



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。

UFUND创始人兼CEO Connie深耕美国房地产投资领域近二十年，管理资产规模逾亿美元，投资足迹遍及多个城市，涵盖各类型投资房产。正是这些年来亲身经历的无数次买入、装修、出租、管理与卖出的完整周期，让她对房地产投资的每一个环节都有着深刻而独到的理解。以下是Connie结合自身真实经历所分享的经验与教训。这些感悟并非来自书本，而是用时间、金钱和精力一点一滴换来的，希望能为每一位正在或即将踏上投资之路的朋友提供真正有价值的参考。

我真的觉得，在今天这个无比疯狂的世界里，被收割最惨的人不是欠债的人，而是一辈子没有负债的人。我从小听父母经常说：量入为出，千万不要欠债。我一直也非常害怕欠钱，还没借就已经在想要怎么还，要多付出多少利息，太吃亏了。我用信用卡这么几十年，都是每个月还清的，想都没想过要借。

我买第一套出租房的时候，我记得非常担心，万一租不出去怎么办。所以每天晚上都在那守着，等着给人开门，生怕拖久了租不掉，我就得同时负担一套自住、一套出租，两套房的房贷压力就大了。当时根本没有办法理解，很多人是怎么可以买那么多资产的，觉得那就是在玩火，那些人要么是胆大，要么根本就没有算清楚账。

不知不觉，后来我自己的资产也越来越多，赚钱的速度快多了，同时我的债务也叠加得更多。但很诡异的是，我完全没有以前那种对债务的压力感了。我认真地反思了一下，我才悟出了金钱的真相——为什么存钱的人会永远被动？真正的游戏规则，是写在资产负债表和现金流量表里面的。银行是不会告诉你，这个世界上一直被收割最惨的，不是欠债的人，而是没有真正搞懂如何用债的人。所以如果我们不主动去理解这套系统，就会自动被分配到最老实、最容易被收割的那一端。

今天就来聊聊这个银行不想让你知道的富人财富真相。

首先，钱是怎么流动的？

很简单。我们拿到工资存银行，这笔钱进了银行，在银行的账本上是负债，因为银行欠了你这笔钱，还要为此付利息给你。所以接下来，银行必须要把这笔钱以贷款的形式再借出去赚钱。你存进去的时候，1%的利息都收不到，甚至根本没利息。但从银行借钱的人，要给银行6%-10%+的利息。这中间一大块的利差，就是银行的利润。对银行来说，真正最有价值的是什么呢？就是那些放出去的贷款——房贷、商业贷款、信用卡、开发贷，这些都会源源不断地给银行贡献利息收入。当然，银行会筛选有现金流、有抵押物的好项目来借钱。这就是这个系统中钱流转的方式。

这里面有两种人：存钱的和借钱的。很多人一辈子都只当存钱的人，不断地给银行供血，从来没有想过自己要站到另外一边，当借钱的人。那才是财富真正的突破口。

你知道你的钱存到银行，会产生多大的威力，创造多少金钱吗？

比如你把10万存入银行A，银行A只需要保留10%的准备金，把剩下的90%，也就是9万全部都贷出去。同时它会在系统里面再创造9万出来，让你看到你的账户里面依然有10万全部都在。而借出去的那9万，最终会进入另一家银行B，银行B同样留下10%，把剩下的90%又贷出去，创造出更多的钱。如此反复，你存的10万，就变成了接近100万的各种贷款。

你可能从来没有关心过这些对你有什么意义，因为在你看来，你的10万一直静静地躺在账户里，没动也很安全。但实际上，你已经在参与一个巨大的杠杆游戏了。在这个系统里，你的钱被反复放大，已经在帮别人买房置地做项目，已经产生了巨大的收益了。换句话说，你辛辛苦苦攒下的钱是原材料，一直在被别人拿去加杠杆，撬动巨大的财富。所以如果人一辈子就只是存钱，或者最多也就借点钱买个自住房，那他就永远待在金钱链路里面最被动、回报最低的一层。

