



微信扫一扫  
关注该公众号



## 投资中的体，用，术 #2970

### 一）富人体质

最近发生了一些事，使得我对社会的运转，有了新的认识。  
好比“正等人”荒凉，过马路是一件能与月薪的事，不用浪费口水。  
但是对于“富人”，就是高科技，就是强悍。就是不行。

你并不像会“富人”的满意。  
你长了眼睛。

水库在上周四，**官方推出**了“贵阳商情”项目。  
具体的原文，可以参考这二篇：

- 《14%的淘金战役》#F2930
- 《低首付高杠杆无月供节税房贷14%的淘金项目》#F2960



文章发出了以后，我“自己觉得”，已经把：来龙去脉，优势劣势，风险收益，淘金技巧，讲得清清楚楚明白了。

剩下的，就是**买张机票，赶紧飞过来**，让贵阳团队“地接”，合力淘金了。

好比我画了一张地图，告诉大家，去奥体公园淘金。  
你按图索骥就可以了。

但是网友们的留言和回复，让我大跌眼镜。  
他们问的是：“哥，请问怎么过马路呀”，居然连红绿灯都不会。

### 二）投资之体

好吧，为了照顾这些“过马路都不会”的富人，俺必须讲得更细，再解释一番。

- 《14%的淘金战役》#F2930
- 《低首付高杠杆无月供节税房贷14%的淘金项目》#F2960

这二篇文章，请问哪一篇更重要一点？



如果我没猜错的话，99%的人，会选第二篇：《低首付高杠杆房贷14%的淘金项目》。津津乐道的话题，吹牛也能吹三夜啤酒。

因为第二篇，实在是写得**很精彩**。

- 剑拔弩张
- 无限举证风险，如何规避。
- 办产权证的动力和利益，如何激励。
- 对赌之上限下限，如何双赢。

在最近三五年，你接触所有的“商业计划书”，可能都没有如此**精巧而巧妙**了。

- 办不出产权证又如何，办不出产权证，我就长期“收租”。
- 租金回报有过20%
- 反正只付了40%，就当是一个小产权的价格。

（不过现实中，已经很多，连20%都不看一看了）



但是，如果你要说“二选一”，二篇文章哪篇更重要。  
重要的其实是第一篇《14%的淘金战役》。

这么千辛万苦，千锤百炼，完全可以忽略的一篇文章。

为什么，因为这篇是“体”。

讲的是：《这是一个很好的不动产》。

我们买东西之前，首先要知道它是“好东西”，有几十万人口，有9.1的容积率，有成熟的物业管理。

你必须要知道，“**南湖都是卖30000的，只有这几套卖15000/m²**”

