

23歲美國地產小子的傳奇創業故事

You are fired! (你被開除了!) 這是一句美國電視觀眾再熟悉不過的話。美國地產大亨、擁有500億美元財富的富豪唐納·川普(Donald J. Trump)創辦了美國知名競賽節目《學徒》(The Apprentice, 也有翻譯成《飛黃騰達》)。這是他經常在電視螢幕上做出的無情判決。

《學徒》是川普出錢創辦的一個大型商業選秀節目，通過電視節目，這個地產大亨選出候選人，在自已公司當實習總裁。之後，他常常冷冰冰地將參賽人淘汰出局。然而真實世界裏，他卻不會對一個23歲年輕人如此做。早在8歲時，這個年輕人就大聲對川普說：“我會是你的接班人!”他的名字叫做“卡麥隆”。如今只有23歲的他，居然10年內創立了12家公司，累積了100多萬美元的財富。《新運》(時代)(Times)雜誌、《新運》等國際媒體都報導他年輕創業的成功故事。他是美國目前最富有的“生意小子”。

6歲就開始做銷售員
卡麥隆出生在美國新吉尼亞州的一個只有30萬人口的小鎮。他的父親也不是什麼大企業家。從6歲開始，他就經常按家挨戶推銷自家農場種的番茄。“我更喜歡人們，我不買!”卡麥隆說。他從小看父親銷售汽車長大，很早就知道第一次拒絕才是銷售的開始，“當客戶拒絕，你再一直逼問下去，才會知道他們真正要什麼，過程就像解謎一樣。”卡麥隆說。而他最大的能耐，就是在這解謎過程中，用創意找到商機。

8歲那年，他替自己爭取到被川普注意的機會。1992年年底，卡

麥隆迷上電影“小鬼當家2”的場景，想親眼看電影中的關鍵場景。廣場飯店(PlazaHotel)裏用去拍攝影片的房子，在那之前，這個男孩從沒到過曼哈頓。他爸爸開出交換條件：“只要你這學期每一科都拿A，我就帶你去紐約。”卡麥隆做到了。

同時，他還做了另一件事——寫信給飯店主人川普，他在信中告訴川普，他跟家人將在下面到紐約一遊，“我非常非常想去看拍攝電影用的那間套房。”當他們真正抵達飯店後，飯店的經理人員經過他的父母，蹲下來對他說，“川普先生為你準備了幾樣禮物世界創業家獎章。”她拿出電影主角用的同型零錢機等禮物送給卡麥隆。還告訴他，川普先生已經幫他安排了一位採購專員，在明天早上FAOSchwartz玩具專賣店開門營業之前，帶他進行一趟私人採購之旅。之後，主動幫他安排升等或安排他住進電影中被當成場景的那間套房。

一走進房間，卡麥隆馬上拿著從玩具店買來的便條紙寫信給川普：“謝謝您的禮物，請拭目以俟，因為我打算成為第二個川普!”

12歲賺進第一個50萬美元
紐約的經驗，給了卡麥隆很大的夢想。第二年，卡麥隆的父親買了一台電腦和印表機給他，拿到電腦的第一個晚上，他用電腦印出各式各樣的賀卡，很快的，他在自己房間成立了一家公司，取了一個非常好記的名字：“Cheersand Tears Printing Company(歡笑和淚水印刷公司)”。

靠著母親給他的50萬元現金和

電腦、印表機，他開始踏上創業之路。從街坊鄰居的生意開始做起。這一年，他9歲。賀卡生意讓他賺了不到600萬美元。但接下來的一年，他卻在一年內賺進人生的第一個50萬美元。

當時豆豆布偶(Beanie Baby)在學校裏非常熱門，這種玩偶塑膠顆粒取代泡綿而大紅，他用賀卡生意賺來的100萬元買下妹妹手中的一批豆豆布偶試試市場反應，最後竟通過eBay網站，賣出1000萬元的高價。

