

《会走路的钱》摘录——非打工思维的美国梦

 朱俊帆 评论 會走路的錢

2023-08-01 14:07:54 已编辑 江苏

这篇书评可能有关键情节透露

我们以为的美国梦：名校毕业，名企工作，阳光海滩。但现实是拿死工资并无法财务自由，更买不起阳光海滩的房子，只能奔波生计勉强过活，勤勤恳恳当老黄牛，还要担心就业市场不景气，绷紧发条，卷翻天也不知这职场怎么熬出头。作者跳出穷学生的思维框架，深度理解资本主义本质逻辑，利用未来将要实现跃升阶级的新移民的潜力来降维打击，捞取他们身上的油水。这就是会走路的钱的意思，认准新中产新移民为了实现一线城市梦想涌入/润来淘金的社会大势，提前入局守株待兔为他们融资，钱就这么坐享其成地来了。众所周知，死工资不可能买得起北京上海纽约湾区香港房子，历史潮流浩浩荡荡，全世界打工人工打工魂认识到会走路的钱是早晚的事。要么躺平快乐月光及时行乐，要么搏一搏打不过就加入的游戏，打工是不可能一辈子打工的，否则难道被榨干？。。。另外本书要读繁体版本。简体版本八成是缺东少西的。

当然必须指出，垄断资本把社会画地为牢，让大多数人变成奴隶，这一形态是自我永续的。人类社会因少数人的贪婪已经陷入急功近利、发展停滞、阶层固化的陷阱，资本终究是短视且遏制自由的，只不过你聪明的同事也知道打不过垄断资本家所以宁愿加入他们喝口汤。我们像水中鱼，离不开人性的现实而独善其身。未来社会怎么变革不知道，我们相信人类是充满希望的文明，但有一点是确定的，先得加入游戏。

摘 录

“簽證之所以被叫作「鬼門關」，是因為命運完全不在你手裡，數年的努力和無數的心血，可能在簽證官電石火光的一瞬間就被消滅乾淨。”

“往往經歷過最艱苦的生活後，才會變得無所畏懼。貧窮沒有什麼可怕，因為再艱苦也不過如此，你反而可以大膽去做自己想做的事情，不必生活在各種擔心和恐懼中。”

“盜版英文書裡面，我讀得最多的是《讀者文摘》，今天看來簡單的通俗讀物，在當時卻打開了另一扇門，讓我看到不同的世界，這個世界就是美國，讓我嚮往又好奇。我買了一張美國地圖，掛在寢室牆上，同學們問我，你要出國嗎？我搖搖頭說不是，只是好奇，想看看另一個世界有哪些城市？有哪些山川與河流？”

“面試的時候，很多學生拿著自己的簡歷應徵。我去之前，把面試教授要做的研究內容弄明白之後，花了一星期時間，把實驗室的改造方案在紙上畫出來，把實驗室改造計畫、預算、日期安排都寫好，列印出來裝訂，面試時，幾句話介紹自己，就把這些資料往她桌子上一放。

這位教授幾乎沒有問我任何簡歷上的問題，而是花了一個多小時和我討論我寫的實驗方案。面試出來，我知道這個工作我肯定拿到了。

“我和未来的导师建立了信任和默契，讓我一直有比較穩定的研究助理收入，在整個念書期間，不用再擔心錢的問題。年輕時不要太在意一時的得失，有機會讓別人欠你一些人情肯定是件好事。俗話說「先做人，再做事」，就是這個道理。”

“悶聲做不了大事，要實現某個理想和目標，最好的辦法就是把這些理想和目標公布出來，你才會感受到周遭人的壓力，會讓你更加努力實現目標與理想。”

“401K退休計畫也是一件荒唐的事，我為什麼要把錢交給公司指定的管理計畫，按照基金公司規定買股票，為什麼不能自己存錢、自己管理？反正我當時既不用扣401K退休計畫，學校收入也不用扣各種社會稅金，所以錢包鼓鼓的，我要把錢捏在自己手裡，也要把命運捏在自己手裡。”

“網路泡沫在千禧年電腦病毒危機平安度過後達到頂峰，我當時覺得一定要趕緊畢業，在大蕭條降臨之前找一份穩定的工作。這個判斷是正確的，幾乎就差了半年，就業市場發生翻天覆地的變化，從滿地都是工作到一個

> 會走路的錢



作者：貝版 BayFamily
出版：天下文化
定价：TWD 450
装帧：平装
页数：392
时间：2020-9-16

> [侵权投诉通道](#)

面試機會都找不到。”

“我當時的辦法就是401K退休計畫只買到公司配比上限[2]，超過部分堅決不買，我要用最快的速度，累積我的購屋頭期款。”

“這筆投資我最深刻的體會，就是再一次印證了我的觀點：「沒有人比你更在意你的錢，也沒有人會比你更用心的管好自己的錢。」

“我知道這次的選擇很重要，因為我已經快三十歲了，這次選擇的城市應該是我停止漂泊、安定下來生活相當長一段時間的城市，一不小心就會有天堂和地獄的差別。”

“我選擇北加州的另外一個原因是那裡物價比較高。是的，也許這和很多人的想法有些相反，但是一個地方物價比較高，說明那裡經濟愈發達。”

“同班同学他在北加州生活了一年，正打包準備搬往芝加哥。

他說你不要來灣區，灣區不是什麼好地方。我問為什麼？他的解釋是，灣區房價太貴，到處堵車，還跟我分析，他用不到三分之一的錢就可以在芝加哥買到同樣大小的房子。他的選擇可能適合他，但是不適合我，我比他更有奮鬥精神。沿著公路開車，兩邊一眼望不到頭的都是房子，我四肢健康、精力飽滿，當這些房子屬於我之後，房價高對我來說就是一件好事。當然人各有志，當著朋友的面不能這麼說。”

“這些公司聽起來一家比一家爛，他都不敢去，因為對於我們而言，丟了工作也就丟了合法身分，在經濟危機就要來臨的時候，誰也不敢冒險。

二〇〇一年初的消費市場，感覺不到經濟危機來臨，我認為經濟蕭條時，消費市場是最落後的指標。年初南灣的同學請我去吃飯，商場裡人山人海，根本找不到停車位，人們通常不會因為預測經濟危機到來，決定今天要縮減的消費，都是失業後才會節約開支。預測經濟最好的指標，其實是富人在做巨額投資的時候在想什麼？他們對未來的預測可以反映未來經濟走向，多數人不會想那麼多，也缺乏自律，都是今朝有酒今朝醉。”

“從投資上來看，買房子的好處毋庸置疑，或者更誇張的說，自住房是政府送給你的福利。買自住房有四個最主要的好處：

第一，可以獲得政府大量補貼，房地產稅和房貸利息可以抵稅。租房子或其他投資行為都不可能有這樣稅收上的好處。

第二，其他任何投資，都不可能獲得這麼高額、低利、長期的貸款，股票也可以進行融資交易，但要支付的利息比房貸高多了。

第三，不動產是對抗通貨膨脹最好的辦法，一線城市的土地有限，不可能有那麼多新房子蓋出來。總量一定，又是剛需資產，是對抗通貨膨脹的好方法。

第四，買房子是政府送給你錢。向銀行申請利息五%、三十年期貸款，隨著通貨膨脹，這貸款就跟白送給你一樣，只要看看三十年前大家平均收入是多少，很容易算清楚這筆帳。貸款額度愈高，意味著政府送給你的錢愈多。

房子本身其實也是白送給你，只要拿三十年的資料算一下，用三十年後房子增值的價格減去三十年裡付出的房貸，你會發現，這個差額遠遠大於零，你並沒有為自己的住房花一分錢。我的這些想法不是憑空而來，這是我蒐集舊金山灣區過去三十年房價和收入的資訊做出的詳盡計算。”

“週末的早上，我一個人坐在車庫換汽車剎車片和機油，悠哉聽著音樂，不疾不徐的幹活。快吃中飯的時候，滿手油膩的回屋吃太太做好的飯，她會讚許一下我修東西的本事，這種幸福的感覺不是用錢可以買來的，無論是男性還是女性，沒有人喜歡好吃懶做的大少爺、大小姐。

冬天裡我們依舊去滑雪，自己帶著鍋子煮飯吃，可能因為那個時候是愛情最甜蜜的時候，兩個人只要能膩在一起，做什麼都可以。

我太太說存十萬美元是一個天文數字，是不可能實現的任務，她從來沒有想到自己會有那麼多錢可以存。幾年前她和我一樣是窮學生，但我這個窮學生能省出一萬美元，她畢業工作了幾年，卻是吃光用盡。

但是我們真的做到了，存錢計畫執行一年半之後，也就是我工作一年半之後，我手上有了十萬美元。“存滿十萬美元的時候，我們高興的買了一瓶酒，做了幾道好菜，在家裡慶祝了一番，我們不但有了購屋頭期款，可以買房了，而且我們存錢的速度一點也沒有降下來，每個月銀行還會多出四、五千元。

生活的甜蜜不在於財富多寡，而在於未來是否有希望。然而就在我們信心滿滿開始看屋挑房的時候，災難在眼前瞬間暴發，美國經濟一下子進入了冰河期，九一一事件發生了。

“因為總價低，地價稅也比較低，把小黑屋修繕一新後，就可以坐等土地升值。這個方案從投資的角度非常好，可是生活品質會受到影響，小黑屋與每個移民者懷抱的美國夢總是有些格格不入。美國地大物博，人口密度低，居住環境比歐洲和亞洲好太多，在我後來的旅行經驗裡，沒有看到世界上哪個國家比美國更容易擁有價廉物美的房子，如果享受不到美國這點好處，到美國來又是為什麼呢？這個方案雖然經濟上非常好，很快被我否定了。”

“有些年輕人眼高手低，總覺得自己生來就應該擁有世界上一切好東西，而且不需要付出額外的努力。比如有的人覺得自己聰明絕頂，名校畢業，到灣區工作就應該擁有這裡最好的房子、最高的收入、最優秀的伴侶、最好的家庭，在買房子上也會期待自己一步到位，要在最好的學區有一間大院子的房子，屋齡還不能太高。”

“第二選擇方案的經濟效益會更好一點，是帶我看房的仲介建議的，他說在大城市，想降低生活費最好的辦法，是買一間複式公寓（Duplex），把房子一半出租，一半自住。隨著租金上漲，等房租可以和房貸打平了，居住成本就下降為零，等於讓別人幫你付貸款。

複式公寓有很多種，有的是從中間分開，兩個房共用一面牆，還有就是灣區一些老房子，屋主自己改造過的，一樓和二樓有不同出入通道，相當於上下兩層有獨立空間的房子。有人幫忙付貸款外，複式公寓另外一個好處是你搬出去之後，還可以把自已住的那部分繼續出租，租金收益要超過獨棟住宅（single family house），同時可以維持較低的房產稅[1]。

