



若此邮件中部分图片已被屏蔽，请点击邮件上方的“[我信任发件人](#)”或“[I trust content from this sender](#)”链接以查看被屏蔽的内容。

大多数人认为要想投资，首先得有一大笔钱。但真相是，其实不需要自己的钱来投资。那么没有钱怎么买资产呢？我们就来解密富人是怎么空手致富的。

学校教你很多关于钱投资理财的知识了吗？大多数人都没有学过。即使很多大学里成绩不错的好学生，也可能因为不懂财富管理而变穷。这是罗伯特·清奇在《穷爸爸富爸爸》里面的观点，真是击中了太多人的痛点。他们会反思自己一路兢兢业业走过来，但今天的财富状况并没有那么理想，那么到底是哪里做错了呢？

罗伯特总爱说，如果你想变穷，就去学校。因为在那里，你学不到任何关于金钱的东西。教育今天依然很重要，但是关于金钱的知识却始终教的不多。因为学校的设计初衷本来就不是为了培养企业家、投资家，而是为了工业化社会培养合格的劳动力，为社会服务的。这个教育体系起源于工业革命时期，当时的目标就是让大多数人具备基本的阅读、写作、数学和科学知识，然后学完就可以进入工厂、公司这些机构进行标准化的工作。当劳动力做贡献，因为工业社会的运转依赖于大批训练有素的工人，而不是企业家、投资人。所以学校重点要教育的是如何遵守规则、具备能力去正确的执行任务，肯定不是要让每个人都去当老板、去创造财富、管理资产。那这样标准化的教育就是让大多数人进入同样的轨道，成为公司职员、工程师、医生等等，而不是让人们通过理财和投资变得富有。说白了，教育的目标就是为了稳定的就业，而不是创造财富。所以学校里面教出来最多的是中产阶级。

就像罗伯特清奇的博士爸爸那样，有稳定的工作和不错的收入，但是这些工作，今天越来越快的正在消失，以前以为不可能替代的医生律师，现在AI都正在取代他们。而更可气的是，今天大多数孩子上学还背负着重重的学生贷款、债务毕业，却依然没有学到如何理财、投资，这些非常重要的知识。何况在现实中，很多老师连自己都没有足够的财商能力。富人们都是自己教育他们的下一代富人关于钱致富的知识的，提高孩子们的财商认知，所以穷人越穷，富人会更富。我们现在更加需要知道富人的理财知识，帮助自己也快速积累财富，早日财富自由。

大多数中产的第一个疑问就是，没钱，怎么投资呢？富人懂得非常重要的第一课就是，如何没有钱去挣钱。其实富人并不是自己掏腰包投资的，而是利用别人的资金为自己创造财富。所有的富人都会用的就是OPM, Other People's Money,别人的钱。很多世界顶级的富人，包括特朗普，在创建他的房地产帝国的时候都没有动用太多自己的钱，而是通过银行贷款、融资和合伙人的资金完成他的大部分项目。也就是说即使你没有足够的资金，你只要有好的投资机会，并且可以从别人那里获得资金，就可以投资了。

特朗普就是通过充分运用他人的资金，OPM在房地产投资中积累巨大财富的经典案例。特朗普非常有名的刻有他名字的那个Trump Tower, 特朗普大厦在纽约的第五大道，是纽约市最内核的黄金地段，整个地块原来是著名的Barnwood Teller百货公司的所在地。但是因为经营不善，濒临倒闭，不得不出售。特朗普当时就看到了这个机会，想要在这个地块上建一座象征他品牌的摩天大楼，他也真是敢想啊。因为和很多人一样，他当时根本就没有钱开发这个楼，他甚至都没有经验开发这么大的项目，当时Trump三十多岁，但是特朗普从来都是敢想敢干，他认为这是个机会，只要找到钱能买下来就行。但其实当时的市场环境也不好，融资非常困难。首先，特朗普就没有一次性支付大量的钱买下这块地，他根本就没有那么多钱，那他是怎么做的呢？

他是通过谈判，先用很少的钱锁住合同，获得这个房产的购买权，然后拖住时间，让过户要等到他拿到银行的贷款以后再完成。这样前期其实就不需要多少初始资金了，所以他一边都没花钱就拿到了这个地块的同时，再去寻求融资，这就是用未来的价值换时间的策略。其实今天也有很多人都在用这一招，他最重要的任务就是让银行给他巨额贷款了。特朗普首先要和多家银行创建关系网，不能够仅仅靠一家银行被拒了就没辙了，他要不停的尝试和不同的银行谈判打交道。他跟银行展示了这个地段确实是纽约的黄金地段，很值钱，凭借这个地理位置，房产本身就应该有足够的价值作为贷款的抵押物。但是银行还是不放心，看他们经验也不足，知道银行担心风险，特朗普在贷款结构上做了大胆的调整，他并不是要求银行一次性的发放巨额贷款，而是把项目分成不同的阶段，银行在每个阶段分批的给他贷款，这种方式降低了银行的风险，让他们可以边走边看，觉得风险更加可控了，这一招今天也很多人在用。为了继续减少费用，特朗普和建楼的承包商、供应商谈判，让他们先干，所有的费用等项目完成再结清。这就再次降低了特朗普自己的资金投入，还把一部分开发的风险转移给了承包商和供应商，这样楼就可以先动工了，而不需要马上投入大笔的资金。