卡麥隆的算盤打得很精，豆豆布偶在市場上的賣價是每個5美元~20美元，較稀有的豆豆布偶甚至至要50美元。可是經銷商拿到的價格卻是每個2.5美元。換句話說，即是賺取狀況，他還選有一倍價值的可賺。他開始向經銷商說服為豆豆布偶的經銷商。如果對方發現他是小學生，恐怕不會出資給他，但他搜集資料之後發現，只要有用賀卡就能成為經銷商，他只好寫信家銀行拒絕後，終於拿到自己的信用卡，卡麥隆來他訂購的2000個豆豆布偶。

同時，卡麥隆通過自己的印刷公司網站發掘潛在客戶，加上在eBay網站上大力宣傳自己的豆豆布偶生意，才一個月，他就已經賣掉了2000個豆豆布偶。為了行銷，他還選了豆豆布偶最顯眼的網址讓別人更容易搜尋到自己的網站，一年多時間，他到七年級之前，已經賺進了5萬美元的利潤。這段時間也讓卡麥隆學到創業的第一個概念：“從你瞭解的市場和產品開始做。”卡麥隆說。

但這個時候，他仍在學校上課，用什麼時間跑生意、處理公司

業務?他對本刊記者解釋，白天他跟一般的學生作息一樣，早上8點上課，下午3點半下課，4點半到5點半到球場踢一個小時的足球，吃完晚餐後，從晚上9點到午夜的時間，就是他經營公司的時間，“我都是通過電子郵件和網路做生意。”

中學後從小買賣過渡到大生意
靠著網路，升上中學之後，他開始做更複雜的生意。這時候，他開始學習課程的第二堂課，“小規模經營，謹慎開設開支。”1998年，他成功開設一家提供過渡垃圾郵件服務的網站。

“我的公司通常是一人公司。”他解釋，他的方法就是把業務外包給其他專業人員。當時他只是個中學生，在網路上找到值得信任的程式設計師也不是容易事，但是卡麥隆決定上網尋找開始，先從做他的要式電腦設計師下手，他找到一位住在佛羅里達的程式設計師，向對方解釋他要的功能後，對方報價，結果卡麥隆總共花了4500美元建起整個網站。

網站上線後，因為是免費服務，推出一年後就累積了1萬名用戶，擁有用戶之後，他聘請一家網路廣告公司做代理商，當廣告公司賣出廣告之後，他才付出35%的營收做佣金。“我沒有把資源用在盲目地擴張。”他沒有再花錢擴大用戶占率，而是想辦法從這1萬名用戶身上挖出更多價值，他引進網路亞馬遜的廣告，結果到1999年時，只要一年付180美元頻寬費用，就能自動運轉的網站，一年就為他賺進1.5萬美元。

隨著網路產業發展，卡麥隆創立的公司規模越來越大，越來越復

雜。“你怎麼學會會計、法律和網路技術?”他回答：“我直接聘請律師和工程師，直接跟他們學習。”聘請這些人在他的新生重裏，占去了大部分的成本。

“學會問問題，非常重要。”他分析自己的用人經驗，每次要聘用一個人之前，不管這個問題他不知道答案，他都會問各式各樣的問題，直到他完全瞭解為止。

這些專業人士也是他做生意的導師，例如律師經常提醒他要簽訂什麼樣的合約，做什麼樣的準備，才不會上麻痺，像申請網址之前，要先查自己申請的網址有沒有被申請為註冊商標，以免惹上官司。

因為有專業人士教他的實戰經驗，1999年專業人士告他侵權時，最後也只能以和解收場。當時，福爾特成立一個名為“福爾特集團”的子公司，卡麥隆正忙著投資網址獲利，他馬上買下相關的福爾特。結果在16歲那一年，3個哥哥寄出律師函要他賠償3000美元外加自願放棄這三個網址，否則法院見。卡麥隆馬上通過律師反駁，證明福爾特時忘了把福爾特汽車集團的名字申請商標，還強勢地說，如果去法院，他也將對福爾特提出訴訟，“到時候將改變大衛和哥利亞人的大衛，對福爾特的媒體形象恐怕不利。”當時他16歲，一年後，福爾特同意和解。