“當然在生活上，頭十年需要委屈一下，畢竟你的房客就住在隔壁，沒有太多隱私。這兩種方案我覺得都不是好主意，居住環境是生活品質裡很重要的一個因素，因為你七〇％時間待在自己家裡。想來想去，覺得我一定要住在好學區、十年新左右的房子裡，於是制定第三個方案。

大部分在加州生活的人都建議你買房子要一步到位，因為十三號提案（proposition 13）[2]的關係，在好學區買一間房子，雖然每年價格在上漲，但地價稅上漲有上限。我不這麼想，我認為一步到位的可能性不大，房價數字就是買不起。”

“各種學區房價上漲比例相同，差別在於，好學區價格平穩，漲跌幅度小，比較不容易受到經濟泡沫的影響。

我覺得這是一個看得見機會的地方，利用價格前後的時間差，可以解決學區房的問題，如果你認為房價是在上升軌道，應該買相對差一點的學區房，價格成長空間比較大，賣掉後轉身就可以買好學區的房子，因為好學區價格變動沒那麼劇烈。好不容易省下來的錢，我可不想一次花完，我還有另外的打算，那就是投資中國。”

“我一直堅持的一個投資理念就是不要和有錢人拚體力，最好和未來的有錢人混在一起，比他們早一步看到他們的需求。”

“這個投資理念用在房地產投資上面，就是跟著窮學生走，到窮人聚集的地方投資，我不太相信從四面八方到灣區的年輕人能夠一下子買得起核心地帶的學區房，但是人總是要找地方住，我覺得偏遠一點的普通學區是這些人的落腳點。再過幾年，這些年輕人在職場上獲得晉升，收入就會增加，房地產價格就會有上漲的希望。

因為考慮要買上海的房子，雖然我存了十萬美元，但只打算花五萬美元解決住房問題，我用五萬美元付了一〇％頭期款，購買上面第三個選項的房子。當然因為我只付了一〇％頭期款，所以我需要貸款，並且購買額外的房貸保險，我算了一下，這筆開支非常值得。”

“賣家為了急著出手，把價格又降了三萬多美元，但是我依然害怕，不敢出手，因為沒有人知道經濟會變成什麼樣子。回頭想想，當時的擔心可能是多餘的，人人恐慌的時候可能是買房最好的時機，我錯過了那個時機。”

“上海人現在不富裕，但是按照每年三〇％的成長，十年後就會變得富裕起來。

在這些討論中，我明白另一個道理：和我持相反意見的人不是不明白自己的道理不可靠，只是不願意正視對他不利的理由。如果你想做一件事情，就會找千萬個理由支持自己去做這件事情；如果你不想做一件事情，比如在當時，你不想買上海的房子，就會給自己找各種理由說明自己判斷的正確性。理由不是判斷結論的依據，往往都只是自我安慰。

你想成為富人，你想變有錢，就會想辦法實現目標。如果一開始的結論就是買不起、無法投資、不可能有錢，自然而然也會給自己找各種理由，然後就真的不會去投資，最終也不會變有錢。”

“在以後的日子裡，我也觀察到很多人明明知道投資灣區房地產的好時機到了，但就是做不到。很多投資你知道，不見得能做到，但是如果你沒有做到，只能空嘆息，感慨當年如何如何。

我當時下定決心，無論如何要做到。”

“市場給我一個深刻的教訓，就是在眾人沮喪的時候，一定要勇敢。我給上海的親戚打電話，毫不猶豫的跟他們說，只要房產業者辦公室開門，就立刻辦手續，至少先把定金付了，定金付了之後，後面的手續再慢慢辦。”

“我能夠快速轉彎去買房的很大原因是，我不是一個特別固執的人。有些人非常聰明，但是聰明的人容易剛愎自用，當現實和他們大腦的觀點不一樣的時候，會頑固堅持自己的觀點，可是無論再怎麼聰明的人也有犯錯的時候，當事實和自己的預期不符時，要盡快接受客觀現實，修改自己大腦裡對未來判斷的模型。”

“我在美國買第一間房子的時候，幾乎是把口袋裡的最後一分錢全部用完才辦好過戶手續。為了保持資金流動性，我堅持付最低的預付頭期款一〇%，當然很多人會付更高的頭期款，比如二〇%或者三〇%，這樣可以獲得銀行更好的利息。但我覺得手上保有資金對我有利，利息差〇．二五%到〇．五%其實沒有太大的區別。當把所有的費用都繳清之後，窮得只能靠信用卡過下個月的日子。”

“這麼多年來我回顧過往，投資房地產的成敗最主要的關鍵取決於執行力。我感覺房地產趨勢的判斷不難，往往一個趨勢會持續一段時間，執行力好，就能夠比別人快搶到房子，執行力不好，拖拖拉拉的，最後可能就會一直兩手空空。”

“其實房地產市場的趨勢判斷不是特別難，大部分時候，人們出於對涉及重大金額的決策感到害怕，而不敢有所行動。我的第一間房子買在二〇〇二年，住了三年。買的時候不知道多久要賣掉，只知道如果市場上漲，它的漲幅會比好學區房子多，但我知道，這不是我們長久居住的地方，我們需要搬到更好的學區去。”

“我問他，我們社區最近的買家都是什麼人？他說最近從南美來的移民比較多。這樣的話似乎只能問相熟的中國仲介，美國仲介對族裔問題很敏感。

我說他們怎麼能夠負擔起頭期款？他說你不知道嗎？現在貸款額度都是一一〇%，買房不但不需要頭期款，還能有多出來的錢，用來支付各種交易費和裝修費，有的人乾脆拿多出來的錢買一輛新車，反正都是銀行的錢，不買白不買。買了房子漲價，過兩年賣了，可以賺一筆錢，如果房價下跌，把房子扔給銀行就好了。

我和他都覺得這個市場嚴重的不正常，也有很多主流媒體反映這個現象，應該說大家都能感覺到房地產危機正一步一步來臨，只是不知道何時會暴發。

從過去歷史來看，防備危機最好的辦法就是把房子換成好學區的房子，在下跌時較能保值。當時在好學區花一百萬美元可以買到比較新、坪數大一點的房子。如果全憑自己辛苦靠薪水賺錢，買一百萬美元的房子，我需要五到十年才能存夠頭期款，我把增值的房子賣了，手上立刻有三十萬美元現金，作為下一間房子的頭期款綽綽有餘，而且我付的頭期款超過三〇%，可以得到比較優惠的利率。”

“當然這只是我的見解，如果不放心，還是可以聘用買方仲介。那個時候市場依舊搶手，我看中一間房子，一切都符合我的要求，對方開價正好是一百萬美元，這個價格嚇走很多人，我只用二十分鐘就決定買下來。

我太太嚇了一跳，因為一百萬美元是一筆這輩子從來沒有花過的大錢。她對我在二十分鐘內就做決定感到很驚訝，其實那是因為我早已經花很多時間做好了功課，我知道我要什麼房子，要用什麼樣價位購買，一旦找到符合條件的房子，可以很快的決定買下。”

“我搬進了新房子，生活開支直線上升，我再也不能只用一個人的薪資支付所有的生活費和貸款，存款速度開始下降，似乎我中了《富爸爸窮爸爸》作者羅伯特·清崎（Robert Kiyosaki）說的「中產階級陷阱」，意思是大部分中產階級隨著收入增加，換到更大的房子裡，不斷擴大自己的生活負擔，導致收支永遠在平衡線上，然後因為無法財務自由，永遠看老闆臉色過日子。”

“一件投資商品的價格未來會不會上漲，取決於擁有的人未來會不會比現在更顯著的有錢，特別是那些未來必須擁有這項投資商品的人，也就是剛性需求族群，會不會比現在有錢。”

“在全世界的古董拍賣會上，各種唐宋明清的文物，價格都非常高，圓明園曾經用過的水龍頭其實沒有什麼藝術價值，年代也不是很久遠，價格也被炒到上億的天文數字。這些東西在改革開放的時候並不那麼值錢，一個外國人哪怕是中產階級，到中國都有能力收購，現在這些東西卻變得非常值錢，這是因為中國整體變富裕了，中國人有錢了。

能夠看到這一點的人就可以發財。比如改革剛開放的時候曾經有一個法國人到中國收購各種現代繪畫，我喜歡的岳敏軍的繪畫就是其中之一。當時這些繪畫在中國並不值錢，也不算文物，但是對於我這個年紀的人現在看來就是珍寶，因為這些繪畫可以觸動我童年很多回憶，讓我產生各種強烈共鳴。我們這一代中國人現在變得有錢了，這些畫也就從一幅幾千元漲到幾十萬元。畫還是那幅畫，倘若我們這代人沒有變富裕，就不會變得值錢。”

“一九七〇年代的日本股市曾經有一波小幅上漲，但是又陷入下跌，當時很多人認為那是泡沫，但是一九八〇年代日股一口氣漲了幾十倍，主要的原因就是那一代日本人變得有錢了，之後，日本陷入人口老化，新生人口變少，收入陷入停滯，股票和房子在泡沫後再也沒有恢復過來。”

“如果你關心餘杭房價，就會注意到當阿里巴巴要遷移的消息傳開時，房價出現一波上漲，漲幅不大，大概五〇%左右。真正讓房價漲起來的是這些人陸續搬入園區之後。”

“房地產價格則和股市不一樣，因為買房需要籌措資金，需要時間。固然也有人看到了房價的趨勢，進行投機活動，把房價拉高五〇%，但是真正的推升還需要真金白銀的出資者投入，利用這個時間差就可以賺錢。”

“你要做的就是跟著年輕人走就好了，你可以觀察這一代最聰明、未來收入成長最快的年輕人，他們去哪裡、在做什麼，以後有什麼剛性需求，去他們未來要去的地方，把資產買好。等這些年輕人來的時候，資產價格就會上漲。”

“會走路的錢」核心原則就是不要和有錢人去拚體力，這是在房地產投資上人們經常犯的錯。

拿上海做例子，上海分浦東和浦西，浦西是傳統上海舊城區，浦東則是新的城區。老浦西人對浦東存在一種傲慢的態度，有句老話說：「寧要浦西一張床，不要浦東一套房。」這些傲慢給傳統的上海市民只會帶來傷害，我在上海的親朋好友中，大部分人只在自己熟悉的舒適圈裡購買房屋，在他們眼裡，浦東是鄉下，那裡人說的上海話都不夠標準，只有在舊租界裡的房子才是高檔房子。

