分享主题：《0元租房，0元月供》房产锦囊

分享大咖：杰克欧（微信：42730678）

重点：

揭秘0元租房，0元月供。

如何租房不花钱，还可以赚钱

如何不降低生活品质情况，瞬间住到价值1000万房子里。

10万元如何买550万的房产

如何让自己35岁之前拥有10-20万/月，不再打工

微信：42730678 （添加微信，备注锦囊888，再送你增加租金溢价50%秘籍）

公众号: 少数派杰克欧

视频号：少数派杰克欧

分享的主题
是0元租房，0元月供
，额外增加5到6位数每个月的被动收入
，那我们这套方法目前在国内玩的还比较溜比较前沿，今晚听到我的分享的话，也许你会增加一到两条被动收入看各位能不能举一反三。

那我一年当中会有一个月的时间专门和一群亿万富翁泡在一起，所以我今天分享的内容，不是我的原创，而是我向高手学来的那
目前我已经围绕着以房产为
中心，打造了八条管道收入
，每个月给达到六位数的被动收入就是10万到20万之间，那某种程度上我已经自由了，我本来想着35岁之前自由，没想到比我预先提前两年达成，所以非常感恩我的前辈的分享，也让我加

速的达成。所以今天不是我的原创也是我付费学来的。我
最大的榜样是有一本书叫做富爸爸穷爸爸
，不知道各位有没有看过。很多人看过这本书呢，就可能把这本书放下了，但是当时我想着中国一定有人做到，我只要找到这个人，向他学习就好了。

跟大家介绍一下我的背景就是我2013年毕业落户到上海，我一开始做的是跨境电商，工作之后觉
得说主动收入无法让我发家
致富，所以我逐渐接触到了
打造被动收入以及做一些不动产的投资，
每年买两套的进度，后来我的被动收入逐渐超过了我的主动收入，达到了一个月六位数，同时我的资产也在不断的增加

我在毕业的时候，就一直在思考如何年薪百万，后来我发现通过投资要涨100万比赚100万容易，加上我
看了一本极度被低估的书籍，就是我刚刚说的富爸爸怎么说让我更加想去研究房地产这个行业，
不断的精进，不断优化的自己的资产包，所以就有今天的这个很好玩的话题了如何【零元租房如何零元月供】和如何【打造管道收入】

今天分享的大纲的
第一部分就是：我会介绍我自己的故事，是什么引发我开始怎么做的。

第二个部分是：我如何去做的、如何0元租房、如何0元月供

第三个部分彩蛋部分，还有其他什么管道收入我的八条广告收入到具体是什么，我中间会穿插我对热情，对能量的理解，刚好也契合梦婕老师她举办这个平台，我谈谈我对热情，跟能量这个看法，我自己如何提升自己的能量的。

那我今
天所取得的这
些成绩最重要的就是要感谢
富爸爸这本书。跟大家分享

这本书的三个点，我觉得非常关键，第一个，高手有个习惯就是他们有付费的习惯，并且找到一个比自己更厉害的导师，因为我们
所有的
问题我都坚信
那个问题一定在世界上另外
一个角落已经有高手解决了
，然后我们做的最高效的方法就是找到那个人，让那个人去教我们。

这是富爸爸这本书里面，罗伯特清崎
在1973年的时候，当时他花费了385美金，可能是她六个月的工资，他去参加一场房产投资的研讨会，这趟研讨会的主题就是《如何用零首付去买房》，在1973年的时候385美金是他六个月的工资，他说他正是因为听了这堂课，后来给他带了200多万美金的回报，当时我听了之后，我觉得真的是不可思议，我后来也在我的公众号【少数派杰克欧】里边也写过就是
你愿意花多少钱去投资你的大脑，这点非常重要，相当于是你的人生的加速器。

我先讲讲我的第一条管道收入被动收入
，它是怎么引发我开始做这个行动了呢
，是因为我在2015年的时候也是我毕业两年，我开始听到了一个前辈的故事，他在三线城市做了300间的长租公寓，他不是完全的购买，他是持有，后面我会讲。他每一间房子的溢价在300块钱，比如说他租这个房子500块钱，他出租掉。800块钱，所以一个月他的利润的顶峰是有一个月有9万，对吧。那如果有低谷的这个空置期至少有6万块钱，那后来他去二线城市去做了他把这个业务给了他小弟就是委托出去给了他一点五万多2万块钱一个月，他自己拿剩余的利润，那这个告诉我一件事情，他是可以复制的，并且你可以去任何一个城市，而且你不用担心无法生存。

并且
你投入一次你的时
间跟精力之后，未来有五到十年的源
源不断的现金流
，因为我是搞房产的，所以我一说这个东西，如果各位小伙伴你对房产很熟悉的话，你应该知道我在说什么，当时我听了这个故事之后，我那天晚上没有睡着觉的，因为我当初拿的薪资，我记得那时候自己薪资8000多块钱。所以我当时会觉得我学