17歲搶走eBay100萬美元生意
當創業規模逐漸變大，“如何應變”是他中學學的第二課。2000年網路泡沫，他那年17歲，許多公司紛紛倒閉，原

本靠網路廣告獲利的商業模式不再可行，卡麥隆也把所有網站都結束，重新發展新機會。2003年，他看見一個eBay無法跨進的新市場“證券”，他評估，這是一個價值400億美元的市場，每個美國人手上都有幾張自己用不到的證券券等著被換成現金，如果在eBay上拍賣，一張證券券要抽15%。於是，他只收eBay一半的費用，要開發全美國的證券市場。

一般網站要在全美打開知名度，光行銷費用就要花掉數百萬，卡麥隆卻用自己的創業經營免費的行銷策略。他花1.5萬美元請公關公司執行一個為期三個月媒體宣傳活動，因為經驗特殊，連《時代》雜誌都來採訪，六個月星期後，網站開始營運的第一周，就吸引10萬人以上。只有兩個人有1.5萬美元，一天營業額卻有150萬美元。卡麥隆一樣，成名之前，川普也是擅長以小博大的創業者，而川普代表的是過去，卡麥隆代表的是如今。



源自：兩岸創業資訊網

世界各主要國家房地產市場對比

歐洲：房地產市場發展不平衡日益加劇；美國：房地產市場處於衰退初期階段短期難以復甦；日本：個別地價上漲難掩全國整體均價下跌趨勢；澳洲：專家預測四年中主要城市房地產增值一倍以上。

歐洲：房地產市場發展不平衡日益加劇
歐洲房地產市場發展不平衡日益加劇，已經成為歐元區12國所面臨的巨大挑戰。面對隨之而起的經濟發展狀況的巨大反差，這由統一貨幣、統一央行和統一利率聯繫起來的聯盟暫時陷入兩難境地。

德意志銀行駐倫敦首席經濟學家托馬斯·梅耶認為：房地產市場發展的不平衡可能會帶來兩種不同影響。一方面，法國、西班牙等國的房地產泡沫刺激其消費增長；另一方面，德國、荷蘭等國房地產市場的長期低迷會抑制這些國家消費的增長。

現在，歐洲央行惟一能做的就是希望能夠通過調低利率冷卻市場。提現房屋所有者和借貸者可以從與各國的監管者。同時，該行也在與各國的監管者進行協商，希望後者能夠警告國內的借貸機構控制增長旺盛的貸款發放。歐元貨幣區內各國的房地產政策受到統一貨幣政策的影響，但各國的財政政策又不一樣，而且各國處於經濟週期不同的階段。歐洲央行若不能很好地協調各國的經濟政策，房地產泡沫將會帶來經濟的週期性波動。

美國：房地產市場處於衰退初期階段短期難以復甦
美國過去10年來房價的上揚，主要歸於通過擴張調低的利率不

斷的下降，房價和房租之間對比關係的變化，以及房屋投資收益的變化，而由於這些因素仍然存在有所強化，預計未來數年美國房價將有所波動，將導致美國經濟預測房地產市場對整體美國經濟的影響更為困難。

美國經濟正步入其七年內的第二次泡沫後衰退時期，與2000年和2001年期間由於商業消費消費崩潰而引發的經濟衰退不同，當前的經濟衰退則是由房地產和信貸泡沫的雙重破裂引起的。

美國房地產市場不僅對政府和建商是重打擊，對美國的居民消費也是一個嚴重的危險，從而進一步對世界經濟造成連鎖反應。國際貨幣基金組織幾個月來一直警告美國房地產市場可能帶來的經濟危機，甚至可能出現的由房價調低引發的經濟蕭條。

美國經濟將進入增長放緩時期，房地產市場已處於衰退初期階段，短期難以復甦。一方面，美國國內剩餘的可供出售房屋數目，需要一定時期釋放和消化才能恢復正常水平。另一方面，美國通貨膨脹壓力加大，美聯儲連續降息的貨幣政策適度兩難地。這都不利於房地產市場儘快回穩。