可是回顧上海的房價歷史，會發現浦東的成長幅度大約比浦西房價高一倍，原因是浦東大多數是新移民，集結一批新興產業，浦東新區在發展過程中建造大量住房，而浦西是在老城區裡改建，總體建設面積不如浦東大。二十年前，浦東房價遠遠低於浦西，隨著新興產業發展，年輕人愈來愈多，現在浦東房價幾乎跟浦西一樣。

這就是如何在一個地區和一個城市內，利用發展速度的不平衡去管理自己的錢。國家和國家之間，跨越的時空大一點，也能夠看到這種變化。”

“會走路的錢」的投資方法，總結原則就是，把投資瞄準未來可能成為有錢人、現在還是窮人的人，購買這些窮人未來可能會需要的東西，欺負他們現在還沒有錢，不要和那些比你更有錢的人去拚體力。”

“我那位華人同事，韓戰期間既沒有用一個月的津貼去買一間房子，也沒有去追求一個韓國姑娘，他把錢花在酒吧裡喝啤酒，想的只是服完兵役趕緊回美國。

按照「會走路的錢」的投資原理，你要做的就是用自己的錢，欺負那些未來會很有錢、但是現在還沒有錢的人。”

“早期擁有或購買比特幣的投資人，很多是名校博士，未來可能會變得很有錢，但是當時只有二、三十歲出頭，在社會上沒有穩定的經濟基礎，將來變有錢了，比特幣價格也就會被推上去。他們沒有錢的一個證明就是「披薩事件」，二〇一〇年Laszlo Hanyecz用一萬枚比特幣買了一個披薩，這一萬枚比特幣現在大約值七千萬美元。早期玩比特幣的人都是窮小子，不然也不會去吃披薩。

當我觀察到這個現象時，毫不猶豫的開始買入比特幣。”

“一個例子就是讓大家去買美國抗通膨國庫券（簡稱TIPS），就是在通貨膨脹的基礎上，加上幾個百分點的利息作為利率回報。然而其實TIPS是一個巨大的陷阱，長期買這類債券會讓你的錢變得一點都不值錢，因為通貨膨脹率只代表物價水準的變化，不代表社會相對財富的變化。

今天的z國和美國雖然y識型態高度對立，實際上兩個國家愈來愈像。美國聯邦政府愈來愈龐大，愈來愈像中央政府，福利愈來愈多，愈來愈像s會主義；z國則是愈來愈吸取資本主義的成分，隨著發展速度減緩，z國未來的通貨膨脹和美國過去、現在、未來的通貨膨脹情況估計差不多。”

“對一個年輕人而言，到底是花今天的錢還是花明天的錢，最好的判斷是比較今天的收入和未來的收入。如果你覺得收入成長會超過一〇%，而投資報酬率只有五%，你就應該花今天的錢而不必存錢，如果你覺得未來收入成長會低於投資報酬率，就應該老實存錢，盡可能多存錢和投資。投資也是，你的投資報酬率一定要超過你所在人群的收入成長率，這樣的投資才是好的投資，否則其實就是貶值的投資，不如直接去消費。”

“要實現資產保值，最好的辦法就是敢於突破自己，離開自己熟悉的環境，到年輕人聚集的地方去，這些地方全世界各地都有，例如柏林就比巴黎更有希望。遺憾的是多數人並不這樣想，他們很少從投資的角度去思考自己生活在哪裡，特別是到了中年之後，更會沉浸在自己熟悉的環境，有熟悉的朋友和親人，即使他們心知肚明，知道自己生活的城市正在一天天衰退，也不會離開。”

“如果你擁有其他類型的資產，比如黃金、股票或藝術品，也需要注意自己資產的轉移，比如英國人擁有中世紀時期大量藝術品，隨著英國人經濟規模在世界經濟體占比的下降，會漸漸變得不是那麼值錢，而一些新興地區的藝術品，會變得愈來愈值錢，比如越南和印度。如果你膽子大一點，可以購買北韓當代藝術家的繪畫或雕刻，因為北韓現在的狀況不可能永遠持續下去，有一天政權改變了，你就可以獲得不菲的投資報酬。”

“黃金也是相同道理，年輕人沒有經歷過戰爭，對黃金沒有深刻的印象，經歷過的人才知道，到了國家一切信用體系崩潰的時候，真正的財富只有黃金。目前還沒有跡象顯示全球的金融信用體系會崩潰，所以投資黃金不是一個好主意，我把黃金歸為永不分紅的股票，而且現在手中持有黃金的都是有錢人，你完全沒有必要和這些老人拚體力，所以擁有黃金不是財富保值的好辦法。”

“如果不投資黃金這些老年人才喜歡的東西，是否應該像孫正義那樣永遠走在時代的最前線，去追逐最賺錢的股票？我覺得對於一般人而言顯然不是一個好主意，因為風險太高。

對於一般人而言，生活中最大的財富其實就是自己的住房。除了自己的住房，還有就是在自己生活的城市購買一些投資房，最好的辦法就是遷居到有潛力的城市，搬到最有潛力的社區。”

“我知道一位東南亞華裔美國人，他用簡單得不能再簡單的投資方法，把自己住的街道上的房子一間一間買下來，平時省吃儉用，等到有人賣房子就買下。幾十年後，他買下三間房子，安安靜靜的退休了。”

“至於買股票，你很難得到內線消息，很多時候只能從報章雜誌上猜測公司的經營狀況，其實公司經營受太多因素影響，外界很難了解。房子看得見、摸得著，如果你生活在這個社區裡，應該比地球上任何一個財務經理更了解社區的房子，你不但知道房子的價格和租金，你還知道房子建造的一些缺陷，甚至了解每一個競爭對手，因為你了解左鄰右舍是什麼樣的人。有這麼多豐富的知識不利用，實在太可惜了。”

“購買房地產需要執行力，說白了就是自己是否勤勞，一個勤勞的人，在房地產交易上總體來說執行力會好一些。

在股票市場則不然，股市效率很高，一個消息出來，價格立刻反映在股價變動上，這個時候執行力不是比你有多勤快，因為再勤快也比不過電腦的速度。

“在房產市場，買進一間房子需要受很多法律約束，個人投資房產，在法律框架上比法人更有優勢，各個國家政府，無論是中國還是美國，都希望個人持有自住房的比例能夠高一些，所以總是給予鼓勵政策，特別是針對首購族。”

“當市場充分競爭的時候，價格已經反映市場的所有資訊，也就是租金收入和未來房價成長的預期會全部反映在房價上。當你把房產投資當成生意經營的時候，可以主動選擇一些策略來提升擁有的房地產價值。”

“錢之所以能滾動起來，就是因為你能獲得更多資金投入。最早期的資金投入可能來自你省下來的每一分錢，但是後面的資金投入，最好的辦法就是來自房產抵押的融資。

投資股票沒有這個功能，你沒辦法把自己的股票抵押出去，讓銀行給你更多貸款，即使銀行給你貸款，你也不敢要，因為股票價格波動太大，當價格下跌時，銀行隨時會收回你的貸款，或者要你增加更多抵押品。如果你沒有辦法增加更多抵押品，銀行就會強制平倉。”

“十幾年前我購買第一間房子的時候，幾乎用光了所有存款，但我購買第八間房子的時候，沒有從口袋掏一分錢，都是用銀行的錢，我把已經升值的房子做了抵押再貸款，百分之百用銀行的錢買入了一間新房子。

未來幾年後，隨著新房子的價格或租金繼續上漲，我可以用新房子加上原來那間房子去貸款，再買入兩間房子，這就是滾雪球的效應，這個效應在股票投資裡並沒有，事實上，投資股票比較好的策略也是長期持有，但長期持有很難產生滾雪球效應。”

“房租收入並不是你真正要賺取的收入，房地產投資人不要本末倒置，房租收入只是用來支付貸款利息，你不需要把貸款還清。事實上，也沒有人傻到縮衣節食把貸款還清，房租和貸款只是房地產投資的手段，甚至房屋本身都不是你要的，房子也只是工具和手段。

你真正的目的是獲得房子下方那塊土地，房客、房租、房產稅、保險、房貸、利息、維修費、通馬桶，這些都只是讓你持續玩房地產這個遊戲中的一部分。”

“灣區城市最大的變化就是仕紳化（Gentrification）。仕紳化現在發生在聖荷西、奧克蘭，以及舊金山的一些社區裡，本來以低收入族群為主，社區比較破爛，隨著比較好的社區房價成長到一定程度，人們受不了高昂的房價，就會搬到低收入社區，導致這些社區中產階級比例增加，安全和衛生條件改善，然後加速吸引更多搬來，實現仕紳化。所以當你觀察到一些社區開始有仕紳化跡象的時候，就應該考慮買入這裡的房子，而且另一

個社區的房價也會受到影響，不可能一個社區的房價一路狂飆，緊鄰的另外一個社區價格不動，我總結這個現象為不動產滲透”

“投資人切記，你只是一位投資人，並不是政治家，我們需要做的是觀察社會未來的變化，根據這個變化做出正確的投資策略。改變社會是其他人的使命，如果你實在喜歡改變社會，還是先站穩腳跟，賺點錢，再說後面的宏偉藍圖。”

“房地產投資成功的一個奧秘就是用時間和複利戰勝一切，需要你能夠堅持一直玩下去。長期投資就像火車行駛一樣，保持高槓桿可以讓列車行駛得更快一些，可是列車行駛過快，穩定性和抗壓性就會變差，一旦有風吹草動，資金鏈崩潰就會導致滿盤皆輸。”

“大部分是投資人的心態問題。

當你看到其他人新買入同樣的房子，價格只有你當初買入的六〇%，你的心態會迅速崩潰，比如新買房的人房產稅比你低很多，這個時候你就會覺得社會不公平，同樣兩間房子憑什麼我要比別人繳更多房產稅，不如把房子賣掉或者退給銀行，然後用更低的錢去買一間新房子，我的房產稅不就變低了嗎？”

“當所有人都在最後一刻把房子賣出的時候，往往就是房市的最低點。剩者為王」的道理就是遊戲只要一直玩下去，最終總可以把雪球滾得很大。投資報酬是八%也好，一〇%也好，隨著時間推移，最終財富都可以滾得不錯，十年達到財務自由和十五年達到財務自由有多大分別呢？”

“投資股票的人都會有一種體會，就是不要試圖賺盡市場上的每一分錢，你永遠不可能在最高點賣出，也不可能全部在最低點買入。

房地產投資比較容易判斷市場時機，但是有一個重要前提，不可以太貪婪。我的感覺是不要在下跌過程中買房，下跌過程中，人們都希望自己買在底部，但是這個底部非常難把握，形勢不明朗的時候，很容易接到一把落下的刀。”

