



怎样买到低于  
市价的房产？

北美地产学堂  
助你财富增长



版权所有 禁止转载



## 目录 / CONTENTS

**01** 买折价房的准备

**02** 买房资金

**03** 怎样选择和购买低于市价的房子?

**04** 项目评估及Offer

**05** 合同到过户

**06** 过户之后



# 第3讲

## 怎样找到 低于市价的房子？

- 01 MLS
- 02 HUD 拍卖
- 03 网上REO拍卖
- 04 法庭拍卖
- 05 Marketing
- 06 Wholesaler



## 3.5 市场推销Marketing

以急需卖房的人为目标打广告。然后和卖家谈，争取用低价买房。



广告的对象：

- 异地房主
- 将被Foreclose 的房主
- 离婚的人
- 继承的人
- 空置的房子
- 违章建筑

## 3.5 市场推销Marketing

### 广告的方式



直接发信  
Direct mail, Yellow letter



网上广告



打电话



Search engine optimization



发 Email和短信



路边插牌



敲门



车上贴广告

一定要重复地做

## 3.5 市场推销Marketing

### 买房过程



收到回复后，  
电话预审。如  
果deal可行就  
预约看房。



双方达成协议即  
签订合同

广告成本高，对交流能力要求高，  
利用信息不对称。  
不推荐用这种方式买房。



## 3.6 Wholesaler

**Wholesaler 用很低的价格买到房子再转卖给投资人。**

- 可以看房。
- 押金较高。
- 可房检，但不退押金。
- 可用现金或 Hard Money.
- 如有买方中介，买家付中介费。如没有买方中介，买家不需付中介费。

**转让合同 Assignment**

**两次过户 Double closing**

## 3.6 Wholesaler

### 怎样找到Wholesaler?

其他投资人推荐

投资人组织聚会 Networking

Wholesaler的广告



让他们加你的Email 到他们的邮寄单。



## 3.6 Wholesaler

### 从Wholesaler买房的流程



## 3.6 Wholesaler

### 案例

Wholesaler发email 通知后天集体看房。

ARV: 22万

价格: 15万

维修: 1万

租金: 1600

立刻打电话给Wholesaler购买并付3000押金。

维修后出租, 满足1% 原则。



## 第4章 项目评估及Offer

- 01 确定维修后价值
- 02 估计维修和持有成本
- 03 确定买价上限
- 04 Offer
- 05 谈判到合同



## 4.1 确定维修后价值

### 物业如何定价？



Comps  
可比物业的价格  
(住宅)



Income  
根源物业的收入  
(商业)



Cost  
物业的成本  
(商业)

## 4.1 确定维修后价值

### Comps 可比物业的价格 (住宅)

经纪人提供CMA。附近地区（最好是同一个小区）。六个月之内。

以下指标相近：

大小

房间  
个数

房龄

车库

院子  
大小

.....

## 4.1 确定维修后价值

### Comps 可比物业的价格 (住宅)

房屋状况:

优

全新翻修, 很多升级

良

一般的住户刚搬出房子, 状况良好

中

房子需要小修

差

房子需要大修



根据修理程度来定价。要做到优或良。



# 4.1 确定维修后价值

## 案例: MLS Comps (经纪人提供CMA)

### Active Properties

MLS #	Address	City	# Bed	# Bth	GAR/CP/TCP	Yr Blt	Pool	SqFt	\$/SqFt	Acres	List Price	CDOM
14150274	5624 Treese Street	The Colony	3	2/0	2/0/2	1981	No	1,419	\$140.94	0.157	\$200,000	36
14158808	5632 Terry Street	The Colony	3	2/0	2/0/2	1983	Yes	1,702	\$149.82	0.159	\$255,000	15

# LISTINGS:	2	Medians:	3	2/0	2/0/2	1982		1,561	\$145.38	0.158	\$227,500	26
		Minimums:	3	2/0	2/0/2	1981		1,419	\$140.94	0.157	\$200,000	15
		Maximums:	3	2/0	2/0/2	1983		1,702	\$149.82	0.159	\$255,000	36
		Averages:	3	2/0	2/0/2	1982		1,561	\$145.38	0.158	\$227,500	26

