本会提高一点儿，但这个成本很容易转嫁。

正是从这么几个方面来看，我觉得相比较而言，房产确实是个比较好的投资品种。

7.2 投的不是位置，是稀缺性既然房产是一个好的投资品种，那么怎样来投资呢？

我们常常听到有人说，买房子买的是位置。

这句话并不准确，准确的说法应该是：买房子买的不是位置，而是稀缺性！

位置是稀缺性的一种，但是稀缺性绝不仅仅是位置。

位置是稀缺性的一种体现。

比如说天安门只有一个，王府井只有一个，CBD在一个城市里也只有一个，这些地方的房子贵是有道理的。

有些学者做研究，忧心忡忡地指出北京的房屋均价已经到了很高的水平了，房价收入比已经严重脱节了，所以房价不能再涨了，必须要加以调控。

在我看来，姑且不论北京房价到底是高是低，这样的分析除了哗众取宠外，很不严谨。

如果有人跟我这么讲，我就会问他：请你告诉我，天安门如果卖的话，该定价为多少合理呢？

你能说清楚吗？

我说天安门值10万元一平方米，你说它贵，那你去卖一下试试，看看有多少人愿意买它。

我敢保证，如果可以卖的话，定价50万元每平方米也肯定能卖掉。

我再接着问一下，六环以外的延庆的房子值多少钱？

是不是再便宜也可能没人要呢？

我看这个可能性也有。

所以，在分析房价时，仅仅根据均价来分析问题并得出政策建议是很危险的。

我们讲物以稀为贵，位置是稀缺性的一个重要表现，中心城区和边远郊县的房子的价格通常会相差十万八千里。

所以投资房产看均价没有意义，我们要考察的永远是个案。

除了中心城区和边远郊区的差异，房产位置的稀缺性还可表现在其他方面，比如学区房。

学区房和普通房产的价格差异在各个中心城市都有所体现。

通常，只要房产附近有名校，这种房子就会贵很多。

所以从投资的角度来说，不一定非要买中心位置的房子，好学校边上的房子有可能比中心位置的房子更有投资价值。

除了位置的稀缺性，房产的稀缺性还可考察其他一些因素。

比如，房产附近有湖、有水，这也可能成为一种稀缺性。

在北方，水景通常就是稀缺资源。

北京朝阳公园四周的房子大概就贵在这里。

再来看别墅房。

由于土地是稀缺的，我们中国人多地少的现实改不了，所以别墅的土地供应是有限制的。

故别墅，尤其是独栋别墅相对于普通住宅来讲可能更有投资价值。

大家别看它总价高，合适的时候借钱买下，它赚的钱也会高。

<<挣钱不容易，理财我教你>>

还有轻轨和地铁房，存在交通资源稀缺。

所以，房产的稀缺性绝不仅仅反映在位置上，还有很多的方面。

我们做房产投资，就要去仔细研究这个稀缺性体现在哪个方面，要下笨功夫，不要人云亦云。

这里还有一点要注意，就是要区分自然的稀缺性和人造的稀缺性。

自然的稀缺性当然要更好些；而人造的稀缺性虽然也不错，但相对于自然的稀缺性来讲，它的投资价值就要小很多。

既然如此，从稀缺性的角度考察，投资房产就要尽量避免以下陷阱：首先是北方海景房的投资陷阱。

我们要知道，中国总共有18000千米的海岸线，总体来说，海景并不是稀缺资源。

在总体不稀缺的情况下，北方的海景房与南方的同类房产相比，其投资价值就要大打折扣。

山东威海有个叫什么乳山的地方开发了不少海景楼盘，并通过大量中介公司到北京推销这种海景房。

销售人员通常会说海边的房子稀缺，适合养老度假等。

很多人心动后就行动了，他们可能没有想过，北方的海景和南方的海景是完全不同的两个概念：北方的海景房一年四季能够真正欣赏海景的时间也就三四个月，而其他季节都不太适合去居住。