“買房最好的時機是房價從底部漲了一段之後，不用漲很多，漲個五%左右，等市場趨勢基本確立後，再進去買，二〇〇九年我在投資理財社團的名言就是「不漲不買」。房价週期有五到十年，所以錯過頭半年的上漲行情，不是什麼太大的事情，只要後面抓住正確的市場方向就行，不像股票市場，如果錯過了半年的多頭行情，也許你就錯過了大半個行情。”

“一九七〇年代的時候，這位老兄也是月光族。不知道動了那根筋，決定要告別看人臉色的日子，追求自由幸福的生活，開始投資房地產。”

“一九七〇年代中，美國能源危機引起高通貨膨脹。聯準會為了抑制通貨膨脹，把貸款利率一路提到二〇%。這時候，他出手了，由於高昂的利率，銀行緊縮銀根，貸款很難。他當時把所有的錢都掏出來，不但如此，他還向所有的親戚鄰居把能借的錢都借來，才買了間房子。用他的話說，買完後，不但房子四壁空空，連買鍋子的錢都沒了。

按當時的計算，這間房子絕對是個負現金流。當時他之所以會出手，是因為這間房子在大學附近，租金有保障，經濟衰退對他的威脅不大。而另一方面，他不認為高漲的通貨膨脹會長期持續，利率也會下來。

果不其然，他買的時候利率是二一%，一年以後，利率降到一四%，同時，由於飛漲的物價和房租，一年以後他的房子就是正現金流了。由於他買的是複式公寓，三年以後，他發現他不用付貸款了，因為房租可以支付所有貸款。這是這位老兄的第一桶金，由於他沒有貸款要付了，可以拿出更多薪資收入來投資。以後的投資是一路順暢，愈滾愈大。”

“股票價格上漲之後，早期投資人的收益增加了，會選擇落袋為安，賺到的錢最終是要改善生活，所以這些錢會流入房地產市場，推高房價。不信你去看看華爾街的那些年終獎金，最終都流到哪裡去了？很多在華爾街工作的金融界人士，年終獎金的夢想就是買間曼哈頓的公寓。

股市下跌後，通常會引發經濟危機，錢包會縮水，失業率會上升，於是房地產市場也會跟著衰退。股票比實體經濟大約提前半年到一年左右反應，因為股票價格反映的是對未來的預期。房地產價格是反映實體經濟好壞之後的結果，所以房地產價格的反應會比實體經濟的反應落後，因為人們有工作之後才會有錢去買房子。”

“加州第一個百萬富翁叫Sam Brannan，他在一八四八年的淘金熱中大發橫財。他之所以成為百萬富翁，不是因為挖到了金子，當所有人往山裡去的時候，他連夜趕回舊金山，把所有五金商店的工具一掃而去，當舊金山的人一窩蜂去挖金子的時候，他靠賣五金工具發財了。去挖金子的人，反而沒幾個發財。”

“其實退休不需要多少資產，因為退休之後通常你有社會保險或年金，更主要的是開支減少，不再需要撫養孩子，房貸也基本付清了；你身材走樣了，對衣服和穿戴失去了興趣；甚至對這個世界失去探索的興趣，不再熱

中旅行，生活沒有那麼多開支，也不必生活在物價高昂的市中心或是學區裡，可以選擇住在廉價的郊區。”

“很多人夢想著六十幾歲剛退休的時候就去環遊世界，但是旅行很快就會變得索然無味，走遍千山萬水，還是自己的家好，等過了七十歲手腳不靈活的時候，多數人選擇不再出門旅行。

你可能說如果不旅行，有錢我可以吃好、穿好、住好吧？其實年紀大的人真是無法吃好，無法穿好，不能像年輕時那樣放縱自己，你需要顧及身體健康和飲食平衡。穿好更是一個笑話，因為地心引力把你連皮帶肉一起往下拉，你會覺得穿什麼衣服都不對勁，最後選擇以寬鬆為主的衣服。”

“後來我望著他遠去的背影，發了一會兒呆，彷彿可以想像自己的未來。如果我和他一樣，糊里糊塗混到中年，每天過著吃光用盡的日子，有點風吹草動，也免不了要找人搖尾乞憐。我堅定的下了決心，這樣的日子我不要過。”

“早日擁有選擇自己生活的自由，才是投資理財的第一目標。我不必看別人的眼色行事，工作不開心了，可以直接和上司頂嘴，不用擔心失去工作。我不用特別擔心這一季或下一季的業績，也不用擔心自己是不是在公司裡負責核心業務，更不用鉤心鬥角搶任務，以避免在公司裡被邊緣化。我可以憑著自己的喜好，而不是外在的壓力工作。經濟危機來的時候，我也不用夾著尾巴做人，渾身緊張。”

“沒有一定的物質財富，人會活得悶一些，這還是次要的，大丈夫能屈能伸，一時的委屈、忍讓也算不了什麼，更重要的是心靈的自由和思想的自由。

每個人來到這個世界上，並不是為了朝九晚五每天坐在辦公室，也不是為了參加冗長、無趣的會議。生命只有一次，每一分鐘逝去之後，就再也沒有了。我們最渴望的就是做自己喜歡做的事情，也許你喜歡讀書，喜歡寫書；也許你喜歡繪畫，喜歡舞蹈；也許你喜歡發明創造，喜歡創業。”

“在你實現財務自由之前，大部分情況下，你沒有辦法全心全力的做真正想做的事情，所以你也沒有辦法探索自己內心的渴望，到底那些夢想是不是自己最想做的事情，還是只是因為得不到而造成短暫的好奇。

比如你想做一個職業的旅行者，做一個偉大的探險家，像日本探險家植村直己一樣，勇敢的去漂流亞馬遜河，寫下偉大的遊記，可是因為你還要養家餬口，你有很多責任，所以做不到像他一樣去探險，那些兒時的美夢，就只能永遠停留在你的夢想裡。

你可能會說，我的行業是愈老愈吃香，我也熱愛自己的工作，事業蒸蒸日上，所以沒有必要投資理財。我可以舉個例子來反駁你：愈老愈吃香，工作穩定的職業之一，就是拿到終身教職的大學教授，大學教授和中醫一樣，愈老在學術圈的地位愈高，在行業的影響力愈大。

就算是這樣的職業，當你獲得財務自由之後，能夠做的事情也會更多。我認識一個從麻省理工學院退休的教授，其實他還沒到退休年齡，可以再做幾年，很多學校搶著聘用他，但是他選擇了退休，因為他不必煩惱學校的各種約束，比如發表一定數量的論文，爭取一定的研究專案經費。

這位教授選擇退下來，是因為他有一個經營得比較成功的公司，賺了一筆錢，他退休後，不再需要花時間申請專案經費，寫灌水文章，而是自己花錢做研究，這樣他可以把生命中有限的創造力用在真正解決問題上。

財務自由帶來的好處不是在沙灘上無聊的閒蕩，財務自由對你的事業也有幫助，你可以全心做最想做的事情。我覺得我不是一個特別懶惰的人，不會因為有錢就躺在沙發上，每天看電視，混吃等死的日子無聊透頂。我有自己的夢想，無論是在事業上還是生活中。人們的這些夢想、計畫，統統可以歸結為一句話，就是自我實現。

人的一生可能唯一有意義的事情就是快樂，快樂的最高等級就是自我實現。一個例子就是各種政治大人物，他們每天忙碌的主要目的其實是自我實現，他們已經不愁吃，不愁穿，為什麼還要每天忙國家大事呢？因為人們內心深處渴望自我實現。

其中一個例子就是美國總統川普，雖然我和很多人一樣不喜歡他。他本來可以過著逍遙的日子，摟著模特兒嫩妻，在莊園別墅裡閒逛，但為什麼要吃力不討好的去競選總統，然後每天被人罵呢？因為他要自我實現。即使他自我實現失敗了，也許不能連任總統，也許在總統期間被彈劾了，但是他依舊可以退而求其次，過著富足無憂的生活。”

“已故知名作家李敖說過一句話讓我印象很深，而且我覺得很有道理。他說一個人如果想做一點事情的話，需要有點小錢，他勸每一個要從政和打算追逐理想的人，先賺點錢再說。”

“大部分工作、職業一旦變成了賺錢的工具，就會變得無聊而且無趣。在我看來，最主要的原因是大部分賺錢的職業都要求從業者有比較高的綜合素質，你不但要聰明，而且要很高的情商；不但會說，而且還要會寫；不但要學會管理自己的情緒，還要學會引導別人的情緒。

一個十全十美的工作，一個自己非常熱愛、有穩定報酬又非常符合自己性格特點的工作，簡直和印度人開中餐廳一樣稀少。理論上可以成立，但在現實生活中卻很少出現，至少我可以說大部分人找不到，我看到更多的是中年人小心謹慎的熬日子，工作只為賺錢。”

“用在房地產投資，大家就有些糊塗，收取房租的房東彷彿都是邪惡的貪婪者，比如我說的要跟著年輕人去買房子，你會覺得我豈不是在剝削未來的年輕人嗎？其實不是，正是因為有我們這樣的投資人提前買進房子，促使開發商蓋更多房子，未來年輕人搬入的時候，房價才不至於出現更大幅度的暴漲。

投機商蜂擁到一個行業，加大了那個行業的投入，形成泡沫，泡沫破裂後，會留下廉價的資產造福社會。

事實上所有的投機行為只要沒有壟斷行為，都對社會有重大貢獻。”

“二〇〇七年，美國佛羅里達州房價被炒房者抬高了好幾倍，開發商爭相建設，遍地都是樓房。但是到了金融危機，炒房者血本無歸，卻給佛羅里達留下了大量的空置樓房，從紐約州來的退休族群低價搬入，如果沒有這些炒房者抬高房價，刺激生產，恐怕這些退休者最後住不到便宜的房子。”

“今天我們知道利息的本質是選擇權，就是股票交易中經常說的期權。因為放債人把錢借出後，就失去了選擇的權利，沒有把錢借出去之前，他的錢可以今天花，也可以明天花，錢借出去了，那他只能明天花，等於丟掉自己今天花錢的自由，因為少了這個選擇，他必須獲得一定金錢的補償。

這個人並沒有坐在這裡不勞而獲，因為他失去了這個選擇權，把自己的財富投入更需要的生產過程中，這樣會使整個社會的生態效率更高”

“別人嘲笑不要緊，我一輩子都喜歡特立獨行。成吉思汗有名言：人生至樂，就是打敗曾經壓迫過、蔑視過、欺辱過你的敵人，然後占有他的一切，看其終日以淚洗面。我當然沒有成吉思汗那麼邪惡，我只是喜歡他的強人思維。”

“金融業的從業人員，無論在中國、美國、日本還是歐洲，收入都偏高，我覺得可能有以下幾個原因。

一、貨幣壟斷：壟斷包括以下兩個面向，一是國家對貨幣的壟斷，以及像是華爾街這些金融機構形成的產業壟斷。國家對貨幣的壟斷，導致貨幣的發行必須透過一些固定管道，離這些管道愈近的人，愈有機會可以優先獲利。