历比他高。他学历也不高，长的也不好看，哼，居然一个月可以搞到9万，而且后来去二线城市去做，因为二线城市的利润更高，就相当于说如果他不做的话，他现在可以躺平了，他一个月至少可以拿到5万块钱就什么事情不用做。

那富爸爸这本书就是讲怎么去搞钱，搞房子，搞被动收入，怎么让自己财务自由的，如何通过房产打造N条管道收入的。那
当时我看完这本书最
大的启发就是一定要做被动收入管道收入
，你没有现金流，你是走不远
的。还有一个就是你要做投资，
你如果你不投资的话，你永远无法自由，
因为投资才可以让你的钱不断的增值
放大倍数
，那我刚刚介绍那个例子和如何租租房不花钱有什么关系呢，那重点就来了，第一个重点就是：如何租房不花钱，没房也收租，0元租房。

那在我工作的时候，其实我经常会对我的下属，我会推荐她用这种方式去玩，特别是
你去一线城市，二线城市的话，这样的方式，你可以租房不花钱。最简单的方式，就是你租一个两室一厅，然后把厅给隔出来，然后你住最好的房间，把其他两个房间给租掉
，然后你就可以租房不花钱，比如说有个房子，他是两室一厅，你租下来3000块钱，我按上海的，我做的第一套，这个
管道收入包租长租公寓
来举例子，然后你把其他两间房子一个租1500，你住最好的房间，这样你就可以租房不花钱。

这个项目是我在2017年的时候去做的，因为我在2015年的时候 听过那个我圈里面的大佬分享过这个故事，所以一直在想怎么去做，怎么去做脑子里面跑了好久好久，终于跑通了。

我当时拿了一个两室一厅，然后把客厅给隔了，拿下来的成本是3000块钱一个月，

它是靠地铁非常近，交通非常方便，那我最后出租的价格是5050元。因为我三个房间全都租掉了，当时我在上海已经有房子了，所以我就没有住进去。所以我的纯利润，就是2000块钱左右的一个利润，相当于我的一个零花钱。如果我当时没有房子，那我就住进去的话，我会把两间房子给租掉，然后我住最好的，差不多就不用花钱了。

大家有没有想过一个事情，如果你在一线或者二线城市，你租房的成本一般是占据你的工资的30%-50%，如果你租房不花钱的话，你直接钱省下来，难道不香吗？

当时我做这个相当于我当时来讲的副业被动收入的时候，我还有工作，我当初的时候不断从4K，然后后来
做到了40K，但是我还是不满足吗，
一个人的欲望是无法填补的，
我就想怎么额外再搞一些钱对吧，那我的八小时之外，跟周六周天我就搞这个项目，这是我第一个项目，那这个项目最让人激动人心的一件事情是什么是可以，他可以复制性，你知道吗，它可以不断的复制那目前我有几十套，这样的一个。长租公寓在手上，我的团队加起来应该有上百套了，所以我觉得很开心，因为我早就不上班了，我是在2020年的六月份没有上班，所以它可以源源不断的给我带来现金流，为什么？因为我们跟房东会签一个至少五到六年以上的一个长租约，所以我一般一年可以回本，因为我要改造，我要配置软包。

给大家看看我这个两室一厅隔了三个房间，所以你会发现有个房间，他是带阳台的，很大的阳台，因为它是客厅嘛，所以我当初2017年，这个产品是我自己去了宜家看了好多设计，然后我自己刷了一下墙，然后重新把房东的东西给清理掉，把它弄一下。

我记得我当时周六周天做这个事情的时候，签了第一个这个合同的时候，我内心是充满喜
悦的，我是放
的最大的喇叭，你知道吗，
我在跳舞，为什么呢，因为我看见了自由之光

，因为我觉得我自己的主动工作，肯定会有天花板的，但是我如果做这个房产，做这个长租公寓，做这个你们可能会觉得是二房东，对吧。如果做这个事情的话，他可以不断的复制。而且管房子比管人要轻松的多
，
因为
房子永远
不会说老板，我要
升职我要加薪，我今天不舒服，我要
请假，但
房子它会默默无闻的每个月给你创造现
金流
，所以我这个房子依然到现在还在给我创造现金流，每个月都有2000多块钱，一套房子，目前还只是一套房子是这样，因为我现在几十套，它的现金流会不断的进到我的钱包。（中间插入我一个联系方式）

微信：42730678（添加微信，备注锦囊888，再送你增加租金溢价50%秘籍）

公众号: 少数派杰克欧

视频号：少数派杰克欧

那上面这个案例，就是如果你在一线二线城市，没有自己的房产的话，你可以采用这种方式，然后自己住最好的房间，然后改造一下，把另外两间给租掉，有的时候你做的好的话，你不仅租房不花钱，你甚至还可以赚钱。后面我会介绍这个案例。

你就是没有房子也可以收租，而且你租出去的话，不仅不用花钱还可以赚钱，这非常有趣，这个我觉得
最有趣
的一点是，你
可以不断的去裂变不断的去
复制，数字是非常可观的。
因为学校里面从来不教你怎么去赚钱嘛，这个也不是学校教我的事，我要付费向老师去学习，所以和你们一样。