### Pending Properties

MLS #	Address	City	# Bed	# Bth	GAR/CP/TCP	Yr Blt	Pool	SqFt	\$/SqFt	Acres	List Price	CDOM
14115351	5616 Terry Street	The Colony	3	2/0	2/0/2	1983	No	1,727	\$131.44	0.159	\$227,000	74
14149275	5656 Trego Street	The Colony	3	2/0	2/0/2	1983	No	1,419	\$166.31	0.157	\$235,995	5
14138192	5716 Terry Street	The Colony	3	2/0	2/0/2	1983	Yes	1,409	\$184.53	0.154	\$260,000	30

# LISTINGS:	3	Medians:	3	2/0	2/0/2	1983		1,419	\$166.31	0.157	\$235,995	30
		Minimums:	3	2/0	2/0/2	1983		1,409	\$131.44	0.154	\$227,000	5
		Maximums:	3	2/0	2/0/2	1983		1,727	\$184.53	0.159	\$260,000	74
		Averages:	3	2/0	2/0/2	1983		1,518	\$160.76	0.157	\$240,998	36

### Sold Properties

MLS #	Address	City	# Bed	# Bth	GAR/CP/TCP	Yr Blt	Pool	SqFt	\$/SqFt	Acres	List Price	Sold Price	Sold Date	SP%LP	CDOM
14090863	5716 Trego Street	The Colony	3	2/0	2/0/2	1983	No	1,748	\$117.28	0.154	\$229,000	\$205,000	08/26/2019	89.52	91
14069886	5653 Turner Street	The Colony	3	2/0	1/0/1	1983	No	1,317	\$157.93	0.172	\$209,900	\$208,000	05/30/2019	99.09	23
14099821	5800 Turner Street	The Colony	3	2/0	2/0/2	1983	No	1,419	\$172.66	0.189	\$250,000	\$245,000	08/01/2019	98.00	67
14075369	5625 Trego Street	The Colony	3	2/0	2/0/2	1983	No	1,748	\$145.88	0.152	\$255,000	\$255,000	05/24/2019	100.00	5
14094122	5800 Truitt Circle	The Colony	3	2/0	2/0/2	1979	No	1,668	\$154.68	0.201	\$274,999	\$258,000	07/30/2019	93.82	32

# LISTINGS:	5	Medians:	3	2/0	2/0/2	1983		1,668	\$154.68	0.172	\$250,000	\$245,000		98.00	32
		Minimums:	3	2/0	1/0/1	1979		1,317	\$117.28	0.152	\$209,900	\$205,000		89.52	5
		Maximums:	3	2/0	2/0/2	1983		1,748	\$172.66	0.201	\$274,999	\$258,000		100.00	91
		Averages:	3	2/0	2/0/2	1982		1,580	\$149.69	0.174	\$243,780	\$234,200		96.09	44