你要先知道“公允”市场价，知道人流量，营业时间，预期租金。

知道“市场价”下的租金回报率比，空置周期，增长潜力。



而第二篇《低首付高杠杆无月供节税房贷14%的淘金项目》#F2960，它其实是“用”。

第二篇讲的是“附体”。

讲的是资金的调度，月份的安排，杠杆的位置，风险的配比。

从没见过看过第一篇的人，能不能根据第二篇推介去买房。

不能  
因为第二篇纯粹都是“附体”，并没有涉及“项目”，投资项目一样可以包装。

附体，只能是一种辅助工具。不能作为投资思路之“体”。

上一篇《附金不是商业模式》，曾经写得很清楚了。写得好的，都是没好好学习的。

**绝对不可以倒过来。**

**先看中一个“零首付”的房源，为了零首付而零首付，丝毫不考虑盘算不算。**

### 三）十倍薪

我接触的人越多，我越发现，所谓“常识”，在14亿茫茫人口中，也往往是存在的。

很多人，真的是连过马路都不会过。



昨天我在东莞搞活动时，期间提到一个问题：

**上海一套400W的房子，可以收多少租。**

网友们的回答，大概是5000-5500元/月。

年化租金回报，在1.5-2%之间。

然后我再问他们，400W买一套花园商舖，你猜租金可以到手多少。

5000？

10000？

某大V，辛辛苦苦优化，就是为了租金能提高0.1%？

答案是，400W收入花园商舖，租金收益是7W元/月。

上海住宅400W	月租金5500
贵阳花园商舖400W	月租金10000

还是怎样的概念呢，答案就是：**我是你的十倍。**

大家知道，水库持续地在进行“十倍转移”。

2017年，我们刚开始搞“重庆”的时候，口号就是“抛售上海一套房子，换回重庆十套房子”。

为什么哈，大家都是买一张纸，二角钱。

凭什么你要卖我的十倍，你是金子打造的么。

是“寒冰冻害”，冻上去可以长生不老么。

水库认为，把“高附加值”放在北京/上海，这样100000+的城市，是一种相当危险的行为。

随十万元的房价继续上涨，涨到二十万元，事情过半，不是智慧的选择。

同样的道理，“北京/上海”的住宅，真的是健康的资产么。

上海目前的通胀率，租金回报率，早已跌破2%，一般仅仅在1.5%左右。

租金每价1:1000。

月租根本无法覆盖房贷，借款越多吃利息亏得越多。

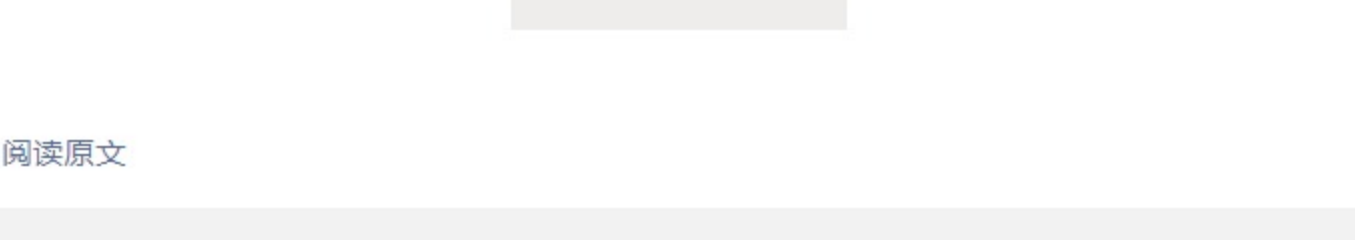
为什么，为什么我们要相信“京沪永远涨”。

要随1:1000的租金回报率，继续涨到二十万/平米，租金回报率1:2000，和中国股市一样烂。

**这样做，真的很香吗。**

1. 高估预期

1. 内卷化/信守



当年我们购房，上海的房子很贵，这是“价格”变幻十倍。一套10000+房子，换十二套8000元/m²房子。

现在我们购房，把月租金1:1000，一个千个回本的资产，置换成15-20%的收租项目。

租金回报能增加十倍。

你不说别的，单算资产增值多少倍，风险降低多少倍。“真正的财富”保存盈利能力，你懂不懂。

当年最精选的《陈桥三篇》，想必看过的人很少。

- 价格（一）----- 涨幅约50%
- 价格（二）----- 涨幅约50%
- 价格（三）----- 涨幅约50%

选中算盘，暴涨几十倍。

把暴涨后的资产，交换成**势实**的资产。

新资产再涨几十倍。

### 四）买楼还珠

“水库心法”流传于世。

被誉为“科学房产观”，互联网生日2010年。

外界的管理公司，如雨后春笋。

一个外都是“建或”大师，号称可以帮你赚钱，财务自由。

但是你去看看，外面“野鸡管理公司”的主流话术。哦，或者看他们“新员工”培训过程。

几乎每一家管理公司，都会从：**楼盘溢价、高溢价、高溢价、高溢价**开始。

很遗憾，这些东西，水库一项也没有教过。

- 水库没有任何一篇文章，鼓励你们去借用网贷。
- 水库没有任何一篇文章，鼓励你们去高溢价买房。

**这就是典型的，把九阴真经，练成九阴白骨爪。**



水库真正的核心心法，你们一点没学过，一点没教过。

我还是那么地寂寞。

## 选筹为体

## 财技为用

（你为啥不贷款买房呢）

前二年，上海的管理公司，最激烈地让无数人“透支重仓上海”。

结果呢，赔的是血本无归。

- 水库真正“选筹”的思路，为什么要“大面积、低单价”。
- 为什么“套利和套现”。
- 怎么叫“价格溢价”，通过一个的溢价，惊险跳跃，实现A到B，B到C，C到D。
- 板块轮动，热点转移。

这些真正的“体”，你们就不研究，也不讨论。

整天津津乐道“三个月建个1000平”，发财连时都没有。

我还是那么地寂寞。

### 五）结语

贵阳花园商舖，是水库“官方”隆重推荐的正式项目。

这个项目有风险，有机会，但也有机会，有盈利的项目。

你们不要把自己局限在“首付40%”，应该把自己局限在“宇宙第一大宝”，放大容积率，9.1米层高无死角。

聚焦在老太太无死角无死角广场。

日期	房源名称	房源面积	房源总价	房源单价
2017.12.1	贵阳花园商舖	1000	1000000	10000
2017.12.2	贵阳花园商舖	1000	1000000	10000
2017.12.3	贵阳花园商舖	1000	1000000	10000
2017.12.4	贵阳花园商舖	1000	1000000	10000
2017.12.5	贵阳花园商舖	1000	1000000	10000
2017.12.6	贵阳花园商舖	1000	1000000	10000
2017.12.7	贵阳花园商舖	1000	1000000	10000
2017.12.8	贵阳花园商舖	1000	1000000	10000
2017.12.9	贵阳花园商舖	1000	1000000	10000
2017.12.10	贵阳花园商舖	1000	1000000	10000

项目比较复杂，我们周二晚上20:00，两场直播客就会《就在今天》，互动讨论。



另外，要**订机票**来贵阳了。

**本月13日（本周日），我亲自在花果山，线下见面会。**

是福不是祸，你亲眼看看，不就明白了。

\* 绝大多数的周租金50W，大概只有50W。

（yevon\_ou@163.com，2020年9月7日晚）

报名表，或者“阅读原文”。



阅读原文