



北美地产学堂

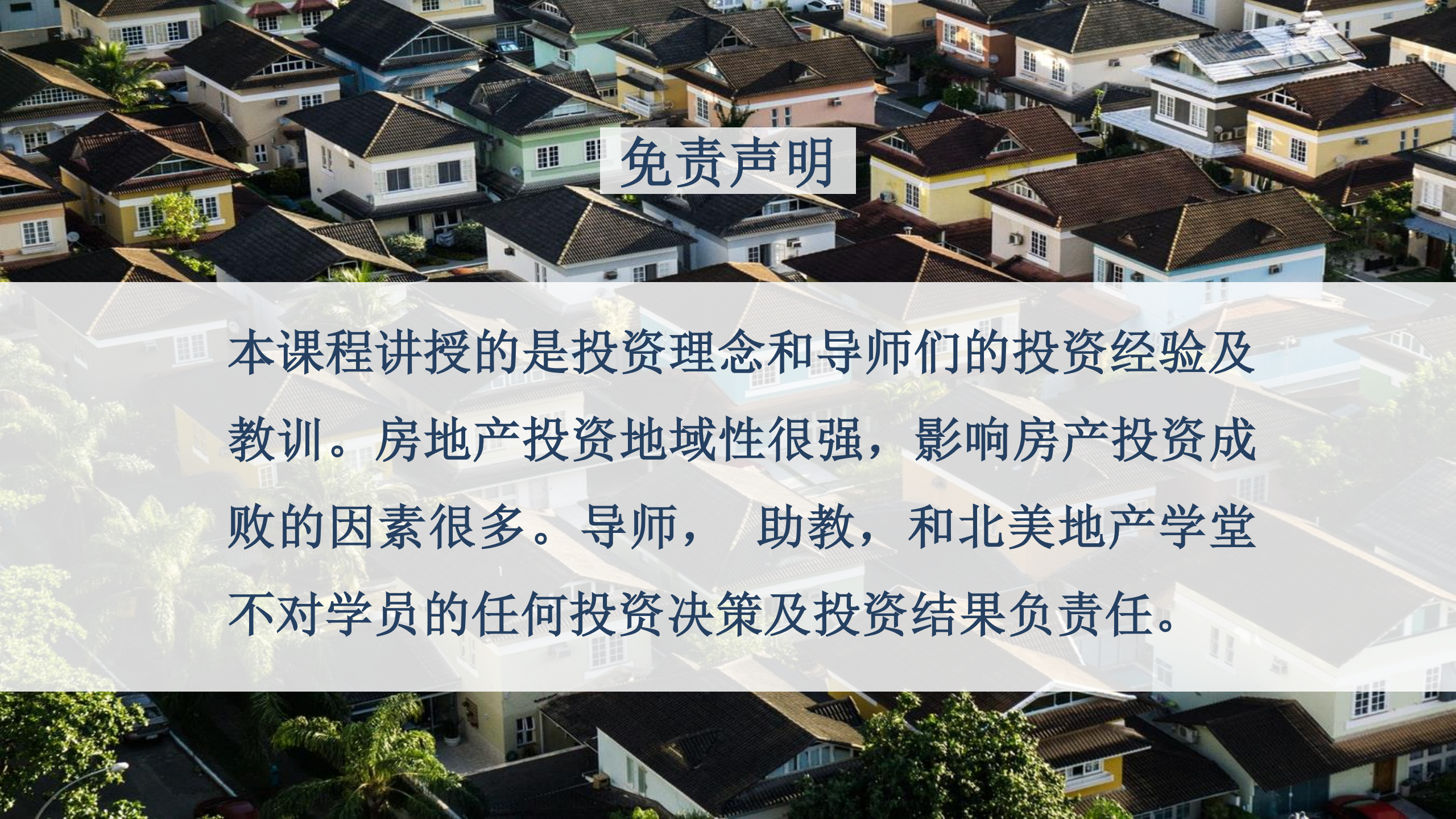
North America Real Estate Academy

怎样通过旧房翻新 (House Flipping) 赚钱?

北美地产学堂

助你财富增长

版权所有 禁止转载

An aerial photograph of a dense residential neighborhood. The houses are mostly two-story structures with dark brown tiled roofs. The walls of the houses are in various colors, including yellow, white, and light blue. There are many trees and green spaces interspersed among the buildings. The overall scene is a typical suburban or urban housing development.