# 4.1 确定维修后价值

Proximity to Subject		0.20 miles S		0.09 miles SE		0.17 miles SW	
Sale Price	\$		\$ 217,000		\$ 240,000		\$ 249,000
Sale Price/Gross Liv. Area	\$	sq.ft. \$ 96.44 sq.ft.		\$ 100.04 sq.ft.		\$ 108.17 sq.ft.	
Data Source(s)		NTREIS#14136724;DOM 44		NTREIS#14130843;DOM 20		NTREIS#14126314;DOM 13	
Verification Source(s)		Tax Records		Doc#14861		Doc#13728	
VALUE ADJUSTMENTS	DESCRIPTION	DESCRIPTION	+(-) \$ Adjustment	DESCRIPTION	+(-) \$ Adjustment	DESCRIPTION	+(-) \$ Adjustment
Sales or Financing Concessions		ArmLth Cash:0		ArmLth FHA:1000		ArmLth VA:4000	
Date of Sale/Time		s09/19;c08/19		s08/19;c07/19		s08/19;c07/19	
Location	N;Res;	N;Res;		N;Res;		N;Res;	
Leasehold/Fee Simple	Fee Simple	Fee Simple		Fee Simple		Fee Simple	
Site	7085 sf	6382 sf	0	7148 sf	0	8141 sf	0
View	N;Res;	N;Res;		N;Res;		N;Res;	
Design (Style)	DT2;Trad	DT2;Trad		DT2;Trad		DT2;Trad	
Quality of Construction	Q4	Q4		Q4		Q4	
Actual Age	18	19	0	18		20	0
Condition	C3	C3		C3		C3	-15,000
Above Grade	Total Bdrms. Baths	Total Bdrms. Baths		Total Bdrms. Baths		Total Bdrms. Baths	
Room Count	8 4 2.1	8 4 2.1		9 4 2.1	0	9 4 2.1	0
Gross Living Area	2,314 sq.ft.	2,250 sq.ft.	0	2,399 sq.ft.	0	2,302 sq.ft.	0
Basement & Finished Rooms Below Grade	0sf	0sf		0sf		0sf	
Functional Utility	Average	Average		Average		Average	
Heating/Cooling	FWA/CAC	FWA/CAC		FWA/CAC		FWA/CAC	
Energy Efficient Items	None	None		None		None	
Garage/Carport	2ga2dw	2ga2dw		2ga2dw		2ga2dw	
Porch/Patio/Deck	Cvrd patio	Patio	+10,000	Cvrd patio		Cvrd patio	
Pool/Spa	None	None		None		None	
Fireplace	1 Fireplace	1 Fireplace		1 Fireplace		1 Fireplace	
Fence	Fence			Fence			
Net Adjustment (Total)		<input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> - \$ 10,000		<input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> - \$ 0		<input type="checkbox"/> + <input checked="" type="checkbox"/> - \$ -15,000	
Adjusted Sale Price of Comparables		Net Adj. 4.6 % Gross Adj. 4.6 % \$ 227,000		Net Adj. 0.0 % Gross Adj. 0.0 % \$ 240,000		Net Adj. 6.0 % Gross Adj. 6.0 % \$ 234,000	

## 4.1 确定维修后价值

### 案例：Flip 收到5个Offer

买价：7万5

修理：2万

Comps 从7万到17万不等，取中值15万。

上市两天收到5个Offer 。

分析：ARV应选状况类似的Comps。

不应包括不良资产。





## 4.2 估计维修和持有成本

### 粗略估计维修成本

制定工作范围Scope of work。

常见修理有：



等等.....

## 4.2 估计维修和持有成本

### 粗略估计维修成本

按照工作范围Scope of work，用以下网站进行粗略估计

<https://www.homeadvisor.com/cost>

可在本地微信群或投资俱乐部找contractor 或handyman信息。

## 4.2 估计维修和持有成本

### 粗略估计维修成本

案例：三个报价

地基维修

报价1：5100 (Wholesaler 推荐)

报价2：13000 (网上搜索)

报价3：15000 (经常打电视广告)

选报价1. 高质量完成维修。





## 4.2 估计维修和持有成本

### 买卖成本和持有成本

01

#### 买入成本

- 交易成本
- 借贷成本
- 房检成本
- ....

02

#### 持有成本

- 地税
- 保险
- 还贷款
- 水电气
- HOA
- ....