二、產業壟斷：Google的員工非常會賺錢，因為Google壟斷搜尋引擎這個產業。華爾街和屈指可數的大金融機構壟斷了金融業，無論公司發行股票還是債券，都要找這幾家大公司，有壟斷的地方就有暴利。

三、消費行為心理：前面兩個原因還是無法解釋，即使是黃金作為貨幣的年代，為什麼開錢莊的人，賺的錢也比普通行業多。我覺得最主要的原因還是消費心理，比如說你去菜市場買菜的時候，明明只有幾元價差，但是你會不惜花上十分鐘跟小販討價還價，小販在你身上多花十分鐘，也就多賺了幾塊錢。從事一億元交易的時候，同樣花十分鐘討價還價，來去的金錢數量可能相差上百萬美元。”

“比如說一家千人企業，員工辛苦工作一年獲得一〇%的利潤，為了簡單計算，這一〇%設定為十萬美元。此時這間公司要上市，企業估值可能是利潤的二十倍，即兩百萬美元，其中要拿出五%給投資銀行作為佣金，這樣算下來，一千名員工辛苦一年的收入，相當於投資銀行兩、三個人幾個月的工作量。為什麼上市公司不付少一點的佣金？因為股票每天的價格波動就不只五%，人們不介意多花一點錢來獲得更好的服務。但投資銀行確實幫社會創造五%的價值，或者說相當於一千名員工一年的工作價值嗎？我認為是沒有，社會的確給金融業的人支付偏高的酬勞。”

“說來簡單，首先是先化整為零，弄一個占八〇%股份的REIT（real estate investment trust），在REIT名下，出售七億五千萬的股權，等於是擴招新股，股本進來的錢總不用繳稅吧。接著是發行五億可轉債，若干年以後，可以轉成股份。發行債券不但不用繳稅，反而可以用利息減稅。

你看看，這樣一來，洛克菲勒家占了二〇%股份，八〇%股份分散在其他千千萬萬的投資人手裡，洛克菲勒家族保持房子的實際經營權，同時大量的現金進帳，一塊錢的稅也沒有繳，子孫們吃喝玩樂，分散投資。”

“在美國投資房地產幾乎不用繳稅，無論是大地主還是小地主，我很少聽說有人繳增值稅。第二，洛克菲勒中心當年估價用的資料非常有意思。在一九八五年，當時估價是鑑於未來二十年裡，每年七%房租成長、六%成本成長，和二十年後八%資本化率（Cap rate）做出的，後來實際的租金沒有漲那麼多，成本倒是猛漲。

俗話說，買的沒有賣的精。新手買房出租，老屋主常常是玩了幾十年的老江湖，訊息不對稱，對於未來的房租估計不能太樂觀，切記這點。”

“投資銀行的收入雖然非常高，工作卻不用花什麼腦筋，根本不需要聰明人才能從事金融業，每個人就像大機器上的螺絲釘，把自己的工作做好就可以了。

說白了投資銀行就是提供仲介服務，和房仲沒什麼區別，只是投資銀行做的是買賣公司的仲介業務，例如上市和併購，過程和買賣房屋也沒什麼區別，和一家即將上市的公司老闆套交情，爭取把業務拿到手，談好委託代理協定、幫公司做估值，再按照流程辦理上市手續。”

“分配的不合理，讓很多人對金融業趨之若鶩，可是金融業的文化總是和我格格不入，在金融業工作是否順利，很大程度取決於他人對你的信心和信任，所以大家對外在的東西都非常關心，要穿名牌衣服，東西要用最好的，工作之餘關心如何弄一台超級跑車、住哪家豪華酒店，說起話來要口若懸河。

相比之下，做理工科的老本行雖然收入沒有那麼高，但是我很快樂，而且很自由，不需要花太多時間做一些在我看來很無趣的事情，最後我選擇不去金融業，繼續做老本行。我覺得金錢帶來最大的好處是自由，我不願意在往後十年或二十年，度過無數通宵達旦的加班生活。”

“金融體系另外一個高薪的工作就是資產研究的分析師，這是一個需要冷靜思考的職業，不過分析師對於公司有多大的理解，我一直抱持懷疑態度，因為非常多資料證明分析師給出來的報告，並沒有指導市場投資在正確的公司，他們寫出厚厚的分析報告，說得頭頭是道，自己卻未必相信。

我當時要做一個可再生能源公司的併購買賣案件，讀了一份花旗銀行的分析報告，由行業裡非常著名的分析師撰寫，報告中分析太陽能產業的未來前景，比對眾多公司，得出的結論是未來太陽能產業一片榮景，且中國無錫尚德將一枝獨秀。

我看了一下就知道分析師胡說，他對可再生能源不了解，對尚德這間公司也不了解。我的專業領域跟尚德有很大相關，我的技術背景讓我對尚德看得更清楚，不論是技術門檻或管理能力，尚德和其他公司沒有太大區別，而且太陽能產業面臨嚴重的產能過剩，果不其然，幾年之後尚德破產重組。我記得那份報告裡的財務分析，信誓旦旦的認為尚德股價會超過一百美元。

“我不這樣想，看看日本、香港、台灣這些亞洲四小龍的歷史，大概能預測到再過幾十年，等我們老的時候，中國物價會變得異常昂貴，中國核心城市根本不是一般退休美國老人住得起的地方，退休應該住美國才對。中國處於快速發展階段，趕緊在中國賺錢才重要，應該倒過來，在中國賺錢，回美國養老。”

“可以去浦東看一看，他另外一個朋友在浦東開發新建案，但是地點沒有地鐵，不是很繁華，而且不在二號線沿線，恐怕買了租不出去。我說沒有問題，因為在美國的經驗告訴我，房價漲起來的時候，邊緣地帶的漲幅更可觀，因為世上總是窮人多。”

“這讓我想起小時候看過的童話故事，一隻狐狸分一根香腸給兩隻狗，一開始分的左邊大一點，右邊小一點，兩隻狗喊著說分配不均，於是狐狸做裁判，把大的那邊咬掉一些，咬掉後分配又變得不均勻，因為小的那邊變大了，於是狐狸接著把大的那邊再咬掉一截，這樣來來回回，最後香腸都被狐狸吃掉了，兩隻狗什麼也吃不下。

“勤快人理財法最好的操作方法還是融資再貸款，想辦法把錢借出來，最好不要買賣，每次買賣都是傷害。”

“加州住宅總價格大約也是一兆美元，上海房產總價已經和加州相當，儘管加州人口比上海多出將近一千萬，儘管加州的人均GDP是上海的四倍。 ”

“上海房價短期內還會繼續上漲的理由，有這麼幾個：

一、租售比理論不成立。在中國，老百姓幾乎是被逼著買房子，自己的房子和租來的房子在功能上不可同日而語。比如沒有房子，沒有辦法遷戶口；沒辦法遷戶口，結婚的年輕人不能生孩子，孩子無法正常上學。

二、長期低利率。中國現行的利率政策很像二〇〇一年美國葛林斯潘時期的政策，長期低利會刺激房產價格惡性膨脹，目前上海外國人購房的商業貸款只有三%到四%的利息。上海房價相對全中國而言並不是很高，而且目前為止，全中國和上海、北京房價的連動性很強，要漲大家漲，要跌大家跌，顯示了總體經濟面是漲跌的控制因素，而不是某個城市的地域特徵。

三、中長期的風險。光看土地供應和新房蓋的速度，上海和北京一樣沒有天然的地理限制，城市可以無限擴張，房價最終會下來才是，然而目前為止人口成長總是比房子的供應高，但是人口紅利最終會被消耗掉。

四、通貨膨脹。現在大量印鈔票，總有一天會反應在商品價格上，等到通貨膨脹來臨，房價會因為銀根收緊和利率調高，應聲下跌。

所有的理論分析都擋不住一個最重要的因素，買氣。在中國和亞洲，炒作某種商品的時候，都會一直到不可思議的高度才罷休，當年的君子蘭、猴年郵票，最近的六千點股市，都是很好的例子。上海的房價現在是高於基本面的支撐，但是遠遠沒有到達不可思議的高度，現在沒人相信房價會跌。”

“長期來說，隨著人們收入增加，上海和北京核心區的房價最終會超過台北，甚至香港，但過程肯定不是一帆風順。對於一般投資人而言，機會和風險並存，畢竟那個光輝的頂點還有些距離，只要風險控制得好，機會還是不錯的。未來，我的投資策略是：”

“一、看地段，不看房子。裝修再好的房子最終也會過時，房產是土地在增值，房子本身在貶值，核心地帶的老房子是規避風險的最好辦法，而且沒有什麼管理費。

二、不買豪宅。豪宅最近幾年的報酬率非常好，因為總金額大，很多人賺到滿盆的銀子，但是捧著豪宅如同捧著定時炸彈一樣，擊鼓傳花的遊戲不知道會停在誰手上。

三、不買過時地段的房子。比如赫赫有名的淮海路，性價比失調，就業流失，真正的新人口沒有地域偏見，會集中在新崛起的地段上。

四、選擇新興軌道交通帶來的成長地區，特別是多條線路交匯的地方，隨著浦東的成熟和崛起，以及大虹橋的修建，上海未來發展必定在東西軸線上。

五、看租金不看漲幅。房價漲幅難以預料，容易出租的地方，什麼風浪來了，都可以高枕無憂。

六、買拆遷房。追蹤政府動態，拆遷房政府補償通常在市價的一三〇%以上，而且不用繳稅，沒有仲介費用，好的拆遷房可以很快實現資金報酬。”

“亨利族指的是高收入但不富裕的人，家庭稅前收入達到二十萬美元，在美國屬於前五%的收入水準，為什麼還會日子過得緊巴巴呢？對亨利族來說，再高的收入也只是鏡子裡面的繁華，有幾個原因：

第一是亨利族多半沒有家底。財富積累需要時間，領幾年高薪能夠積累的財富，和祖上傳下來一筆家產是不能比的。在中國北京、上海這樣的大城市，很多名星大學畢業的高收入年輕人，為了一間房子要花上十幾年的積蓄，而這些城市裡的當地人，往往父母就擁有好幾間房子。

第二個原因是年齡。二十歲擁有一百萬和五十歲擁有一百萬是不一樣的。很多老中顛沛流離，到美國讀完書已經三十好幾，等到小有積蓄的時候，已經是四十多歲的人了。美國四十五歲的家庭，平均財富為六十四萬美元，高學歷者更高，如果按照年齡排名，老中的財富並不突出。