今天再延伸一下话题，如果你是自住600万的房子，这房子是你自己的，但是你目前可能生了个娃或者需要一个书房需要多一个房间，你想买1000万的房子自住，但是短期内买不起如何不降低生活品质的情况下，瞬间住到1000万的房子，没有任何的压力，你可以结合自己的情况，比如说你现在住的是100万的房子，你想住近300万的房子可能可能就是差200万，但是多两个房间，你如何瞬间可以住到300万的房子，但是不会给自己造成太大的心理压力或者贷款之类的，如何做到这边我教大家一个方法。

好，接下来这个方案，就是帮助我们在不降低生活品质的情况下进行投租分离，提前三年到五年换到想租的房子里，就是说，你这个房子可以不用去卖，不用去折腾，可能你现在钱也不够，又不想去贷款，如何去操作，我用一张图，这样更清晰的可以描述。

富爸爸这本书里边一直有个理论就是
四个绿房子，一个红酒店
，如图所示，我上面有四个绿房子，那我后面会讲，因为我刚刚已经前面举了我的案例一个房子，我可以创造出1500块钱到2000块钱那个利润，我就算他1500块钱，就比如说做个长租公寓包租的这个项目他一个房子1500元，1个房子，4个房子就是6000块钱，你600万这个自住房，如果能租掉的话是6000块钱那6000加6000就等于1.2万元，同小区有一个1000万的三房他的租金是1.2万元，那大家应该知道怎么去做了吧？先打造四个绿房子，打造4套长租公寓项目（每个房子呢，带来1500块钱就刚好是6000块钱，而且锁定未来五到十年的这个长合同，再出租自己的房子（6000元）

那这样的情况下，就是你可以不卖自己房子的情况下，可以瞬间提前3到5年，住到一个你理想中的房子。你可以包租四套这样的房子，在自己家门口黄金，（我们都说家门口都是黄金
）它的利润是6000，再加上把你自己的房子租掉1.2万元，刚好你就可以搬到同小区这个大三房里面。而且搬家又不是很辛苦，同小区里面换，但是我们一定要把其他的四个房子、你自己在外面租的房子，
和房东至少签五年以上合同
，这样你的生活品质不会下降，因为一环扣一环，因为你跟房东是押一付三，你跟

租客也是押一付三，所以
你锁定的是未来这么长的时间的这个利润
，你可以安稳的住在这个三房里面，等你有钱了之后再把它买下来。

预告【租房不花钱，还赚钱】案例

上一张图，今天的分享来自一本书《富爸爸穷爸爸
》，通过这本书我看了国内外上百本投资的书籍。最后还是感觉富爸爸的书籍可以帮助获得财务自由。很多人看了这本书关上了，觉得在中国做不了被动收入。我却不这样认为，我觉得中国一定有
人把他的理念落地中国特色
方案。我只要找到他，向他学习就好了。直接抄作业，抄答案。这就是知识付费让我获益最大的地方。不要自己摸索，直接付费链接有结果的人。2016年我有这个意识，2017年我终于找到我在中国的老师，于是2017年我开始做了第一套包租。现在我也成为了全国各地很多学员的老师。很多人听了我的99元付费课程，开启了第二条管道收入。我为他们感到高兴。

接下来更加精彩！

接下来主题就是：
如何租房不花钱反倒赚钱，
后面一个主题就是零元月供
。大家慢慢来，OK，那我这个小伙伴，他也是在上海，当然我觉得所有的案例还有很多，还是杭州的，有青岛
的，有各个城市都有我们这套方法在全国都可以落地，只要有人的地方，只要有人居住的需求的话，他都可以搞定。

那我再介绍一个就是在上海的一个案例，他自己做保险，他做保险经纪人所以比较自由，他在这个环内居住，那他一开始他租这个房子，它也是地铁口旁边那个小区，交通大学
这个地铁口旁边，然后他是一楼跟二楼的那种复式楼，所以他一共有六个房间，那

个房子比较老，所以那个房东一直想卖房子，后来所有房间的租客，到期就走了，只有他不走，因为他听了我的分享，你知道吗，就想把这个房子给盘下来，跟房东谈。

因为这房子比较老旧，这个电线都外露了，那房东就想卖房，那肯定卖不掉了，因为人都是吃颜值的嘛，OK卖不掉的话，他就一直帮这个房东处理这些事情，比如说帮他开个门，有中介进来她带看，那后来有一天小伙伴，因为听了我的分享，他觉得这个事情可以干，她可以住在那边不仅不花钱，说不定可以赚钱，因为我帮他看了一下他那个房子，我就问你现在如果把这房子全都整租下来多少钱，他说这个旧房子拿下来差不多9000块钱左右，那我说通过我们这种方式帮你打造之后，你可以做到1.5万块钱一个月把它出租掉，如果你自己住进一个最好的房间，那个最好的房间要3000块钱，那你租掉所有其他的房间有1.2万块钱，这样的话，你的利润就有3000块钱。