免责声明

本课程讲授的是投资理念和导师们的投资经验及教训。房地产投资地域性很强，影响房产投资成败的因素很多。导师，助教，和北美地产学堂不对学员的任何投资决策及投资结果负责任。



Housekeeping



- 用视频会议软件 小鹅通，听课期间有任何问题随时在 小鹅通 Group Chat里留言,老师再统一回答
- 课程以中文授课为主，但地产专业词汇讲师会以英文表述，方便学员学习。如有问题，欢迎课下交流。
- 所有课程材料和录像版权属于北美地产学堂，请勿外传。如有发现，北美地产学堂保留法律追究的权利。每个视频录像有3个月有效观看期。
- 每周五固定美国西部时间6PM, 中部时间8PM, 东部时间9PM 准时授课。每次1.5-2个小时。请大家准时出席。
- 每周三固定美国西部时间6:30PM, 中部时间8:30PM, 东部时间9:30PM为答疑时间。每次一个小时左右。

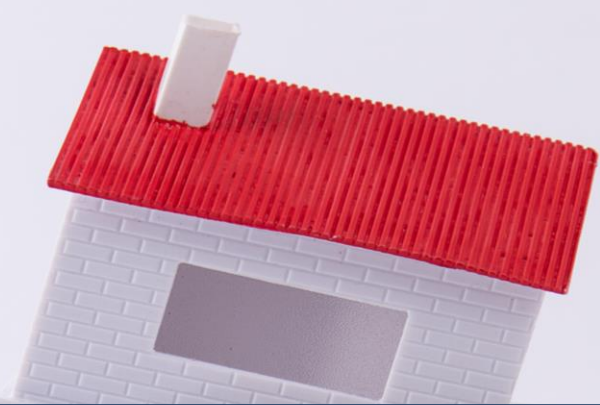


课程目的

- 学会选择适合翻新的项目；
- 了解购买房产的渠道；
- 掌握Flip房子项目分析的基本概念；
- 学习如何筹措资金；
- 学习建立、打造自己的团队；
- 了解房屋翻修内容以及费用估算；
- 掌握卖房的流程
- 学习卖房时的准备工作和技巧
- 分享导师多年Flip房子的心得

课程对象：

刚刚开始投资房地产的新手，已经掌握了一些投资的基本知识。希望通过学习，更全面的了解旧房翻新的过程和要点，更快，更安全的创造、积累财富。





目录 / CONTENTS



目录 CONTENTS

- 🏠 01 找房及项目收益分析
- 🏠 02 筹措资金及建立团队
- 🏠 03 估算维修费用
- 🏠 04 项目施工管理
- 🏠 05 房屋出售
- 🏠 06 实例分析、经验分享



0

第一讲 找房及项目收益分析

1

- 01 什么样的房子适合Flip?
- 02 能赚多少钱?
- 03 去哪里找合适房源?



1.0 什么是旧房翻新 (House Flipping)