第三個原因是支出。賺得多，花得多，過癮可以，但是沒有存款。亨利族都注重教育，往往不惜代價送孩子去私立學校，或者砸鍋賣鐵，住在好學區的破房子裡。

第四個原因是收入來源。同樣賺十塊錢，來源不同，幸福指數也不同。如果是朝不保夕、看主管臉色的上班族，和穩定的被動收入是不可同日而語的。稅務也不同，薪資收入要繳社會安全保險稅。

說了半天，有什麼破解之道呢？首先是認清形勢，避免自己成為亨利族。《富爸爸窮爸爸》裡面的窮爸爸就是典型的亨利族，再多努力，一生也不會有富裕感。其次，要學會理財或者自己創業，或看看從哪裡弄些被動收入。

最後是調整好自己的心態，如果不幸做了一個自己特別熱愛的工作，當當亨利族也沒什麼不好，畢竟富裕不是讓人幸福的唯一因素，如果自己注定是亨利達人，乾脆對自己好一點，該玩的玩，該花的花，及時行樂，反正也發不了財。”

“顯然，無論價格多貴，哪怕是每平方公尺一億美元，都不存在誰買得起的問題，因為只是擁有房子的人互相換手，換手價格無論多貴，這個市場都可能成立，和當地人收入完全沒有關係，而是與當地租金和收入有關係。但是如果只考慮房子的投資屬性，從數學上講，什麼價格都合理，就像黃金和藝術品一樣，任何價格都可能存在，是否合理是另外一回事。這樣的市場典型例子就是孟買，孟買不但中產階級買不起房子，企業老闆也買不起，只有已經有房子的人買得起，曼哈頓基本也是這個情況。”

“再看另外一種情況，就是市場不完全封閉，每年有五%新增面積。數學上講，還是任何價格都可能存在。你會問，如果房價漲了三倍，誰能買得起這些新增面積呢？其實很簡單，因為貸款的關係，擁有房子的人，把自己的房子賣了，加大貸款額度就買得起，這樣的例子在中國到處可見，就是所謂的改善型需求，只要房價持續上漲，從數學上看，這個遊戲可以一直玩下去。

第三種情況是一個全新的城市，從零開始，一夜之間供應了一〇〇%面積。這種情況，就需要百分之百真金白銀的用新錢來買房子，的確會出現買不起的現象，無論房價多低，都會買不起，典型例子就是中國各種新城和

荒廢的城鎮，荒廢城鎮的價格很低，大家還是買不起。如果你貪便宜進去投資，會虧得一塌糊塗。”

“二〇一五年上海城鄉儲蓄存款餘額已經過了十兆人民幣大關，北京差不多，兩個城市每年新增住宅面積是兩千萬平方公尺左右，十兆除以兩千是五十萬，你們自己算算每平方公尺三萬到五萬的房價到底合理不合理，到底老百姓是買得起還是買不起。

結論，一個地區房價高與低，合理還是不合理，不能只看房價和收入，要看這個城市住宅市場的構成，是否有大量新增面積，是否待在這裡的人都不願意走。如果沒人願意走，憑什麼你可以輕鬆住進去呢？”

“誰買得起？已經在那裡有房子的人，再貴也買得起！

其實大部分時候你應該慶幸，當地人允許你參與到房地產博弈的遊戲裡，你要做的事就是早點參與到這個遊戲，然後擊敗別人變成贏家。

世界上很多地方，當地人為了保護自己，根本不讓你參加這個遊戲，紐約或孟買的房價高到一般上班族根本買不起「車票」，上不了車，完全沒有機會參與遊戲，在上海，如果你是單身外地人，根本不允許你買房，政府說結婚才能買房，丈母娘說買房才能結婚，循規蹈矩的好男人只能跳樓。”

“過去十五年是個閉著眼睛都能賺錢的年代，是一個豬都能飛到天上的時代。關鍵是你有沒有投資，對於大部分喜歡投資的海外華人，錯過這個機會非常可惜。”

“年輕的時候，不能只關心周圍的小事情，而是要放眼世界，機會來自四面八方，眼界很重要，無論你生活在哪裡，盡可能多了解世界上其他地方的事情，可能對你的生活有啟發。”

“很多以七十二萬美元購屋的人沒付頭期款，或者只付一〇%頭期款，房價跌到五、六十萬美元的時候，經濟上對於他們而言，更好的選擇是把房子丟給銀行，而且美國大部分地方有一個奇葩的法律，這種情況下銀行沒有權利追繳債務人的債務，能做的事情就是把房子接手過來，然後給債務人一個不良信用紀錄。

這個不良的信用紀錄，差不多需要三到五年才能抹清，大部分人覺得不是什麼大不了的事情，與十幾萬美元的現金損失相比是更好的選擇。所以並不是他們負擔不起這間房子，把房子還給銀行，往往還可以免費多住一年，能理直氣壯的停止付房貸，因為銀行不會一夜之間把他們趕出去。銀行走法律程序需要一年左右的時間，即使銀行走完了法拍屋流程，甚至法拍屋的新購買者來了之後，耍賴的屋主還可以拒絕搬家，索取一筆搬家費。

所以次貸危機很大程度上是一個人為造成的危機，不完全是因為銀行貸款給沒有能力負擔的人。當這些房子拿出來變法拍屋之後，更進一步引起房價下跌，於是有多人選擇把房子扔給銀行，進入法拍屋程序，最嚴重的城市社區，例如加州史塔克頓（Stockton）幾乎是大半個城市的住房統統換手一遍。

次貸危機的時候，法拍屋分兩種，一種是債務減免賣屋（short sale），一種是法拍屋（foreclosure）。債務減免賣屋指的是事先和銀行商量好，並且獲得銀行債務減免賣屋許可的賣房方式，因為房屋價格已經低於貸款，所以賣多少錢就把多少錢全部給銀行，選擇債務減免賣屋說明屋主還算認真負責，信用紀錄影響比法拍屋小，法拍屋就是很不負責任的把房子扔給銀行，逼銀行走法院拍賣程序，一個人一旦有法拍屋的經歷，信用紀錄會嚴重受損。”

“我幾乎每個週末都出去看房子，甚至可以說我一直在出價試圖購買，我每次出價都很低，用法拍屋開價再往下壓三〇%到五〇%，讓仲介都懶得理我，覺得我完全沒誠意。事實上我也的確沒誠意，因為我手上的錢很少，只有五萬美元的現金，用這些錢去探市場底部，買不到也沒損失，至少我不想接落下的刀子。”

“我不斷看房、和很多仲介溝通，不斷出價的目的是想藉此了解市場行情，因為我知道光看新聞無法判斷市場底部，而且市場觸底時，就看誰搶得快，等觸底反彈再跟仲介接觸建立人脈關係，已經來不及了。”

“在不斷出價的過程中，我漸漸學到一些門道，債務減免賣屋和法拍屋並不是出價最高的人就能買到房子，有時候仲介會想方設法不賣給你。

比如我當時看到一個四併房（fourplex）在債務減免賣屋，這間房子靠近一間數一數二的好小學，未來出租不會有問題，我計算了一下，按照開價買下來會是正現金流，好學區的正現金流房子像寶石一樣稀少，碰見了要趕緊搶。”

“仲介很熱情的帶我去看房子，卻用一大堆理由跟我說這間房子有多不好，地基有問題，牆有問題，屋頂有問題，簡直需要重蓋了。我當時沒聽明白他的意思，和對方表示感謝，不然會買到一個爛攤子。

多年以後，我有了很多管理房屋的經驗，才明白那個仲介是想把我嚇跑，當時可能已經和其他買家談好了，怕我出高價攪了局。”

“後來一位越南仲介告訴我，這種情況多半是屋主根本不想賣，只是走一下流程把房子轉賣給親戚朋友，這樣實際擁有人還是他們自己，但是可以借機會抵掉一些銀行貸款。”

“我說這是一個很好的投資，你買下迪士尼周圍的公寓，以後不愁出租。

但是他和我算了一下管理費和房地產稅，一個月剛好打平，他說自己忙了一場一毛錢都賺不到，那又何必呢？我說按照你這個算法，哪怕這間房子價格跌到零，也不值得買，不能只看眼前的收入決定買不買房子，要看未來的收入和房價。”

“2009柯林頓說離市場底部還很遠。柯林頓說我們犯了很大的錯誤，需要漫長的時間修正。

大人物出來講話，說明市場已經到底了，因為沒有更多的人看空了。柯林頓發表演論後，股市開始一路反彈，一口氣不停，是個完美的V型反彈，我印象中，柯林頓這番談話基本就是整個次貸危機的歷史低點。

由此可知，股市的最低點和經濟形勢沒有太大關係，取決於後面是否還有更多的空頭，市場是否還有更多的絕望者，連總統都說出絕望的話之後，股市就到了最低點。當然這樣說說容易，不確定因素很大，這也是我不投資股票的一個原因。”

“房地產市場就不一樣，我每個週末都在看房子，探測市場脈動。二〇一〇年，股市上漲了一年之後，我給自己下的命令就是一定要開始買房。房地產一個景氣週期十幾年，一輩子沒有幾次這樣的機會，而且為了這個機會，我已經準備了五年，從二〇〇五年起，我就期待著有一天房市崩盤，要是錯過了，太辜負五年的心血。

我已經苦等了五年，我要毫不猶豫的全數殺入。”

“又過了兩個月，我終於找到一個貸款仲介可以幫我辦第二間房子的貸款，不用等半年，不過利息稍微高一些，高就高吧，趕緊搶到房子才是最重要的事。我的第二間房子是在遊輪上買到的，我每週不停的出價，幾乎全軍覆沒，最大的障礙就是我的銀行現金太少，賣家不是很肯定我有足夠的能力完成交易，那次出價，正好碰到我們全家去搭遊輪度假。”

“當時網路還不發達，遊輪上完全沒有信號，整個遊輪只有一個網路埠，按分鐘收費。我一邊看著墨西哥灣的落日，一邊在遊輪上寫出價單，遊輪上沒有印表機，我用帶著的電腦截取合約每一頁畫面，然後手描的在上面簽字，再用電子郵件發送出去。輪船在大海上航行，外面是喧鬧的人群，我在游泳池邊完成這個工作。當時有種生意人做大買賣的感覺，因為電影裡大富豪們都是在高爾夫球場和游泳池邊談成生意。”

“沒有一個著名的經濟學家、沒有任何股票分析師，至少我沒有看到有人準確預測二〇一二年之後房產價格會狂飆，在我眼裡，這簡直是禿子頭上找蝨子般清楚的事情，雖然我也不知道什麼時候價格會反轉，但這是肯定的事，因為過去歷史一次又一次如此證明，且反轉後不用幾年就會達到新高。