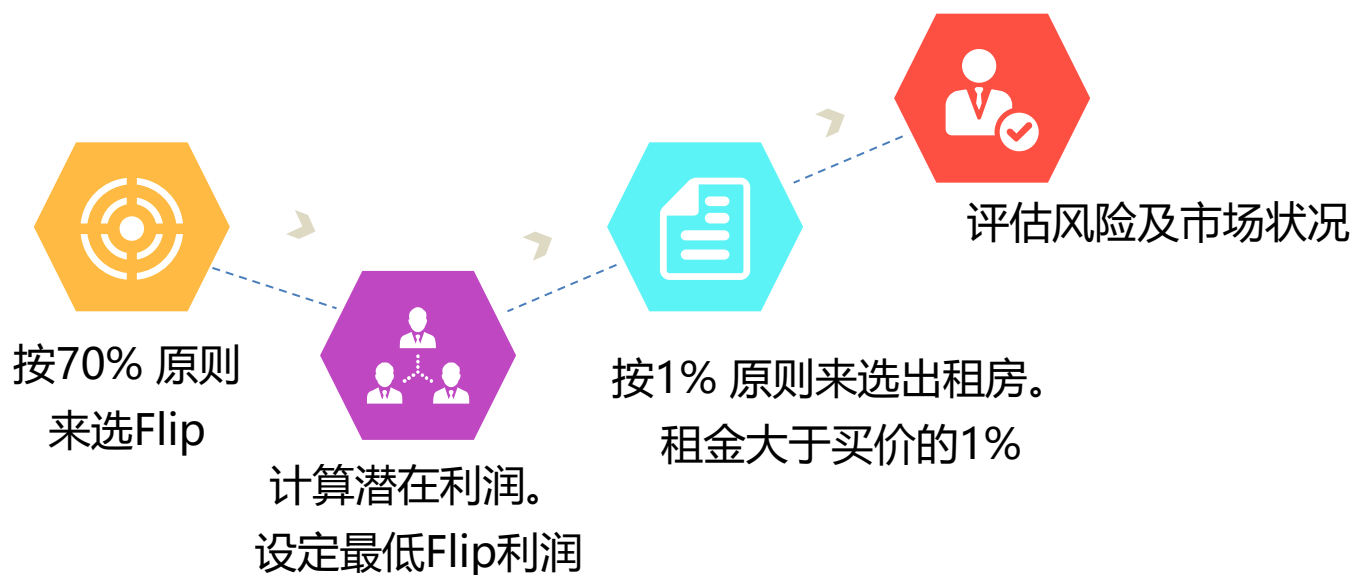
03

#### 卖出成本

- 佣金
- 交易成本
- ....

## 4.2 估计维修和持有成本

### 怎样确定买价上限MAO Maximum Allowed Offers?



## 4.3 确定买价上限

### 案例：Flip

HUD 房：ARV=180, 000

维修成本=22, 000

$70\% \times \text{ARV} - \text{维修成本} = 104, 000$

用以下工具计算Flip的利润：

<https://rehabfinancial.com/house-flipping-calculator>



## 4.3 确定买价上限

### 案例：Flip

#### Purchase Price

How much you pay for a property. For single family and multi-family homes, the purchase price includes the property itself and the land the property is on.

\$ 102000

#### Interest Rate

The interest rate associated with borrowing money to fix and flip a property.

8.00 %

#### Loan Amount

The amount of money you need to borrow from a lender to renovate the property.

\$ 120000

#### Rehab Cost ?

Costs associated with renovating the property. Rehab costs should include both cost of materials and labor.

\$ 22000

#### Anticipated Length of Project

The number of months you anticipate your house flip to take until complete.

4 months

#### Monthly Interest Payment

The amount you'll pay in interest on your loan per month.

\$800



## 4.3 确定买价上限

### 案例：Flip

**Monthly Property Taxes**

The portion of the annual or semi-annual property taxes that accrue each month.

\$50 \$1,000

\$ 838

**Monthly Insurance**

The amount of property insurance due monthly. Note: House flippers typically need an unoccupied property insurance policy, which is different than a homeowner's policy.

\$20 \$250

\$ 100

**Monthly Utility Bills**

Utility expenses like water, electric, gas, and oil, due monthly.

\$50 \$500

\$ 150

**Other Monthly Expenses**

Any other recurring monthly expenses you expect to incur throughout the project.

\$0 \$2,000

\$ 200

## 4.3 确定买价上限

### 案例：Flip

**Cost of Sale**

All of the fees associated with selling your rehabbed property, including realtor fees, marketing costs, closing costs, etc.