有一句话你一定要理解：所有的钱都是债。

不止银行如此，整个货币系统都是这样设计的。几乎所有的钱，都是以某种负债的形式被创造出来的。政府要大把大把地花钱——修路、给公务员发薪水、搞基建，它并不是先有钱才能花，都是通过发行国债、向央行融资，让新的钱出现才够花。企业要扩张，也不是等到赚够钱了再投资，而是先借钱发债贷款，再用未来的现金流去还。所以系统里从来就不会有一个完全无债的状态，只有三个需要关心的区别：是谁在借？借来干什么？能不能产生足以覆盖成本的现金流？这三点才关键。

所以在我们一切都从债务开始的系统里面，最危险的不是有债，而是完全没有债的人。很多人都是被债务拖垮，最后甚至破产的。我也一直认为欠债就感觉不踏实、不安全，就想着什么时候赶快付清了才安心。

但是我们今天这个系统的运行，它离不开债务。所有的钱都是从债务开始的，不管我们接不接受，这就是现实。如果你完全没债，等于你从来都不参与钱的放大这个过程，而只是在旁边不断地给人供血。完全没债，等于你永远只能用自己有限的现金做事，赚钱的速度受限于你的资金体量，一次也只能做一件小事，不可能去放大再去迭代。完全没债，等于你永远站在被动的一端，只能用自己的劳动和时间去换钱，再把现钱存回这个靠债务赚钱的系统里面，而你却永远在没有任何杠杆的模式下跑。太费劲也太吃亏了。

有些人很早就搞懂了这个神奇的系统，所以他们知道怎么用好债务搭建财富。这在富人世界已经是常识了。但更多的人还是只想拼命避免欠债，一辈子用的债也就只有自住房房贷、信用卡、车贷。

实际上，我们真正要区分的不是能不能借钱，而是判断是好债还是坏债。

简单一句话分辨：坏的债务是花完就没了，只剩账单；好的债务是会换来能增长的资产，或者换来现金流。富人和穷人最大的区别，从来就不是有没有债务，而是穷人只有消费型的负债，几乎没有任何生产性的负债。

我以前有个朋友，有次很骄傲地跟我说，他从不欠钱，车都是全款买的，房子也付清了。他的生活确实一直很平顺，没什么风险。但好多年过去，他一直都停在原地，财富没有发生太大的变化。2024年碰到他的时候，他突然变得很有趣地问我好些投资的事情。他说，主要是这些年他突然发现，不知不觉地，他的钱被稀释得这么厉害，家庭财富无形中缩水了好多。

我还有另外一个客户，其实也算保守。我印象很深，他有次跟我说，他用2.99%的利息买的车，他们家的房子用的是15年2.75%的利息。在疫情后利息猛掉的时候，他赶紧把出租房做了一次重新贷款，用3.5%左右的利息从房子里面取了好多钱出来。他本来也不缺钱，现在钱更多了。他跟我说，他就从来没有想过要付清贷款，利息那么低不用白不用。

他是分散放他的钱的：有一部分买了股票长期持有，还有一部分放在不同的房产项目里面，特别多的一部分是放在给他不断发钱的项目里面，因为他尤其喜欢有固定被动收入的感觉。我觉得他虽然仍然属于非常保守的人，但还是很懂得怎么聪明地用好债务为自己服务。这些年他的财富不知不觉中提升了很多，特别是现金流已经非常稳定了。

但这里我还是要提醒一下，当年的利息真的太低了，这个杠杆很好用。但今天的利息这么高，可不敢完全照搬他的做法了。在今天这个6到7个点的融资成本，但只有3到4个点的净租金，甚至更低回报率的环境下，利差完全是倒挂的。再去买出租房，那就是每天倒贴了。因为利率高的时候风险会大幅增加。