这个都不是重点，能赚了3000块钱都不是重点，重点的是什么，这里边有个无中生有的骚操作就是
他其实没有花自己的一分钱，明
白吗？就是高手，
财商高的人、懂得投资的人，他尽量不花自己的钱，让别人帮他花钱，他拥有这一切，
接下来我给你讲讲，因为这房子太旧了，所以他得拿成本拿他自己的一些成本去装修，他去改造，在外面去装修的话，这180平方米上下两层的房子，最少要10万块钱吧。OK，我们帮他出一套方案就可能大概交6万块钱搞定，哦不，只要3到4万就搞定，但是他跟这个房东去聊嘛，房东也知道这个房如果装修肯定是很大的一个成本之类的。

我们就跟这个房东说“只要5万块钱左右，如果多出来的话，我（这个租客）来出。”那房东也很开心，那你5万块钱能搞定的话，已经比外面已经便宜至少一半了，以后如果想卖的话，还可以卖个高价格，对吧，OK，那因为我这边会告诉他怎么去操作，后来这个房东就直接把5万块钱打到他的卡上，让他负责把这栋房子整个去装修好，然后让他去出租掉所有房子，然后这个房东到时候每个月收到9000块钱，那就很开心。因为之前那个房子总是有人短租嘛，因为各种设施不好，别人看不中，现在有人管
理，那这个房东当然很开心，这个房
东他是在浦东的，这个房子在浦西
，所以他来回至少得四五个小时，所以，有一小伙子可以帮他接，他干脆给他管理

，他就开心。

OK，这边还有个骚操作就是这个房东把这钱打给他了之后，我们还要了两个月的这个装修期，所以我们这个装修在两个月之内搞定了，然后刚好是花了5万块钱左右，最美妙的一点就是这个装修费不用自己出，然后房东给他出了之后，他跟房东签的是押一付一，然后他跟租客签的是押一付三，明白吗？因为这个房子后来全都租掉了，跟我们想的是一样的1.5万块钱，可以全部租掉，后来她问我，她住哪个房间？我说你住这个，房间最大的，采光最好的，想让你的运势可以提升嘛，你每天开心嘛，有热情嘛，你才可以赚到更多的钱嘛，把其他房间就租给别人OK，他就赚得差不多1.2万块钱，他每个月差不多3000块钱的利润，如果以后他在上海买了房子，他不用住进去，那把她那间房间租掉的话，可以租到3500左右，那他至少是有6000多块钱的利润。

所以这里面涉及到很多环节就是
谈判的环节、拿房的环节、改造的环节
，那这些都不是问题，因为
你们要相信一个事情，就是
你能想象的一个
事情，能做成的，世界上另外一
个人已经做成了。
他
当时
也不懂装
修，啥都不懂，他
就问我，我就告诉他怎么去做就OK了
，这就
抄答案，抄作业
，不要管过程直接把板写上交卷1
00分就类似这种。所以他是杠杆
了我的智慧，所以这是罗
伯特清琦在富爸爸里面说的：你
如何成为富人，要
用别人的时间，用别人的金钱，用别
人的智慧
，他都用了，所以他很聪明，他会杠杆，杠杆就是前辈的智慧
，所以你要
找到一个大咖的话，你不要自己摸索

，我现在所有的事情不自己摸索，我
首先问下谁会谁懂，大不了向他付点费嘛，他帮我搞定嘛，他还是赚的对吧。

大家有没想想，他刚刚拿的这个房子的回报率有多少？答案是无限大。就是他后来又在同小区又做了包租，还做了民宿
，我现在做我的包租回报率达到50%以上，利润是50%以上，所以的话我想如果你自己创业的话，如果你是企业家、小企业主一般的企业的利润在8%-15%吧。所以我们的利润还是挺多的。经常有人问欧阳你缺钱吗？我跟你一起这个合作、搞这个项目。我说我不缺钱，我缺的是好项目，你知道吗？

因为我从银行那边借款的话
，只有4%-5%的利息，所以
我用的都不是自己的钱，我用的是银行
的钱
，银行的钱也不是银行的，因为银行的钱都是储蓄者把钱放在银行，银行再贷给需要钱的人，一般需要钱的人都是富人，这就很奇怪。

这就是普通人、穷人都在存钱，富人反而是借款，因为富人可以把钱用的更聪明，它可以让钱永远不休息，永远在去投资再赚。这个小伙伴也是90后，所以我们这一套刚好是学校不教的，我觉得
每个人潜力是巨大的，只要你爱学习，你喜欢房子，喜欢搞钱，你就可以去做

那接下来我要跟大家分享更有意思的事情。它可以让你的资产不断的放大很多倍的，他可能瞬间一年可以让你长七位数以上呢，就是你要去投资投资房产的话，你如何让自己零元月供，月供无压力？如何做到可以持续的买，但是没有压力？

接下来我就跟大家分享一下，有一些人为什么他每年都能买房子，因为买房子不至少是几百万上千万的吗？他为什么可以每年都买呢？那有些人可能花十年20年才能买一套，这就是秘诀，压箱底的