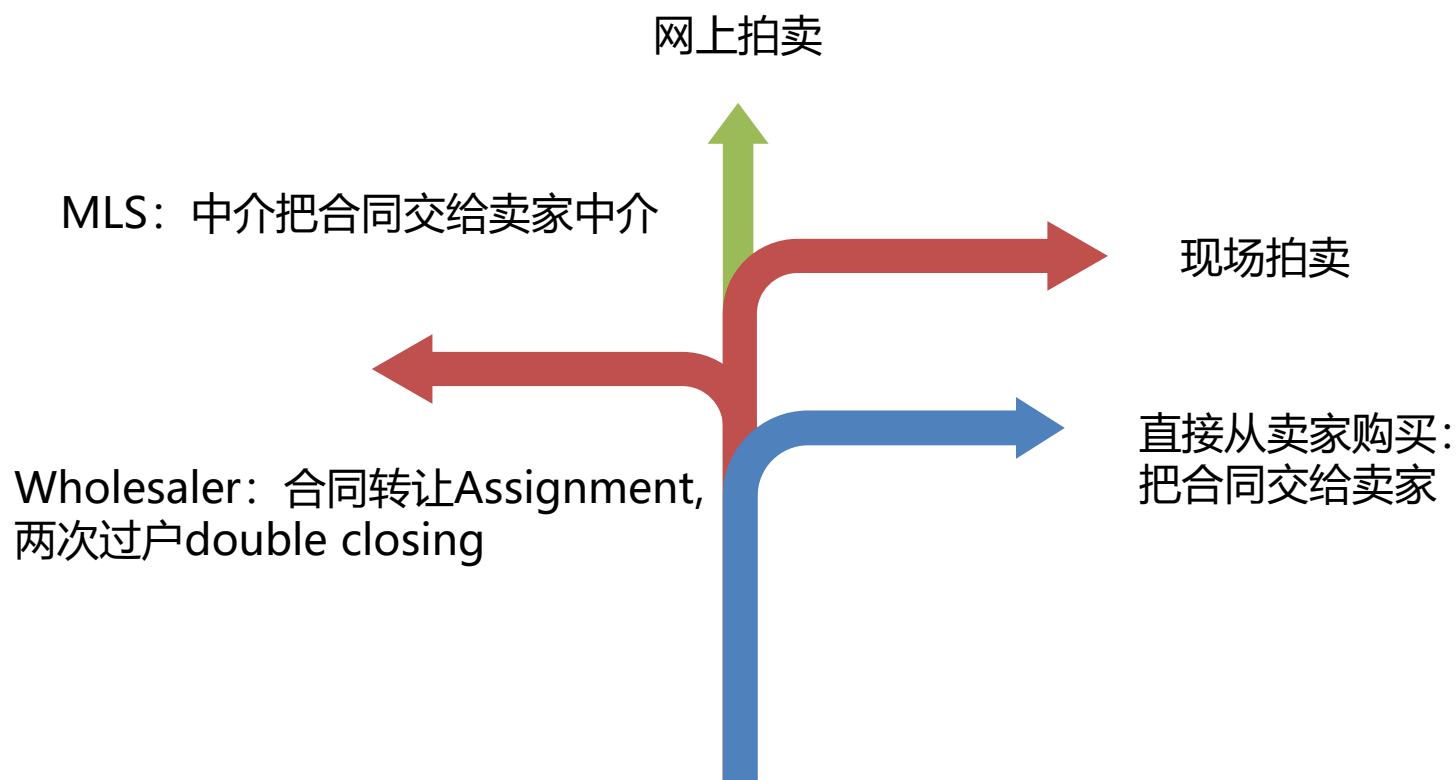
\$5,000 \$100,000

\$ 11000

After Repair Value ?	\$ 180000
— Total Cost	\$143352
Anticipated Profit	\$36648

## 4.4 Offer

### 不同房源有不同Offer方式



## 4.4 Offer

### 怎样让合同更有竞争力？

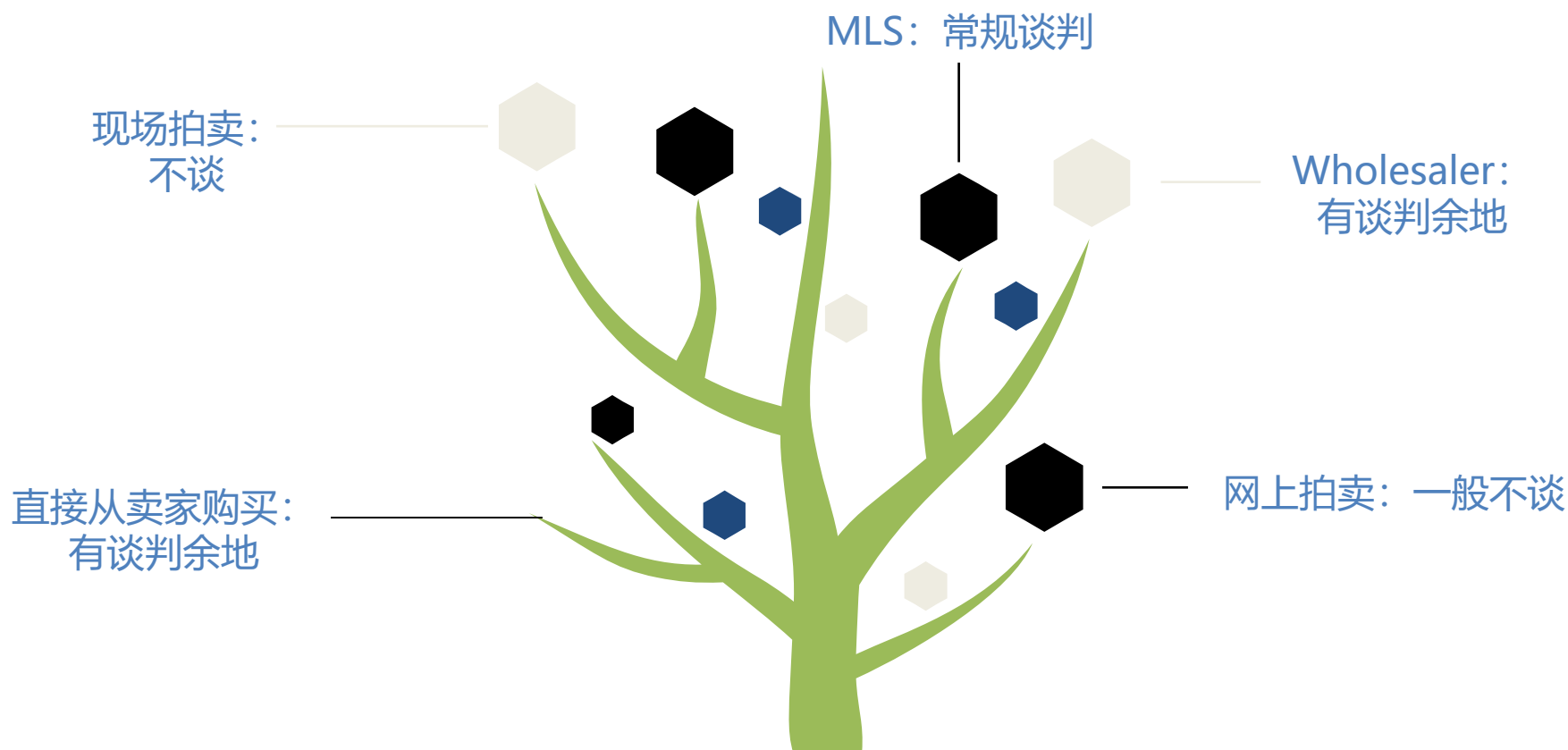