买到低于市价的房子，翻修/加建/分地/新建，
出售获利



是主动投资

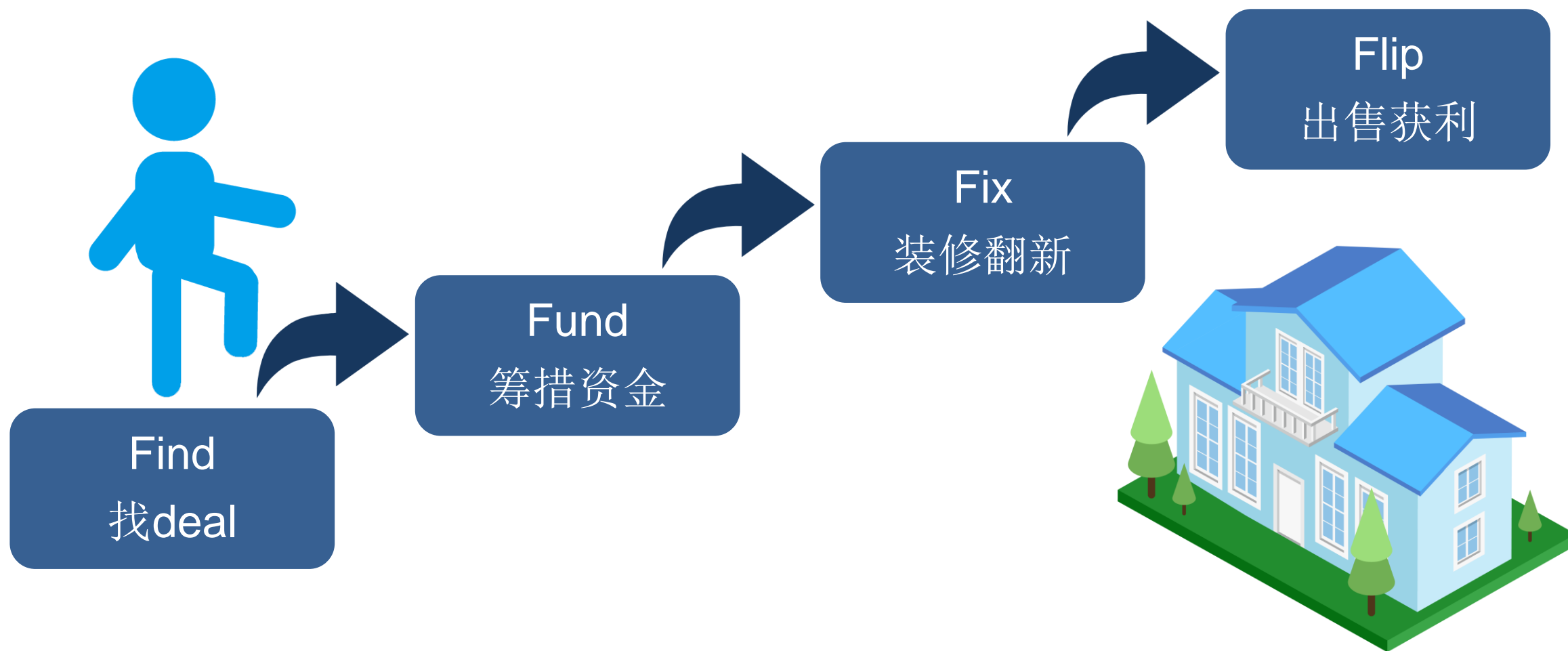


快速积累资金的好方法





1.0 旧房翻新的4个步骤





1.1 什么样的项目适合Flip



老、旧、破、乱房子，需要修理

地大，房子小，可以扩建、加建

可以分地，新建房

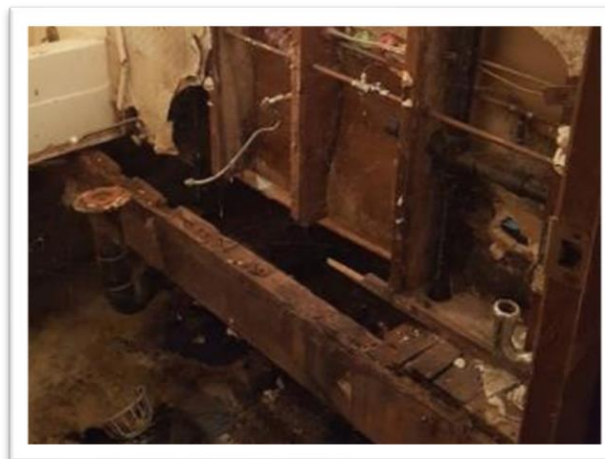
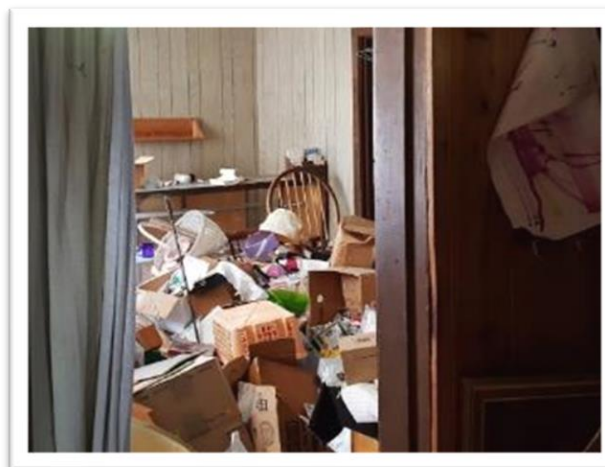
Zoning升级