我今天讲的是债务的逻辑，但你必须放在具体的环境、具体的项目里面去看，能不能用、怎么用。我并不是说今天要大幅举债，那就是往坑里跳了。

总之，富人的核心玩法就是用别人的钱，去买可以生钱的东西。

别人的钱包括银行机构的钱，还有投资人的钱。债务游戏本质上就是一个杠杆的游戏，你得控制好你的输入和输出。输入就是你放进去的资金成本，输出就是你买的资产产生出来的回报。

比如你用4%的借钱成本，买了一个稳定的出租物业，在所有费用以后，每年净利润是8%，那这4%到8%的差额，就是你可以赚到的部分，叫利差。利差就是你的安全边际，利差越大越安全。

不过今天最大的问题就是，这个利差关系在很多地方完全倒过来了。房产价格依然很高，净收益可能只有5%，可是借钱的成本涨到了7%，这就是负杠杆了。这也是今天很多资产遇到的状况。那你就不是在投资，而是每天都在亏钱了。

每次当利率快速上升，很多物业看着有租客，但每个月的现金流是负的。这就是去年、今年正在集中爆发的危机。但同时，它也是机会。因为现在很多资产本身没问题，但就是这种负杠杆经营，每天都在倒贴，撑不了多久就得被迫低价甩卖，这就变成了新晋买家的机会了。

我最近在看好些成交的公寓楼，我觉得很多价格还是偏高，我是不敢买的。因为我想，那些买家可能打进去了，未来的租金会涨，入住率也会提高，成本也还有可能被压缩一点点，但这些都是变量，不能保证真的全部都能实现。也就是说，没有足够的安全边际，一旦遇到一点意外，就很难挺得过去。这就是风险，特别是今天的市场环境，这种风险尤其需要我们特别留意。

其实利差就是用来衡量你的安全边际的。利差不是说是正的就好了，而是要越大越好，安全边际才越厚。不然稍微有点意外，就还是会变成负杠杆。我们这两年买资产，为了求稳，要求的利差都比以前明显要厚很多。所以好的deal非常难找，这两年的交易也特别少。但这才是我们需要做判断、选择规避的风险。但这不代表你不能借钱。

总结一下：你辛辛苦苦存来的钱，在银行眼里是它的负债；而你最害怕的贷款，在银行那儿却是优质资产。你看明白这个系统的游戏了吗？

我们今天的钱，都是以债务的形式被创造出来的。在这样的系统里面，富人利用债务、利用利差，就能够合法地开挂。而你欠别人一分钱，但整个系统里面每一个环节都在靠你这样的人活着。银行不会告诉你，对他们来说，作为努力上班赚钱、乖乖存钱的你，就是在给他们源源不断地输血。

你在努力追求零负债，而其他人都在发债的路上越走越远。国家疯狂发债，企业发债扩张，房地产项目用贷款买楼置地搞开发。你存进去的钱，分分钟变成各种贷款，贷款又变成别人的资产。

我知道，父辈们给我们的教育很多是根深蒂固的，在他们的年代也是合理的。以前的利率高，金融工具非常少，一旦借钱很容易翻车。但今天我们这个世界不一样了，整个金融系统的设计就是鼓励借钱放大资产的。所有的国家、企业都在疯狂地借，我们个人和家庭也是没办法，这就是游戏规则，你不跟上就会永远掉队。不过也是因为今天这样的环境，真正的大契机才会出现，只不过需要我们格外谨慎。

如果你也认同这样的思维方式，欢迎加入我们的地产投资圈，获取第一手投资机会、行业知识、以及我的独家线上直播预告：

👉 [【点击链接加入 | 解锁你的财富跳板】](#) [点击加入](#)

This email is not an offer to sell or a solicitation of a security or investment. Any such offering can only be made subject to appropriate Offering Documents, including the PPM.

[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发送至您的邮箱，还会不定期放送市场趋势分析，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、哔哩哔哩、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](#)