价格不是唯一因素。

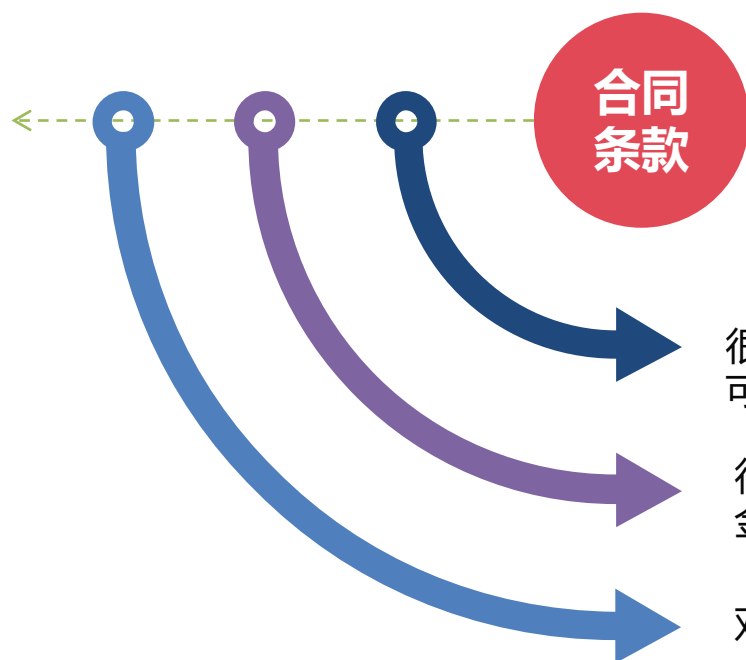


## 4.5 谈判到合同

### 谈判方式



## 4.5 谈判到合同



很多wholesaler和银行用非标准合同。一定要仔细查阅。  
可请房地产律师。

很多合同不允许房检，没有contingency，收取高额定金Earnest Money。

双方同意即签订合同。