Zoning: 城市规划。确定土地使用性质，包括建筑类别，层高，面积，退让等等。



1.1 什么样的项目适合Flip

老、旧、破、乱房子





1.1 什么样的项目适合Flip

造成老、旧、乱房子的主要原因

01 房屋状况问题

03 卖家财务及个人问题

02 出租房

04 Foreclosure 及欠税



1.1 什么样的项目适合Flip

地大，房子小，可以扩建、加建

- 了解当地building code/zoning的要求
- 需要申请施工许可
- 周期较长，一年或以上

项目是否可行要依据当地的低价、房价、以及建筑成本确定





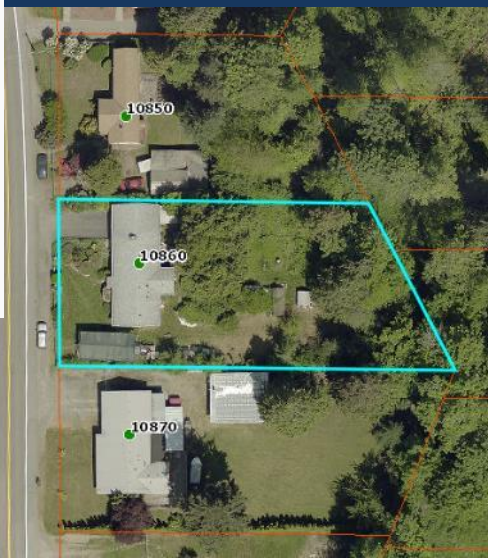
1.1 什么样的项目适合Flip

可以分地，新建房

- 了解当地building code/zoning的要求
- 需要申请施工许可
- 周期较长，两年年或以上

Highest & Best Use As If Vacant	SINGLE FAMILY
Highest & Best Use As Improved	PRESENT USE
Present Use	Single Family(Res Use/Zone)
Land SqFt	21,260
Acres	0.49

Percentage Unusable	
Unbuildable	NO
Restrictive Size Shape	NO
Zoning	R6
Water	WATER DISTRICT
Sewer/Septic	PUBLIC
Road Access	PUBLIC
Parking	ADEQUATE
Street Surface	PAVED





1.1 什么样的项目适合Flip

Zoning升级

- 了解当地building code/zoning的要求
- 需要申请施工许可
- 周期较长，两年年或以上

Highest & Best Use As If Vacant	MULTI-FAMILY DWELLING
Highest & Best Use As Improved	PRESENT USE
Present Use	Duplex
Land SqFt	3,700
Acres	0.08
Percentage Unusable	
Unbuildable	NO
Restrictive Size Shape	NO
Zoning	LR2 (M)
Water	WATER DISTRICT
Sewer/Septic	PUBLIC
Road Access	PUBLIC
Parking	ADEQUATE
Street Surface	PAVED





1.1 什么样的项目适合Flip

新手选Flip项目还要考虑以下因素：



价位 – 从入门级的房子入手，目标人群为第一次买自住房的人
当地房价中位数上下



区域 – 尽量避免当地最差的区 (war zone/drug zone)



房子状况 – 从简单的维修开始



距离 – 选离自己半个小时到一个小时车程以内的区域



1.2 Flip项目收益分析



$$\text{利润} = \text{卖价} - \text{卖房费用} - \text{维修费用} - \text{持有费用} - \text{购买费用} - \text{买价}$$



1.2 Flip项目收益分析

确定卖价 (after repair value (ARV))

- 依据根据近期市场上类似于我们flip的项目的房子成交价格
- 市场比较分析 (Comparative Market Analysis (CMA))
- 要考虑市场的趋势走向