獨立思考而採取行動的人往往默默無語。黑石集團（Blackstone）的避險基金突破傳統思維，直接從銀行手裡購買法拍屋，據說前後整整買了將近一百億美元，發了一大筆財。他們默默買進的時候能夠聲張嗎？當然不能，恐怕還要雇經濟學家在媒體上鼓吹泡沫和衰退有多嚴重！”

“然而全美的經濟學家或者聯準會，關心的卻是全國經濟形勢，大部分人沉浸在大蕭條的痛苦中，灣區的房地產投資族群反而出現另外一種聲音，就是我們是否形成一個新泡沫？因為房價反彈太快了。

在我看來，因為核心地區房價漲過了二〇〇八年高點，就認為新的泡沫又在形成是很荒唐的想法，我堅持的觀點是房價才剛剛起步，還要漲很長一段時間，也許是五年，也許是十年，看看過去的歷史就知道，每次這樣大的循環都是五到十年一個週期。

大眾媒體很少有前瞻性思維，當我們做一個投資決策的時候，首先要想到的是資訊從哪裡來？我是不是最後一批知道的人？如果是，可能要深思熟慮一下。要取得前瞻資訊只能親力親為，在第一線人員的手中獲得。道理都明白，沒有進場就是一場空，這是執行力的問題，我自己非常清楚，可是執行愈來愈困難。”

“用401K退休計畫貸款有一個好處，利息是付給自己，利息再高也不是什麼損失，但是401K退休計畫貸款額度有限制，只能用任職公司工作期間的額度抵押貸款，換了工作就必須重計。不知道當初為什麼制定這些荒唐的規矩，對於自己的錢設定這麼多管理規則。

因為這個原因，雖然我和太太當時401K退休計畫的退休金有幾十萬美元，能貸出來的錢非常少，只有五萬多美元，不管怎麼說，這筆錢夠我付第三間房子的頭期款，於是我又開始不斷在週末去看房子。正當我滿腔熱血的交出出價單時，另一個災難又發生了，上帝總是有各種方法磨煉一個人的心智。”

“那時我覺得自己的錢就像玩遊戲時候的血條，好不容易滿血復活，上去幾下就被妖怪打沒了，然後心急火燎的接著等復活。我躺在床上，沒有頭期款的錢，也不能工作，我買八間房子的計畫執行不到一半，怎麼辦？

好在我不需要擔心失去工作，當時我創業經營一家公司，大部分收入來自諮詢業務，因為我是老闆，不去公司也沒關係。病痛的打擊更多是來自信心，我不知道脊椎能不能好，在床上整整躺了一個多月之後，我幾乎還是下不了床，如果我變成了殘疾人士，我的創業公司該怎麼辦？我還能不能管理投資房？”

“有一家我所在行業的創業公司要上市，核心技術專利需要有人做技術評估，證明他們的技術獨一無二。上市公司的技術負責人透過很多關係找到我，請我幫忙做技術評估，因為我曾經在這個領域發表過一些期刊論文，覺得我很適合。為什麼不是投資銀行找人評估？因為投資銀行的人根本不懂這些技術，所以就請創業公司的人推薦專家。

這個工作不複雜，只要寫一份報告，把相關技術的優缺點比對一下就好，技術內容我很熟悉，差不多一個星期可以寫完。不過我知道投行的潛規則，按照小時計算，諮詢費用不過五千萬美元左右，可是這件上市案是上億美元的交易，我毫不客氣的出價，開出五萬美元的諮詢費。”

“創業公司的老總對我非常客氣，他主動建議我可以再加一些，關鍵是能不能快一點交出這份報告，反正錢也不是他出，最終都是投資銀行買單。寫報告這種事情我得心應手，於是我價格又往上抬，我說乾脆就十萬美元吧。

他看著我呵呵笑，覺得我一副不開竅的樣子。一家公司在上市的時候，眼睛裡看到的都是大錢，在上市過程中，各種財務資料報表最小單位往往是百萬美元，百萬以下的金額連看都不看。不過我沒有再貪心，我開十萬美元的價格，對方一口就答應了，但只有一個條件，週末結束前必須把報告給他們。”

“於是我忙了整整一個週末，那幾天幾乎沒有合眼，把報告趕好交出去，我自己覺得報告無懈可擊，雖然倉促之間完成，但也沒有違背職業道德。這可是雪中送炭，意外橫財，我用一個週末就賺了十萬美元。

這十萬美元對於投資銀行的人可能不算什麼，對我來說很重要，靠著這筆錢，我買了第五間和第六間房子，離目標還差兩間，此時我的指數房已經漲到了四十五萬美元，比最低點幾乎漲了一倍，底部進場的最好機會已經過去。”

“用錢生錢，讓自己的房產投資變成一個雪球愈滾愈大，會有三種情況。第一種情況，在房價比較便宜的地區，例如中西部的房子，會帶來正現金流收入，用這些收入投資房產，可以買更多房子。

第二種情況，就是我的情況，即使我抓到底部進場，在灣區也不可能靠租金收入買到一間房。隨著房產漲價，我每個月有幾千美元的正現金流，這個時候需要透過不斷重新抵押貸款，套現金出來投資房產。當然每次買入新的房子，現金流又會變成持平或者輕微變負，不要緊，你的目標是滾出更多房子，而不是收取租金。

第三種情況，就是我在中國碰到的情況，現金流永遠是負的，但房價還在上漲，又不能重新抵押貸款，只能透過不斷交易擴張資產。無論上面哪種情況，核心是要保持自己的槓桿率，槓桿是房地產投資的靈魂，沒了這個靈魂就會失去前進動力。”

“只要抓住一次房產價格變化的機會，就可以把房貸還清，前提是平時必須有能力管好自己的財務，存下該存的錢。如果你是一個很會花錢、沒有毅力的人，縮短房貸年限可以強迫儲蓄，早日擺脫房貸給你的精神壓力。”

“未來我打算把這八間房子變成自動滾雪球的機器，房租上漲就以再融資的方法購買下一間房子，不需要再投入新的資金，實際上我的第八間房子就是這樣買到的。我只要保證這台機器不出現負現金流，按照現在每年成長五％到一〇％計算，每隔一到兩年我可以多一間房子。”

“之所以敢拚，因為這些都不是我辛苦賺的錢，都是銀行的錢，全虧掉也無所謂。”

“意識到一般比特幣玩家是一幫未來可能很有錢的窮人，

因為他們絕頂聰明，非常符合「會走路的錢」投資原則，

讓我眼前一亮。”

“二〇一六年我的夢想是實現一千萬美元目標，而且已經完成了大半，可是論壇裡的年輕人夢想居然只是希望發財後把學貸還掉，然後就可以賺錢買名車，還有一些更窮的人常說：「今天拿比特幣去買披薩。」我意識到除了少數大戶，一般比特幣玩家是一幫窮人，這幫窮人未來可能會很有錢，因為他們都受過良好教育又絕頂聰明，非常符合「會走路的錢」投資原則，讓我豁然開朗，眼前一亮。”

“永遠不要和富二代拚體力，要搶在暴發戶的新貴前面，新貴喜歡的東西，就是你現在要買入的投資商品，無論是灣區的房子、中國古董，還是比特幣。”

“二〇一六年我剛買完八間房，手上完全沒現金，我決定用Roth IRA退休帳戶的錢投資比特幣，購買比特幣投資信託商品GBTC。

GBTC每年要付二％的管理費，而且溢價很高，當時GBTC的價格比比特幣實際價格高三〇％，但是GBTC的好處是方便，直接像股票一樣購買就可以了，金額少也可以買。用Roth IRA帳戶投資，買賣不用繳稅，而且手續費很低，不像當時主流比特幣交易平台要按照交易總額收取千分之一的費用，買賣GBTC手續費每次只要六美元，我用Roth IRA的錢分期分階段買入比特幣。

但是這點錢太少，我需要更大的資金，除了用小黑屋抵押套現的錢，我只能動用401K的退休金來投資比特幣，我的401K退休計畫帳戶漲了多年，已經有不少錢，我打算拿二〇％出來投資。這個時候購買GBTC不再是一個好主意，除了因為每年要收二％管理費，更重要的是GBTC違反持有比特幣的三個基本原則。

這三個原則是在看過大量的比特幣論壇後，我總結出來的，這些年過去，我覺得這三條依舊是金科玉律。第一，不直接持有私鑰的比特幣，就不是你的幣；第二，不要把比特幣放在交易所，世界上一切宣稱防駭客的交易所，只是暫時沒被攻陷；第三，永遠不要賣出你的比特幣。”

“直到今天我也不是很確定這件事是否符合管理法規，請讀者們不要輕易嘗試。

我打算開一個獨立401K退休計畫（Solo 401K）帳戶，把我401K退休計畫的錢轉帳到這個帳戶裡，用這筆錢買比特幣。開獨立401K退休計畫帳戶不難，上網找代理機構、每年繳年費就可以搞定。

問題是有了獨立401K退休計畫帳戶，需要去銀行開同樣名字的帳戶，才能把錢從其他401K退休計畫帳戶轉到獨立帳戶，同時要在比特幣交易所開同一個名字的獨立401K退休計畫帳戶，才能把錢轉到交易所，在交易所買好比特幣後，把比特幣提取到我的紙錢包（paper wallet）[4]，才算完成交易流程。

我跑遍居住城市周圍的所有銀行，聽到我要用401K退休計畫的錢直接去買比特幣，銀行員就像外星人一樣的看我，其實在當時的比特幣論壇上，也沒有人提到如何用401K退休計畫買比特幣。不過論壇上都是一群窮學生，學生貸款還沒還清，哪裡來的錢買401K退休計畫。銀行人員每次去後台請教經理該怎麼辦，隨後就卡關了，少則一天，多則幾天，最後告訴我無法開這樣的帳戶。

愈辦不下來愈讓我覺得這是一個投資機會，道理很簡單，因為監管的關係退休金不能直接購買比特幣，只能投資GBTC，導致GBTC價格較比特幣高三〇％，我在銀行四處碰壁，反映出這三〇％溢價的投資困難，當大家都辦不到時，你做到了就是贏家。於是我問幫我開獨立401K退休計畫帳戶的人員，哪家銀行可以開一個買比特幣的帳戶。管理公司也不清楚，但是介紹一家網路銀行給我，讓我試看看。

我不確定這家網路銀行是否可靠，所以從小金額開始嘗試。這個流程大概是這樣的，我從富達投資公司申請轉帳，他們會開一張獨立401K退休計畫帳戶的支票，然後我把支票存入這家網路銀行。然而下一步又卡住了，因為需要在比特幣交易所開獨立401K退休計畫帳戶，當時所有比特幣交易所都沒有這項服務，我打了一輪電話，碰一鼻子灰。

幾乎絕望的時候，終於找到了一家當時不起眼的小交易所，願意幫我開帳戶，可能是開張不久，不想拒絕任何一個客戶。他們嚴格審查許久，我平時諮詢業務的往來帳目都要過目，還要提供客戶電話，生怕我是洗錢的客戶。