日本：個別地價上漲難掩全國整體均價下跌趨勢
儘管東京、名古屋、大阪等大城市部分區域的地價出現了上漲的勢頭，但全國的平均地價依然

在繼續下跌。其中，住宅用地價格同比下跌了4.5%，商業用地價格同比下跌了5.6%，連續14年下跌。與1991年相比，住宅地價已經下跌了46%，基本回到了地產泡沫發生前的1985年的水平。商業用地上跌了約70%，為1974年以來的最低水平。

早在20世紀80年代後期，日本中央銀行為了刺激經濟的持續發展，採取了非常寬鬆的金融政策，但這些資金沒有合適的投資項目，結果基本上都流入房地產以及股票市場。致使房地產價格暴漲。當初，日本金融機構對房地產泡沫的危險認識不足，也沒有能夠及時地對房地產市場現狀做出一個正確的評估，紛紛爭先恐後地給房地產公司和建築公司發放貸款，形成了房地產不斷升值和信貸規模不斷擴大的惡性循環，泡沫越吹越大。

1991年，日本泡沫經濟破滅，股價和房地產價格同時開始暴跌，並一直持續到現在。不動產泡沫破滅給日本經濟留下了嚴重的後遺症，導致日本經濟10多年來一蹶不振。

日本經濟在泡沫破滅之後一蹶不振的重要原因之一，是金融體系受到重創，不良債權層出不窮。而不負債權層出不窮的最主要原因則是作為貸款抵押物品的不動產價格不斷下跌。

日本房地產泡沫雖然已經破滅了15年，但其負面影響依然十分嚴重，至今還制約著日本經濟的健

康發展。

澳洲：專家預測四年中主要城市房地產增值一倍以上
在新一輪房地產宏觀調控措施出臺後，使得國內主要城市的房地產市場前景不明朗。一些投資意識較強的人士便把目光轉向了海外市場。而在這其中，澳洲是一類“高度透明”的房地產市場中，澳大利亞以其適合居住、回報穩定、服務完善的特點，正受到越來越中國投資者的關注。

澳大利亞已經成為中國富人海外置業的黃金市場。澳大利亞是世界上最宜人的國家之一，擁有宜人的氣候、獨特而舒適的生活環境、高質量的社會與文化的基礎建設。

澳大利亞的五個大陸首府及州府城市均位居世界最適合居住的城市十位城市之列，其中墨爾本已連續多年被評為五大世界最佳居住城市之一。

澳大利亞雖然擁有世界一流質量的住房和教育，以及完善的健康保障福利制度。但在澳大利亞生活的成本卻遠低於其他西方發達國家的水平。

根據《2003國際競爭力年鑒》的報告顯示：澳大利亞的生活成本大低於許多其他國家和地區，其中包括美國、英國、德國、日本、香港、新加坡和加拿大。

在澳的海外人士和訪客普遍認為這裏很有吸引力而且生活很便

惠，這裏既有高質量的住房和教育，又有十分健全、完善的健康保障系統。

澳大利亞政府通過積極主動的改變，更進一步為海外投資者創造了適合發展的理想環境。澳大利亞經濟在經歷了世界經濟衰退、亞洲經濟危機後，近幾年仍能保持平均GDP3%的高速增長。

澳大利亞政府通過一系列的服務和計劃，積極鼓勵和支持海外投資，其中包括不久前修訂的澳大利亞商業移民計劃。澳大利亞歡迎並鼓勵投資的態度和穩定的政治環境，為投資者提供了良好的投資環境和經濟保障。澳洲的業主可以永久地擁有其土地的所有權與繼承權，這是吸引內地人的一大優勢。由於澳洲的房地產已有近百年的歷史，其市場已十分成熟。根據最新的權威機構的統計和分析表明：澳洲房地產近40年來平均每年七至十年即可增值一倍。

投資者們因此賺得大量金錢。人們在傳統上喜愛購置物業作為主要投資手段，這除了房地產一定會隨時間升值及低風險高回報之外，投資物業也較容易獲得銀行信貸的支持。

因為銀行方面十分清楚，為房地產提供信貸的風險幾乎為零。悉尼、墨爾本和布里斯班地區是海外投資者的熱點地區，平均每年都有10%-15%左右的升幅，租金回報5%-7%。在經歷了最近18個月的房價調整期後，又一輪新的增長期即將來臨，這正是投資者切入的最佳時機。目前，主要的幾個大城市如悉尼、墨爾本、布里斯班等都具備投資潛力。