而且到春夏之交的时候，气候很潮湿，房子的养护成本也会非常高。

在这种情况下，如果又是大面积开发的房子，投资就需要相当谨慎。

其次是小区商铺的投资陷阱。

现在很多人买小区的商铺，希望靠一铺养三代。

我仔细观察过，发现小区里面的商铺能够获得好的投资回报的十分少。

问题出在哪里呢？

原来大部分人买小区商铺看中的是它价格便宜。

但这种判断完全是错误的。

商铺是要用来经营的，而要经营，一般的商铺只能用于服务业用途，而服务业的选址必须以“收入最大化”为目标，而不是以“成本最小化”为目标。

所以，投资者在选择商铺的时候，首要的考虑不是成本，不是买入价格，而是商铺所在地的客流量的大小。

客流量大，价格贵也值得投资；客流量低，就是白送也不能要。

而小区商铺的投资恰恰就在这一点儿上出了问题，它的客流量太低，所以成本再低也不能要。

开发商就是抓住了一般投资者贪图低价的心理，把其开发建设的小区的一楼全部建成商铺出售。

结果，很多人血本无归，铺面放了五六年都产不出现金流量，大家想想，考虑到机会成本，这个投入实际上有多大？

而产出却很低很低，所以这不是一个好的投资选择。

再次是SOHO商铺的投资陷阱。

SOHO商铺如果业态不统一，它实质上还是的小区商铺。

北京就曾经发生过某个SOHO的业主和开发商理论的事件。

这个SOHO的业主指责开发商在售楼时向业主承诺的业态统一没有兑现，导致业主买下的商铺多年生意惨淡，投资回收无望。

由此可见，SOHO商铺业态统一的重要性。

我个人认为，SOHO商铺业态统一的意义在于能够把顾客的随机消费变成目的消费。

什么是随机消费和目的消费呢？

举个例子，比如我们去买家电，如果去百货商场买，由于它的品牌型号不全，有的卖这个牌子，有的卖那个牌子，我们可能要走很多家进行品牌型号对比，最后才能选定一个，但我们在逛商场之初并不清楚可以在哪家店满足购买需求，这就是一种随机消费。

而如果去国美或苏宁这样大的家电卖场买，我们就发现买家电变得简单多了，由于它们是大卖场，品牌型号很全，虽然我们不知道最终会买哪个牌子哪一型号，但我们知道，只要去其中任何一家店都可以在那里满足购买需求，这就叫作目的消费。

SOHO商铺的业态也与此类似，如果业态统一了，比如是餐饮一条街，顾客到那一片去吃饭，消费需求肯定可以得到满足，尽管不知道是由哪一家提供服务。

<<挣钱不容易，理财我教你>>

而如果业态不统一，有开餐馆的，也有开服装店的，还有卖珠宝的，顾客去那里吃饭，可能面临的选择就不够，结果也许不能满足消费需求，时间一长，顾客就不会去了，所以投资这样的商铺要小心。最后一个是商业地产的投资陷阱。

很多人说现在国家对住宅进行限购，在这种情况下商业地产就是一个好的投资选择。

我觉得这得看具体项目。

投资商业地产有几个问题要引起重视：第一个问题是它的使用和持有成本通常比住宅要高很多。

有的人房子买了，空调费却交不起。

空调费每个月10元每平方米，这个成本在购买房产时很多人可能会忽视。

而且商业用水和用电的价格都比住宅用水、用电价格要高很多，商业地产还必须交房产税，故持有成本也很高。

这是商业地产的第一个不足。

商业地产的第二个不足是它的土地使用权期限比住宅要短很多，通常只有40年或50年。

40年或50年是个大限。

我们常说房子在增值，其实增值的不是房子而是房子所依托的土地，房子自身其实是一直在贬值的。

住宅的土地使用权期限是70年，大家会说，那住宅不也是在贬值吗？

这里还是有一点儿不同的。

我国《物权法》规定，住宅的土地使用权在70年过后是自动续期的，而对于商业地产土地使用权到期后是否续期的问题尚无说法。

40年或50年后，怎么办？

这是不确定的，所以投资商业地产的风险就比投资住宅要高。

虽然房子同样在贬值，但由于房子依托的土地使用权期限不同，期满之后的处理方式不同，商业地产和住宅的投资价值就有所不同。

我个人认为，从投资的风险控制角度出发，住宅投资相对于商业地产投资似乎要更好一些。

· · · · · ·

<<挣钱不容易，理财我教你>>

编辑推荐

优化你的被动收入，躺着也能赚钱！

只需4步，实现你的财务自由：清理资产负债表：一张表格清算你的身家创造成功历史：发行“成功券”，买卖“资产券”；最大化主动收入：获得被动收入的支点实现被动收入：实现财务自由的最后一棒

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>