來來回回折騰三個星期，終於我把所有的帳戶開好了。過程中碰到的每個人都睜大眼睛說，從來沒有這樣的事情。我還記得從富達轉第一筆帳到那家網路銀行時，因為不確定銀行是否可靠，只轉了一千美元，服務員再三和我確定金額數字，可能是想這麼點錢還要瞎折騰。”

“最穩妥的方式是透過放債擁有比特幣，而不是直接買。當時比特幣借貸利息非常高，因為買比特幣的人主要是投機，短線交易者會用槓桿買進賣出，貸款給他們可以獲得較高的利息。但是直接在加密貨幣交易市場放貸，貸款獲得的利息要繳稅，401K退休計畫帳戶就沒有這個問題。”

“放貸最好的方法是買入比特幣，然後到衍生商品交易市場放空。利息來自現貨市場和衍生性期貨商品市場的價格差異，用放空的方式，當時貸款年利率在一〇％到二〇％，最高時一天就有一％的利率報酬，因為比特幣每天價格起伏很大，對短線交易者來說，一％利率不算什麼，因為每天價格的震盪可以到一〇％。

但是這樣我可以免於比特幣價格起伏的風險，漲跌我都賺錢。”

“你看好一個資產，需要著重長期發展潛力，不被一時大眾的情緒困擾，就像二〇一七年渾水研究（Muddy Waters Research）揭露在美國上市的中國互聯網公司財務造假一樣，二〇一七年是買入阿里巴巴這些公司股票的最好時機。

了解比特幣的人就知道，比特幣設計之初就是一群窮小子的造反工具，一個國家禁止，甚至多個國家禁止都沒有意義，除非整個地球人齊心協力禁止，比特幣的設計和核心思想禁不掉，但是多數人此時倉皇逃出，價格一路下跌。

很快我就找到一個滿地撿錢的機會，中國交易所要關閉，所以大家都在拋售，短期內形成海外市場和中國市場有二〇%的差價，當時我正好在中國出差，市場崩盤時我坐在京滬高鐵列車上，時不待我，一路下跌我就一路買，憑空做差價，轉一圈就獲利二〇%，那班火車是我這輩子坐過最賺錢的火車，忙得我都不想下車。

比特幣交易的特點之一是二十四小時連續交易，因此做短線的人很痛苦，也很興奮，他們每一分鐘都在賺錢，每一分鐘也都在賠錢，兩邊市場的差價不會持續很久，只有幾個小時，稍縱即逝，我在火車上一路忙著撿錢。投資永恆的真理就是不要往人多的地方去，特立獨行才有機會。”

“比特幣創立之初，一個區塊（block）大小被限定在一MB，中本聰的解釋是擔心區塊過大，容易被駭客利用。中本聰認為隨著交易量增大，區塊大小應該同步放大，這個論點被大區塊派反覆引用，認為見證隔離派違背創始人的意願。而見證隔離派認為，加大區塊容量沒有意義，即使放大十倍，仍然無法滿足最終全世界的交易需求，必須靠側鏈和閃電網路來擴容。

如果你把見證隔離派和大區塊派關在一間屋子，他們爭吵的內容會是這樣：

核心黨：「喂，老兄，我們的隊伍一天天壯大，法幣快被咱們顛覆了，慶祝一下？」

大塊黨：「慶祝什麼！Visa一秒鐘的交易能力是幾百萬，我們是七次，都堵成北京二環了，不擴大區塊大小，我怎麼用比特幣買咖啡！」

“核心黨：「改你個頭，比特幣所有交易都存在公開帳簿（public ledger）上，我家硬碟都快爆炸了，網路節點數愈來愈少，再擴大比特幣就全完了。」

大塊黨：「你別嚇唬我，摩爾定律你懂不懂，硬碟愈來愈便宜你知不知道？就算明天把區塊擴大到一G，你買個一〇〇T硬碟，要幾十年才能填滿，有啥好擔心？」

核心黨：「你是不是懷有二心，怎麼天天想加大區塊大小，我看你們那幫小子都是礦工，而且用特定應用積體電路（ASIC）挖礦，是不是為了你的礦場賺錢！」

大塊黨：「血口噴人，你違背中本聰先生的訓誡，算力為王。」

“核心黨：「什麼算力為王，我們要的就是算力去中心化，特別你們是躲在萬里長城後面的算力，我要弄個比特黃金（BTG），終結你們ASIC的算力。」

大塊黨：「你們這是去中心化，也違背中本聰先生的原意，我要弄個比特幣現金（BCH），和你們分道揚鑣！」

吵到這裡，你知道這已經是不可調和的矛盾了。見證隔離派和大區塊派的意見我看了很多，總結來說，我覺得見證隔離派占上風，唯一能夠讓比特幣滅亡的其實是政府，而且必須是大國政府聯合行動，可惜的是大部分政府還不明白這個問題，最快意識到這點的是各zz政府，像是委瑞內拉、越南、摩洛哥，因為他們知道比特幣最先動搖的是專制政府脆弱的法幣。”

“在我看來，比特幣存在的價值在於美國這樣的政府無法消滅它，而不是在多短的時間被大多數人使用，這點必須從技術層面保證才可以，再多人使用比特幣，政府一句話也就沒有了。比特幣如果開始全面流行和使用，最終政府會被逼到死角，因為現有稅收體系會崩潰，無論是企業稅還是個人稅，幾乎所有的金融體系都要全部推翻重來，不但是華爾街要關門，連華盛頓都要關門，因為政府沒有比特幣，也無法從稅收上獲得比特幣，除了能印沒人認可的美元，沒有經濟來源。”

“像所有的貨幣一樣，比特幣的價值在於信心。認為比特幣是泡沫的人，選擇不相信比特幣，可能是高估政府能力；比特幣的鐵粉、持有者，可能也低估了政府的手段和決心。”

“我錯誤的想法是覺得應該分散投資，因為比特幣的分叉（Fork）風波，讓我感到比特幣內部風險大於外部風險，應該分散投資，因為我不確定比特幣是不是能獲勝，我覺得虛擬貨幣是未來趨勢，因為虛擬貨幣應用功能太強大，不單只是支付，還包括財富管理、會計、公司管理、保險證券的點對點分散化。

所以我把擁有的比特幣一部分拿出來，分散投資各種加密貨幣，現在看來這是一個錯誤的做法。因為魚龍混雜騙子多，很多加密貨幣價格在二〇一七年後下跌到剩下一%多。

這件事之後，有一個觀點我自己也不是很確定，那就是區塊鏈唯一的應用可能只有比特幣，因為區塊鏈是一個速度和效率非常低的資料庫，比不上幾個集中式資料庫有效率，除了儲蓄貨幣，其他交易都可以在相對集中或者半集中的資料庫進行，比如中國和Facebook在研究發行的加密貨幣，雖然也打著區塊鏈的旗號，實際上是一個集中或半集中的資料庫系統。”

“成為一個與時俱進的投資者，你需要放眼世界，知曉世界每個角落發生的變化，才能把握更多機會，無論是職場、房地產，還是股票金融市場，機會每隔幾年就有一次。”

“生活在資本主義的巔峰時代，靠勞力賺取薪資永遠不會財務自由，想不明白這點，可以多玩幾次大富翁遊戲。”

“有時會有一種幻覺，過去的投資故事就像在玩一場大富翁遊戲，開始的時候一圈圈奔走，忙著買地，很像我們年輕的時候，對未來充滿期待；等地都買完了，很快要面臨人生重大抉擇——需要蓋房子，這時候，你開始捉襟見肘，好比人生三十而立、娶妻生子，需要解決自住房問題。

再過幾圈人到中年，有的人居無定所，不斷繳房租，有的人房子愈來愈多，地愈買愈多，你不買房就好比在大富翁遊戲不蓋房子，最終肯定是輸家，因為坐吃山空，日子過得沒有希望。你選擇買房子，一開始很辛苦，後面會愈來愈輕鬆，因為不斷會有被動收入，房子愈多收入愈多，就有機會買更多房子。大富翁遊戲中，等你把所有房子都買下，打敗所有對手，就是遊戲結束的時候，曲終人散。但是如果你不參與這個遊戲，肯定是人生輸家；參與這個遊戲，頂多你會輸掉存下來的錢，一旦成為贏家，你可以贏到很大一個世界。”

“同樣是買投資房，投資A的IRR是一二%，投資B的IRR是一五%，你買哪間？如果其他條件都一樣，任何一個學過數學的人都會毫不猶豫的回答B，二〇一二年幾次經驗和教訓告訴我，如果資金很多，正確答案是A和B，因為它們都遠高於存款利率；如果資金有限，答案往往是A，因為B會面臨更多市場競爭，最後可能什麼都沒有。”

“投資一直不是我生活的主旋律，過去十年裡開了兩家公司，一家失敗關門，一家奮鬥了八年終於活了下來，未來十年打算再拚一家新創公司。人生和玩遊戲一樣，遊戲輸贏本身不重要，能讓自己快樂的把各種遊戲玩下去才是重點所在。”

“房地產投資四原則：未來地段、不漲不買、正現金流、保持槓桿。”

“而這些機會往往兩、三年會出現一次。如何才能抓住這些機會？我的結論是要能提前把握未來可能出現的「共識」，建議大家不要跟著新聞投資或者和富人拚財力，要到還沒有引起眾人注意的地方，用你獨特的眼睛發現機會。

財富本質上是一種「共識」，只要大家都覺得某個東西值錢，這個東西就會值錢，而人們在不同時代、不同空間會達成不同共識。投資人的任務就是成功的捕捉到這些共識在人群中的變化。這些年輕人很聰明，未來事業發展前途無量，可是他們剛畢業的時候很窮，用你的錢和他們競爭非常占便宜，隨著他們的事業起步、薪資增加，會把工作和生活的地方物價提升上去，這些智力超群的年輕人靠著強大的基因，讓他們的孩子把張江變成浦東最好的學區。如果你要投資，需要跟著年輕人走，跟著他們未來可能形成的共識走，不要和現在的有錢人拚體力。灣區就是這樣一個「趕時髦的人」匯集的地方，每年有無數來自世界各地、受過高等教育的年輕人，帶著他們的聰明和勤奮到這裡成就夢想，而在他們夢想實現前都很貧窮。”

Excerpt From

會走路的錢

貝版bayfamily

This material may be protected by copyright.

投诉

© 本文版权归作者 朱俊帆 所有，任何形式转载请联系作者。

13人阅读 编辑 | 设置 | 删除

有用 1

没用 0

赞赏

收藏

转发

回应 转发 收藏 赞赏



添加回应

☐ 转发到广播

加上去