目前市場出現一定程度的供不應求，根據澳大利亞政府出示的數據2006年1月總的房屋批准建築量下降了0.4%，這已經是連續第九

個月下跌了。加上移民增加，本地購買力增加等因素，使得市場非常熱，2006年一月份出租空置率僅為2.9%。

有專家預測：到2012年，澳洲的悉尼、墨爾本、黃金海岸、布里斯班等主要城市的房地產將繼續增值一倍以上。但澳大利亞政府不鼓勵短期的投機行為，政府鼓勵超過一年以上的長期計劃。規定一年以上以上的樓宇買賣所得增值稅減半。

澳大利亞政府通過一系列的服務和計劃積極鼓勵與支持海外投資。在澳洲，房地產交易早已形成了一個完善的法律體系。按澳洲政府的規定，海外投資者只能購買新物業，海外居民要在澳洲購置物業，必須經過海外資產管理局(FOREIGN INVESTMENT REVIEW BOARD 簡稱FIRB)的批准。投資者首先選擇好投資項目，然後依照澳洲的法律辦理相關手續。

在澳洲，從事房地產中介活動的專業人員包括售房專家、律師、投資專家、咨詢顧問、估價人員、會計師、經紀人等等。在大學都具有以上文憑，有多多年操縱機體語言。他們通常具有大量從事房地產工作的經驗。

在這些專家的協助之下，銀行會為投資者辦理銀行信貸。而律師則會幫投資者提供法律上的保護。因此，在澳洲投資房地產，一切手續都顯得十分簡單和便捷。這也保證了投資者的利益。

近年來隨著澳洲經濟的不斷攀升和大幅度提高移民配額，以及政府鼓勵和吸引海外投資的政策，步伐不斷加快。人們對海外投資認知的不斷提升，新一輪的國際化投資熱潮將來臨。

源自：泰泰成出國網

中華商報 訂報單 Order Form

CHINESE BIZ NEWS

姓名(中文): _____ Name(English): _____

寄報地址(Mail Address): _____

電話(Tel): _____ 傳真(Fax): _____

訂閱: 半年 \$38, 全年 \$50, 兩年 \$80.

支票抬頭請寫(Make check to): **Chinese Biz News**

10501 Valley Blvd., #1199, El Monte, CA 91731

Tel: 626-618-0518 Fax: 626-213-3705

我們接受信用卡(We Accept Credit Card)

萬貫路客運巴士公司

因為燃油價格暴漲，公司入不敷出。同時也為了更好的服務客戶，不能因虧損而停業。故本公司從六月一日開始，將票價做如下調整：單程票45美元/One Way。望廣大客戶諒解並給予支持。

乘車和售票地址	乘車時間
1. 中國城：長城書局 (Great Wall Books & Arts) Chinatown: 970 N. Broadway, #104, Los Angeles, CA 90012	8:00am
2. 蒙市：丁胖子廣場內 (Lincoln Plaza) Montey Park: 129 1/2 E. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91755	8:30am
3. 聖蓋博：佐羅電話卡 (Zoro Phone Card) (聖蓋博超市內) San Gabriel: 120 E. Valley Blvd., San Gabriel, CA 91776	8:40am
4. 聖蓋博：世界書局 (World Company) (廟後超市內) San Gabriel: 608 E. Valley Blvd., #D, San Gabriel, CA 91776	8:40am
5. 羅蘭崗：99大華超市廣場內 (99 Ranch Market) Rowland Hts.: 1015 S. Nogales St. Rowland Heights, CA 91748	9:00am
6. 鳳凰城：99大華超市廣場內 (99 Ranch Market) (欣欣超市內) Phoenix: 668 N. 44th St. Phoenix, AZ 85008	4:00pm

聯繫電話
626-689-3015
626-905-1478