跟大家讲怎么样买让你很安全，让你没有压力，那你们真的1%聪明的小伙伴，应该可以知道，就是我刚刚用的那个理
论就是，

首先零元租房，四个绿房子，一个红酒店
，大家还记得吗？我说的，就是我把我每一套项目，如果做的利润是1500到2000块钱，我把它算成1500，这样好算，4个绿房子就相当于一个月我有6000块钱，那6000块钱我就给支撑起100万30年等额本息
的月供，比如说你这个贷款100万30年等额本息是6000块钱。

大家知道我们为什么做二房东了吗？我们可不是普通的二房东，普通的二房东他是收了租，然后打麻将各种玩，他不会去投资，他不会持续的买。但我们跟他们不一样，
因为我们
就只能看到一间房
子只赚1000多块钱吗？no，不是的，
我们会
把这个钱
不断地进行投资，
投资优质的资产，同时让别人帮我们
承担月供
，我们不用还月供，问题是我的月供让我的租客去承担，这是最美妙的。普通人他6000块钱，赚了之后他就花掉了，她买了包、她去旅游，她去买了豪车，对吧。我们不是这样的，我们
每增加月供100万的时
候，我们会提前先配置好四个绿房子
，然后这四个绿房子都可以带来五到十年的长租约
，锁死的锁定的，所以这五到十年我都不用担心，因为房租方还会不断的去递增。

所以高手6000块钱是怎么
支配的？跟大家讲一下，就是
五六千块钱，它相当于一根线拉着
一个气球一样
，我6000块钱可以支配起100万的月供，然后有200万的资产，比如说我50%是100万,50%这个贷款是100万，我买了个200万的房子，你明白吗?我们的首付100万，然后再贷款100万50%吗。那就是200万的资产，所以我6000块钱，配置200万的资产，如果厉害的话给30%的首付可以100万，6000块钱可以支撑起300万的资产，所以富人都是这么玩的，所以普通人6000块钱，就6000块钱花了，就Gameover了，但是我们6000块钱可以支配起100万的月供。

那有没有想过一个事情，如果你投对了一个房子的话，成都我觉得是个不错的城市，因为它是强二线城市，在核心的地段，房子一般涨的话，那比你工资涨的可要猛得多了，至少就是七位数跳的。越是高能量等级的城市的房子，他七位数是很简单的，几年可能就七位数上去了。这个买房的东西还有更多的更有趣的，比如说买下的那一瞬间
就赚了几十万了，因为
有各种谈判的环节。非常好玩，所以
这就是零元月供如何让别人帮你去承担你的月供，就是在于我会先打造这个绿房子，然后我用这个四个绿房子这个去抵消我所有买房的月供。

当初我做二房东的时候，我家人都会觉得这个事情好没有门槛，那你为什么要做二房东？因为
我看中的不是那个做二房东的租金，我看中的是它未来房产、优质房产的增值部分，就算房产不增值跟我也没关系
，因为反正不是我还那个月供，是吧，但是他一涨的话，至少是七位数的，熟悉房地产的小伙伴，你们应该知道。这就是我为什么做这个被动收入、长租公寓的一个很大的一个原因，因为它可以让我躺在那里赚，这个金钱永不眠。

我身边有非常多爱房产的小伙伴，特别是女性很喜欢买房子、男性他喜欢去创业嘛，所以一般男性是这个绊脚石，他喜欢卖房子去创业嘛，但是他创业了之后，我问他：“你赚了钱之后干嘛”还是为了买房子，就很搞笑。

所以我觉得女性很智慧，但是他们有的人他就不断的去买他，加杠杆去买它，不断的加，自己杠杆完了，用自己工资去付，去还贷款，但你工资有上限的，碰到疫情期间，怎么办？也可能你会被裁员，就相当于刀口上舔血，你资产没有做闭环，你会越买越心慌，你会越买越焦虑。因为我之前就这样了，我之前是把所有的子弹打光，然后才想去搞贷款，怎么去还月
供？所以有问题是好事，问题的背后都是答案
，所以我后来找到了这个答案，这样可以让我更加安全安全的。

刚刚我讲的是100万的月供，如何零元月供？

有没有想过，如果要买1000万的房子，如果是500万的月供你要配多少个绿房子呢

？自己算一下，你自己四个绿房子就可以有100万，那如果是要500万呢，那就乘以五，那就20套，就足够了，因为我身边很多人他是拥有有几百套，有上千套的这个绿
房子，所
以他们每个月都源
源不断地现金流，所以他们可以持续
，我觉得
普通人都
可以做到，只是你
身边没有这样的人、没有听过、你的
环境没有
，所以你觉得这太夸张了吧，但你有没有想过，如果你经常跟一圈人打麻将的话，你打
久了你都
不用看那个牌，你
手一摸，哇，三桶，然后你就知道了
，这还是圈子的问题，还是你身边有没有那个榜样还是取决于你是否去付费。