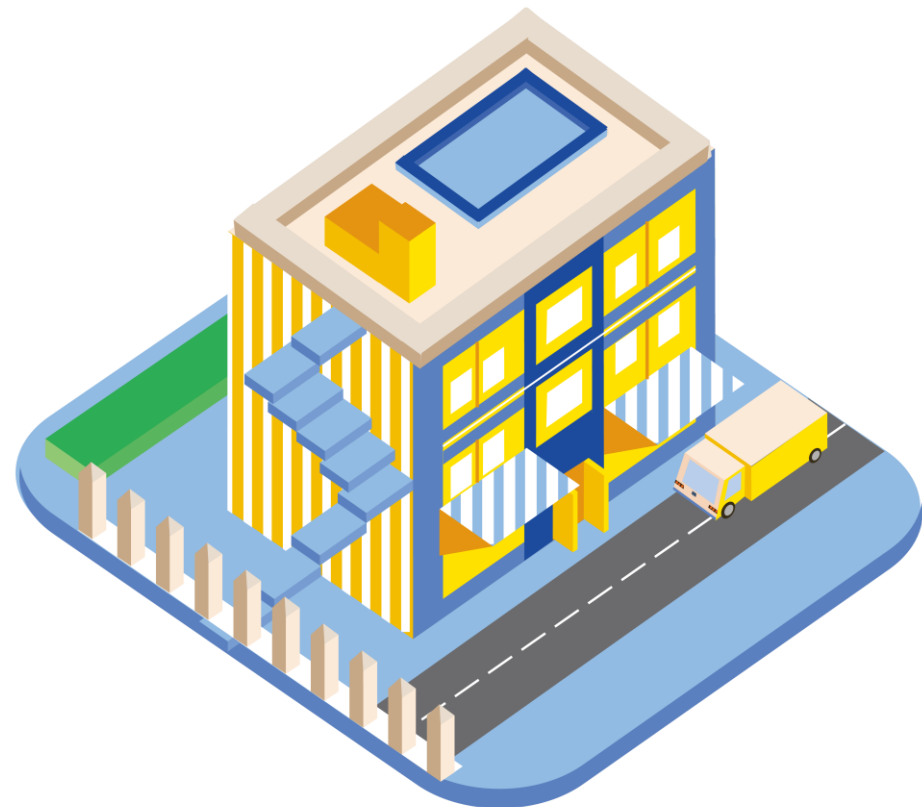


1.2 Flip项目收益分析

确定卖价 (after repair value (ARV))

选择用做ARV分析的房子标准

- 过去3个月内售出
- 距离目标房子不超过1mile
- 周围环境类似
- 房子大小、结构类似





1.2 Flip项目收益分析

卖房费用：

- 房产中介费用 (Agent commission)
- 过户费用 (Title and Escrow fees)
- 其他可能费用 (Buyer concession)
- Staging
- 摄影/摄像

一些州房产交易需要缴过户税 transfer tax/ excise tax, 通常由卖方支付



1.2 Flip项目收益分析

购买费用：

- 购买房产价格
- 房产中介费用
(Agent commission)
- 过户费用
(Title and Escrow fees)
- 其他可能费用
(欠税, Assignment fee)

PRORATIONS/ADJUSTMENTS

County Taxes at \$4,414.30

TITLE & ESCROW CHARGES

Title - Escrow Fee 1,045.00

Title - Lender's Title Insurance 830.50

Title - Mobile Notary 150.00

Title - Recording Service Fee to
Simplifile 8.84

Policies to be issued:

Loan Policy

Coverage: \$360,000.00 Premium: \$

GOVERNMENT CHARGES

Recording Fees 350.00

MISCELLANEOUS CHARGES

Estimated Courier/Delivery Fee - Buyer 85.00

Subtotals 332,469.34

Balance Due TO Borrower 28,639.21

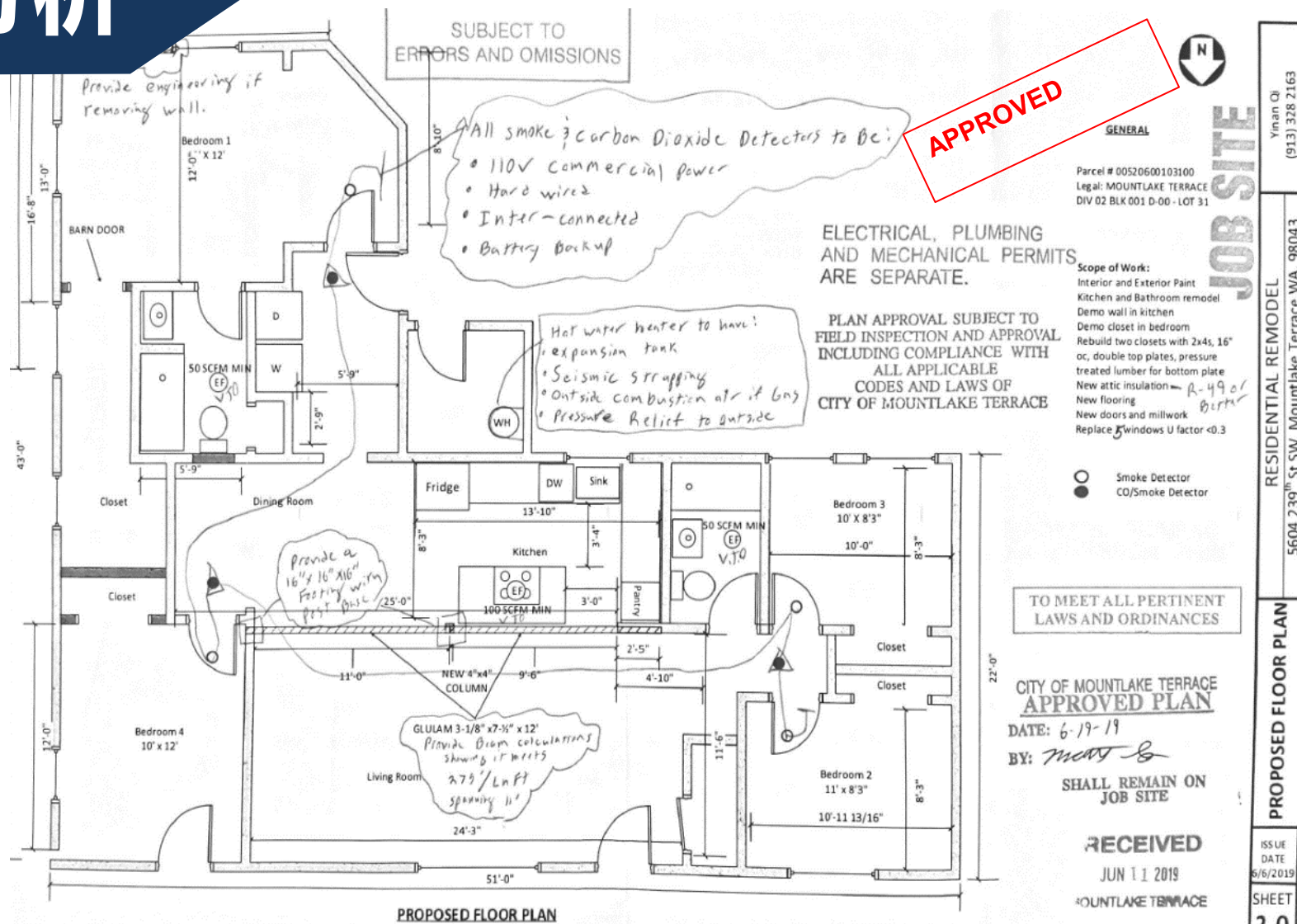
TOTALS 361,108.55



1.2 Flip项目收益分析

维修费用:

- 施工许可
(building permit)
- 拆除、垃圾费
- 租用设备
- 材料费
- 人工费





1.2 Flip项目收益分析

持有费用：

- 房产税 (Property tax)
- 保险 (Insurance)
- 水电费 (Utilities)
- 物业费 (HOA)
- 贷款利息 (Interests)



Flip的项目可能需要Vacant Property Insurance



1.2 Flip项目出价原则

一个Flip能赚多少钱基本上在项目买入的时候就已经确定了

利润 = 卖价 - 卖房费用 - 维修费用 - 持有费用 - 购买费用 - 买价



买价 (MOA) = 卖价 - 卖房费用 - 维修费用 - 持有费用 - 利润 - 购买费用

MOA = max allowable offer
最高出价



1.2 Flip项目出价原则



70% 法则

买价 $\leq 70\% \times \text{ARV} - \text{维修成本}$

70% Rule不适用于房价较高,
竞争激烈的地区



1.2 Flip项目出价原则

实例

- 西雅图远郊3卧1卫, 1,230 sf
- ARV 48万
- 卖房费用3万5
- 维修费用6万
- 持有费用1万5千
- 买房费用2千
- 利润5万
- 买价 = $48 - 3.5 - 6 - 1.5 - 0.2 - 5 = 31.7$ 万





1.3 去哪里找合适房源?

- **MLS (Multiple Listing Service)**
- **业主自卖 FSBO (For Sale by Owner)**
- **银行屋 REO**
- **短售 Short sale**
- **法拍 Foreclosure auction**
- **Wholesaler/Bird dog**
- **Direct marketing**





1.3 去哪里找合适房源?

Wholesaler

- 可以理解为没有执照的经纪人
- 掌握线下 (off market) 的房源
- 联接卖家和买家
- 价格由wholesaler分头跟卖家和买家签订
- 收取费用 wholesale fee





1.3 去哪里找合适房源?