同时，特朗普了解到1980年代初期，纽约正处于城市复兴期，市政府和银行都希望通过大型项目重塑城市形象，吸引更多的投资，这个城市复兴计划又让他找到了机会，他说服了纽约市政府，给了他非常有利的纽约市税收减免政策，421A计划，这个税收减免长达10年，又大大降低了他在项目开发早期的资金投入，降低了运营成本，也大大提高了项目的利润率，银行这下更放心了。这里要提一下，其实这个政策当时主要是为了鼓励中低收入的住房开发的，但是川普利用这一政策给自己建的是豪华项目获得的税收减免，说明他在法规政策方面的操作能力是非常厉害的，所以银行最后终于决定支持他，这些都是非常关键的因素，他还跟银行一顿猛吹，说这不仅仅是一个房产项目，更是一个全球品牌的象征。现在来看，这牛还真没白吹，川普一直是一个谈判高手，一路都和政府、承包商、供应商、银行谈下来，不仅拿到了巨额贷款，谈的贷款条件还特别好，他的贷款周期又长，利率还拿的特别低，就靠着最初的大胆设想，到一步一步精致的策划设计呈现给银行，加上他在谈判中展现的自信、野心、坚定的信念，终于说服银行愿意相信他能够成功。不要小看了，业务实力也需要配合非常强的谈判能力和说服力的。

当然最后还是要说，川普有个有实力的老爸，还是很管用的，Fred Trump, 也是纽约的房地产开发商，当时为了这个项目给银行提供了担保，银行有了多重保险才放心批了这笔巨额贷款，还给了这么优厚的条件，这个项目办的是真漂亮，这栋58层的摩天大楼在1983年竣工，成为纽约市的地标建筑，他成功吸引了Gucci成为大厦的首批租户，川普当时就很会利用媒体的力量，为自己和项目制造声势，吸引了非常多的高端品牌和名人入住，让这个项目成为富人阶层居住和购物的象征，他还用了饥饿营销故意制造紧张局面，让人感觉供不应求来增加需求推高价格，虽然在他身上争议不断，但是他的个人魅力和市场操控能力确实是强啊。川普大厦不仅为川普带来了巨大的经济收益，源源不断的收入和名气，这个项目还成为他未来商业扩张的跳板，一举奠定了他成为纽约地产大亨，获得投资人和银行的信任，创建了自己的品牌价值，成为房地产业的巨头一直到今天，真是一举好多得呀，关键川普都没怎么花钱，就缔造了他的房产大亨传奇，这个财富积累的速度真是非常成功的案例。还有川普的国际酒店，这是类似的经典例子，通过和银行、投资人合作巧妙的利用金融工具、架构和他人的资本，根本就没有自己掏腰包，就完成了所有这些投资，让自己名利双收，川普真的是太会玩了。

通过这些案例你可以看得出来，你是不需要很多钱来创建财富的，关键是学会如何利用别人的资金，通过找到优质的投资项目，把这些资金转化为长期的收益，你可能想，我可玩不了这么大的项目，没那个实力，你也不用想着一口吃个胖子嘛，比如你先找到了一套价格为40万美元的房子，但是你手头没有足够的钱来支付首付，同样的思路，你可以寻找合伙人或者投资人，私人贷款，卖家贷款，各种融资手段来支付这笔费用啊。反正只要你能呈现出来，这是一个非常好的机会，提供合理的回报方案，其实很多投资人会乐于投入他们的资金，从中获利的，什么是一个合适的投资机会呢？就是一个能够带来足够回报，并且风险在你可控范围内的项目，你需要考虑数字要合理。投资是一个数字游戏，收益和成本之间的账一定要算清楚。你需要确保投资带来的回报，要远远高于投入的成本，需要覆盖项目的成本，资金回报的成本，利润空间，还需要打出来很多的buffer, 就是错误的成本。下一步就是吸引别人的资金，富人都知道，只要项目足够好，钱自然会跟着来的，你可以通过清晰的投资分析，展示项目的潜力，吸引投资人的资金，这不仅仅是数字的问题，还有很多信心和策略的问题。

总之一句话，你是不用非要等到自己攒够足够的钱，很早就可以开始自己的投资旅程的，找到合适的投资机会，开始让钱为我工作，不断的积累财富的，你想想，每天这个市场上都有数万亿美元在流动，就是说钱很多，你有没有办法从中获取一部分，为自己流动，这么多的钱都在购买东西，在投资，股市，债市，房地产市场，资本市场，都在追逐好的投资机会，你不需要钱，但是你需要找到机会，因为钱会自己去找机会的，这条路就摆在那里，只要你能给别人的钱提供回报，那你就可以吸引到别人的资金，开始你的投资。

我们新增了预约zoom通话的功能！想要深入了解UFUND公司及其项目吗？
欢迎立即与我们预约zoom沟通！

Book A Call

每周我们都会把最专业实用的房产投资贴士、致富指南等等精彩内容直接送到您的邮箱，还会不定时放送市场趋势分析，请不要错过哦！更棒的是，我们还会分享独家的

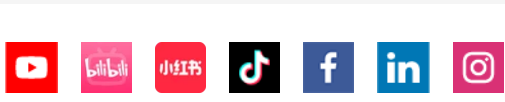
投资机会，助您轻松财富增长！

若此邮件中部分图片已被屏蔽，请点击邮件上方的“[我信任发件人](#)”或“[I trust content from this sender](#)”链接以查看被屏蔽的内容。

更多内容，请在各平台搜索：

美国Connie

Youtube、Tiktok、Instagram
哔哩哔哩、抖音、小红书、微信视频号



官方网站：ufundinvestment.com

基金网站：

fund.ufundinvestment.com

ufundcapital.com

UFUND Investment LLC, 9600 great hills trl, 150w, Austin, Texas 78759, United States
[取消订阅](#) [保存首选项](#)