好像梦婕老师这边的全都是是付费的学员，所以你们刚好有这个机会，能听见，如果你之前没有向梦婕老师去付费的话，你今天晚上就不可能听到我今天的分享，因为
我很少出来
分享吧，一般都是我觉
得这个老师很有很有热情，很有能量，我就
喜欢跟她结交，这样我的能量也会很好嘛，所以我们身边
要结识这些高能量的大咖
，所以你跟他们在一起，你会有很多信
息，
现在，在信息时代可能一条信息就价值
百万
。也许我今天的分享会给你一个新的思路，原来这个管道收入、被动收入、投资，原来房子可以这么去
做，当然我们不提倡去炒房，因为我们是住房不炒，长持更好
，炒房一般都是买了，我们不是的，我买了之后把它租掉。

租了之后，租给漂亮的小姐姐，颜值高的，因为我们会把那个房子装扮的很好，有的房子我们把打造成民宿。民宿的话回报率可以达到200%-300%，因为它是按天

租的，明白吗？有的时候，我去拿别的房东的房子的话，可能他3000块钱租给我，但是我会把它按天租，有的时候200元一天，300块钱一天，节假日可能更贵吧，那我差不多10-15天就可以回本，那后面所有的天数都是我的利润嘛。

我的很多小伙伴，他买了一个房子做投资的话，他会把自己的房子变成一套民宿，刚好抵她的月供，这是最美妙的。你会少掉很多的绿房子，因为你一套就相当于四套了，因为民宿的回报率更高。

一会儿我跟大家
分享一下百万
年薪的诅咒，如果各位小伙
伴你现在只有一条主动收入
的话，你一定要接下来要仔细听，因为很多人他是在30岁，40岁的时候才会唤醒他的财商意识，要多搞钱，要投优质的资产，因为她有小孩了，他有年迈的父母，他自己有中年危机
了，他才会想这些事情，我现在
提前跟大家讲一下为什么要做管道的收入？
中国的凉亭，我觉得非常的有意思，他有四个柱子。非常稳健，它就相当于我们的财就我们家庭的这个保护伞一样，但很多人只有一条主动收入就是你的工作，如果你工作没有的话你手停口停，第二个月就没工资了吗，但我是有八条腿的人，就是跟八爪鱼一样，一定要稳健，你看中国的凉亭是四个柱子就很稳健，那我跟大家介绍一下我的管道收入。

那张图找不到了，我就直接说吧，

第一条是我刚刚说的长租公寓，用房子绝对围绕房产

第二条是民宿，民宿的回报率会更高，因为一个是长租一个短租嘛，

第三条就是我会把我所学的东西打包成一个课程
，这样非常重要，这样我们才
会很喜欢去分享，因为分享可以带来很多的资源
，不光
是你的学员，
因为学员会介绍他的学员，
会介绍很多的资源给到我。

一定要把你的专业变成一道课程，我觉得
我们的人生都会变成一道好莱坞的电影向别人宣传，但前提是一定要有价值提供给别人，比如说我会教你怎么去做这方面。

第四条，就是我在当地有自己的买房团队、贷款团队、卖房
也是我一条嘛，贷款也是一条，装修也是一条，设计也是一条，咨询
也是一条，对吧。

我也有自己的一个付费社群
，所以已经不止有八条管道收入了，已经有N条了。所以我会觉得说它是一种思维方式，我觉得学术很重要，但是最重要的是学底层的逻辑
，所以我也见了非常多的老师
，我向他们学习，所以
付费学习是非常重要的一件事情，因为你
要向那些已经有结果的人学习
，因为有的人是真老师，有的人是假老师，因为你来到这个大学里面，你会发现那些老师教你金融的，（因为我硕士时学的是金融），但是他自己都没有财务自由，他怎么能教你财务自由呢？他自己都没有管道收入，他怎么教你呢？他还是打工者，当然我不是说所有的老师都是这种打工者思维，那种5%～1%的老师，他自己可能出了书对吧，他可能自己那个在外面开课，或者这为企业做咨询，那这些老师是非常有财商的。

那我为什么可以做到这些呢？首先
我不是天才，但是我会找到榜样
，所以榜样很重要，罗伯特清崎做什么，我就做什么，他出了书刚好我们也出了书，我们那本书都卖了20万册，等会我会发出来。他也自己研发了一个游戏，那目前我没研发游戏，他有6000多间公寓，他还投资矿、黄金、物业，他自己也开课，因为他把他懂得、会的东西，然后交售出去。这就是现在知识付费的这个时代，然后他出了书之后，给他链接了新的人脉，就是特朗普《让你赚大钱》，我当时看这本书的时候，特朗普还不是总统，所以很神奇，对不对，他通过这个方式能链接到未来的总统，因为特朗普也是做房地产的我最近在看特朗普的这个自传，最后快结尾的时候还是1990年写的这本书，他说我下辈子还做房地产太美妙了。