Birddog

把所有的人都变成你的眼线 (birddog)

- 准备好你的elevator pitch
- 承诺支付推荐费(referral fee)

<p>sweethomesre.org</p> <p>We Buy House</p> <p>NO Commissions NO Closing Costs NO Repairs NO Hassles!</p> <p>Sell Fast for Good Price</p> <p>Ian Qi ian@sweethomesre.org (425) 298-5506</p>	<p>Do you or someone you know own an unwanted house and want to sell quickly?</p> <ul style="list-style-type: none">• House Vacant?• Need Repairs?• Divorce?• Bad Tenants?• Facing Foreclosure?• Behind on Payments?• Over Financed? <p>These are common things that can happen to anyone. Perhaps you have no issues but just want to sell! We buy houses from people in almost any area or price range. We can close quickly with no hassles and no commissions.</p> <p>Get \$1,000 Referral Fee If We Buy the House You Refer to Us</p>
---	---

My name is Ian, I am a local real estate investors. My partner and I have been buying and selling real estate in the local area for many years. If you know someone need to sell their house, particularly the ones that need some love, please let me know. We pay \$1,000 referral fee if we end up buying what you referred to us.



1.3 去哪里找合适房源?

自己做Marketing找线下房源

- **Networking**
- **Social Media**
- **直接联系潜在卖家**

- High equity
- Tired landlord
- Pre-foreclosure
- Tax delinquent
- Code violation
- Vacant
- Probate
- Divorce
- Bankruptcy
- FSBO
- Etc.



1.3 去哪里找合适房源?

怎样联系潜在卖家以及相关工具:

- 敲门/开车寻找需要维修的房子
 - Drive for dollars (DFD)
- 找屋主的电话 Skip tracing
 - Truepeoplesearch.com
 - Batchskiptracing.com
- 寄信/明信片 Direct Mail
 - yellowletterhq.com
 - openlettermarketing.com
- 电话 Cold Calling
 - Mojo dialer
 - Xencall
- 短信 Text messaging
 - Leadsherpa
 - Roor





1.3 去哪里找合适房源?

怎样联系潜在卖家

- 互联网广告
- 广播
- 广告牌



we buy houses seattle



All

Images

Maps

News

Shopping

More

Settings

Tools

About 29,000,000 results (0.54 seconds)

Ad · www.webuyuglyhouses.com/seattle ▾ (866) 344-3103

We Buy Ugly Houses® | We Buy Houses For Cash

Need To Sell Your **House** Fast? The Friendly Folks At **We Buy Ugly Houses®** Are Ready To **Buy**.
Call Or Fill Out Our Online Form For A Free, No Obligation Consultation Today!

Testimonials

Read Reviews From Recent Sellers.
Over 100,000 Homes Since 1996.

Questions?

Find Out What People Are Asking
About We Buy Ugly Houses®.

Ad · www.nationshomebuyer.com/ ▾ (877) 708-1410

We Buy Houses For Cash | Get 3 Cash Offers In 7 Minutes

Zero Fees And No Repairs Needed To Sell Your Home. Guaranteed Sale With A Full Cash Offer.

Ad · www.northwestpropertytsolutions.com/we-buy-houses/washington ▾ (253) 220-7775

We Buy WA Houses Cash | We're Buying, Are You Selling?

Do You Need Cash For Your **House**? A Quick Call Or Online Form Is All It Takes. Get A 100...

本节总结

- 适合flip的房子

- 老、旧、破、乱
- 加建
- 分地/新建
- Zoning升级
- 新手从简单项目入手，
售价目标为当地中位数左右

- 如何找deal

- 线上 MLS, Auction
- 线下 off market

- 计算flip的收益/计算如何出价 (MOA)

买价 (MOA) = 卖价 - 卖房费用 - 维修费用
- 持有费用 - 利润 - 购买费用

You make money when you buy
you get paid when you sell

作业

- 准备你并练习你的birddog elevator pitch, 中英文各一份, 每个人在小组内present, 其他人提意见。修改后递交。
- 了解你所在州的transfer tax/excise税率, 注意包括州/县/城市的税率
- 估计ARV: 10860 14th Ave S, Seattle, WA 98168。小组讨论, 每组递交一份报告, 包括用到的comps和简单说明。
 - 假定整体翻新
 - 不改变卧室和卫生间数量



北美地产学堂
North America Real Estate Academy

谢谢大家！

北美地产学堂

助你财富增长

版权所有 禁止转载