我给这张图，就是
我的这个管道收入，跟大家分享一下
，所以我后面我会讲一下
我当初为什么会离职呢，为什么会觉得百万年薪他是一个诅咒呢？它并不开心，

我身边有一些百万年薪的小伙伴，现在他会受到诅咒为什么?首先,当你不断的升职加薪到了百万级别的时候，
你的消费观也会发生巨大的改变
，你会觉得我自己赚多了，所以他的国产车会变成进口车，他一台车会变成两台车，他小孩的家教，从宗教并外教，他国内游会变成国外游，所以他虽然赚了100万，他也有可能花120万，他可能反而会觉得自己钱不够用，当他不断的去买买买的时候，她也去买了个大房子，月供反而更多了，对不对，但是有一天他的工资没有再上涨了或者疫情来了受到影响。当他开始中年危机了，当他开始拼不过年轻人的时候，那些大厂、那些BAT很多都是年薪百万，对吧。

为什么会有一些悲剧的产生？
就是突然被裁员了，被优化了，这是年薪百万的这个诅咒，
就是他只有单管到年薪百万，他因为这个年薪百万不是持续性的，因为当你赚了100万的时候，你交的税还是越多，你明白你赚的可能拿到手不是100多万，你可能扣了百分之二三十的税都有可能，所以比较有风险性。

我当初一个月做到了VP的时候，在这个跨境电商一个月40K，那个时候我还有我的管道收入，还有我做我的包租、我做民宿，对吧，我还自己不断投资去买房，所以那个时候我就已经看到这一点，我会觉得我的收入已经到达一个上限了，因为你不断的升职加薪，我当时2万变成4万的时候我就开心了一周不到吧，因为我会觉得说我的压力会更大，因为要创造更多的利润，你再带着团队更多，你所有的事情全都稀释掉了，你根本没有时间去成长。我会发现那段时间是我成长最慢的时候，我更没有时间去看房子，知道吗？我更没有时间去付费去学习，因为我都是在管理团队去了，当然我非常感恩当时我的合伙人，这个投资者，但是我最后还是走了，就是因为我觉得我可以拥有更多的自由，因为我的被动收入起来了。

我这边介绍一个小故事，就是
非洲猎人如何去捕捉猴子的故事
，非洲猎人他如果要捕捉猴子，他会在树上挖个洞，然后那个洞口的大小跟猴子的手臂的大小一致，他会在树里边放很多水果坚果香蕉、苹果，当猴子闻到这个气味

的时候手伸进去一把抓住这个水果的时候，他手就拔不出来了，因为全都很大，那个洞口那个大小告诉他手臂的大小就兜兜转转两三个小时都不出来，一直等到猎人在他身后拿个布袋子，他亲眼看猎人把它给捕捉，狠狠紧紧的把他抓住。

那现在社会中很多人都是那只猴子，它抓住的是什么呢？
他抓住的是它固有的观念，它
的舒适圈，他不想离开
，因为他舒服了，一直等到猎人的出现，那这猎人又是谁呢？这猎人就是他无法突破的人生，他现实的生活，他有很多的月供，他抓住的是他的月薪，他无法逃脱，但是他一旦放手的话，他会觉得很恐怖吗，但是他放手的话，他有足够财商的话，他就会获得自由，但他没有。

最后，我做一个总结，然后最后的最后还有个彩蛋，那我做一个总结就是我通过富爸爸这本书，后来我找到了国内有很多实战的小伙伴，然后向他们学习相当付费，所以付费非常重要，因为我的榜样，我的偶像罗伯特清崎，他当初也是付费向她的榜样去学习，我相信梦婕老师他也付费，像她觉得比较专业的老师去学习，这是一件非常有智慧的事情。因为
你可以花最少的这个代价去获取时间
，因为我觉得时间是最珍贵的，
当你现在没
有钱你最珍贵的是什么
，就是你的时间，时间就是你的资产，你向他们直接抄答案吗，事半功倍。

我再跟大家分享一个点就是我们现在所熟知的BAT那些伟大的企业，他们都会做一个动作就是他们每年都会研发，他们会花至少15%做研发
，那华为根本就不值了非常变态的数字，要不然华为怎么给被美国所看重打压呢，因为太恐怖了，人跟公司是一样的，
如果你把自己经营成一家伟大的公司，比如说年薪有10万的时候，我建议你至少要花1.5万去学习
，真的，因为这就相当于你的助燃器一样，你像火箭一样，你如果不去学习的话也无所谓，因为那是你自己的事情，但你就会沦为平庸嘛，那九年义务教育，大家学的都一样，那我今天分享的东西，我相信你身边的小伙伴可能都不会这样去做，做不到嘛，听都没听过嘛，我们一定要成为人生的少数派，跟别人不一样，付费向别人学习。

我刚忘记介绍一个案例了，就是我身边有个小伙伴也是因为通过学习，他10万块钱如何买到500万的房子，非常有趣，跟大家进行分享一下，他是如何做到的,他是宁波人，他当初就是想去一线城市去深圳去买房子，他听我们的分享之后，他就很有动力了，OK他当初过去去先去做了中介，后来他开了的，但是自己的单子，他为了买房的。OK，他看中那个房子，是价值550万的评估价，因为那个房东他挂牌是520万，后来他砍到了500万，所以他手上只有10万怎么去操作，它宁波有一套200万的全款房子，然后她把她宁波的200万的全款房子做了抵押第二70%拿出140万，他手上有10万，他550万的房子评估价，他可以贷出385万，所以他把这140万当做他的首付，大家明白吗？因为三成的首付嘛，然后其他的全部垫资，然后这个贷款，所以他整个只花了10万块钱买了500万的房子，大家都会想，那他是不是500万的这个月供要还，那个月供太吓人了，对吧，他是怎么做的，我跟他分拆解一下。

他在宁波，他当时做了六套的民宿，因为他听了之后他是先打造民宿把管道收入给做好，他再去深圳。

6套这个民宿他一个月的现金流1.5万元，因为500万的这个月供的话，30年等额本息每一个月要还3万，所以他在宁波的那六套民宿就给他带来1.5万元，所以3万减去1.5万，他还要还1.5万，对吧，他把这500万的房子，他没有住，他租掉了，租的6000块钱，所以15000再减去6000等于9000，他在宁波还有一个美容院，她是合伙人嘛，所以他每个月可以获得9000块钱，所以他刚回抵平嘛，所以这个房子500万，他
拿到这个房子没有
花自己的一分钱，全部银行里面贷款
，但是他做好了很好的闭环，这个很重要
，他自己还没拿到自己的工资去还他的月供，她老公的钱也在老公的账户上。

然后深圳的房子涨了，一涨就是涨了一两百万，假如说他这个房子不要了，他想卖掉就有一两百万，明白吗？所以这让你
可以提前去支配，你可以布局那个城市
，因为他想老娘我一定要让自己下一代活在一线城市，后来他落户口，也落到深圳了嘛。那我自己也是这么去操作的，因为我上海的户口，然后我把家里的户口调到深圳，所以我上海更没劲。以后我的小孩想去哪个城市，我都让她自由的选择，明白吗？这个是比较后面的话题，所以一切都可以的
，他也是小白，所以今天晚上如果有缘分的话，我后面有个大彩蛋，因为如果你听不够的话，你觉得我的分享对你有帮助，你觉得你很想去操作零元租房，零元月供

，你想打造额外的管道收入，你想和我一样，几年之内，你毕业之后就通过这些方式不想上班了。

我们接下来有七天的时间，每天晚上8：00-9：00有很多的厉害的人，我们这圈子里的实战者，不是纸上谈兵，我们把自己实战的这个方法拆解给到你，给你很多的思路，如果你最近要买房，你要置换、你要投资，如果你要租房、你要打造管道收入，我们都可以教你，这七天只要99，只要99，而且我们也有自己的社群陪跑营。

所以非常感恩，觉得也非常有缘分，我们在全国各地都有自己的学员，因为很多人都是宝妈、有自由职业者，有网红、作家都来听了我们这个东西，就觉得很有意思，非常好，他们想买房嘛，因为
你最后是不是还是得去买房，你人生不止买一套房子的

所以，如果你觉得很反感的话，反感我打广告的话，你接下来可以不用听了，我想吸引到一部分同频的小伙伴，只要99元，然后这七天里面会有，没房怎么收租，然后还有怎么教你去买房、怎么去谈判，好多好多环节，比我今天的这个内容更加干货，非常的炸裂，因为我有很多东西不方便今晚在这个群里面分享，因为时间有限嘛，同时，因为我们自己也出了书。我们是有结果的人，我们那本书已经卖了20万册了，所以你只要买
了99块钱这门课，等会我会发海报，或者
感兴趣的小伙伴到时候可以加我，你只要扫了那个海报，你付了款，然后我会送你我们学员案例库，而且还是包邮，这全都是我们的案例库

我们这边还有小伙伴月薪5000如何买到300万的房子，真人真事很多，因为我觉得任何事情买房，他很简单，关键你怎么还你的月供，对吧，如果你对自己的收入结构想更好的话，你如果嫌钱多就不要来，对吧，你不嫌钱多的话，你可以来听听，那接下来我放海报。

分享出去的伙伴，加我微信，我另外送
我更多干货分享链接给你
。越分享的人，越富有！愿靠近我的人，都拥有管道收入，5年内达到自由状态。

微信：42730678 （添加微信，备注锦囊888，再送你增加租金溢价50%秘籍）

公众号: 少数派杰克欧

视频号：少数派杰克欧

隐藏彩蛋问答

Q：这个事情还能做吗？

A：完全可以，行业依然有人在赚钱，赚钱的行业会有竞争，关键是有实战派老师带你，引导你去落地。

Q：一二三四线城市，哪个城市做最好？

A：优先自己所在城市做，没有标准答案，只有最优解。

三四线城市有的做的多的几十套~上百套，更容易拿整栋闲置资源做。每套利润低些500左右。但量一多，非常可观，集中管理，拿房租金和经营成本也低。

一二线城市做的好处是，每套溢价空间1500-5000，甚至8000不等。拿房成本高，溢价高。如果没有人教，失误的亏损也高。