



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 suburban neighborhood with numerous houses, many featuring solar panels on their roofs. The houses are in various colors like yellow, white, and light blue. The text is overlaid on this image.

## 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。
- 每周六固定美国西部时间**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。
- 每周二固定美国西部时间**6PM**，中部时间**8PM**，东部时间**9PM**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





# 第五讲 实例分析 心得/经验分享

01 实例分析

02 心得/经验分享





## 5.1 案例一

- 西雅图老街区单层独立屋
- 3卧2卫, 1,040 Sq. Ft.
- 无车库
- 1955年建造
- 土地 5,455 Sq. Ft.
- 从Wholesaler买来的项目





# 5.1 案例一

首套翻修把理论付诸实践，感谢达人指导。

翻修前后对比：







## 5.1 案例二

- 西雅图北郊一层独立屋
- 3卧1卫, 924 Sq. Ft.
- 无车库
- 1961年建造
- 土地 7,841 Sq. Ft.





## 5.1 案例二

# 自己做GC管理Subs，还亲自上阵刷油漆

翻修前后对比：







## 5.1 案例三

- 西雅图北郊林间鬼屋大变身
- 3卧2卫, 1,624 Sq. Ft.
- 两车库
- 1972年建造
- 土地 0.42 Acres





## 5.1 案例三

# 出价比对手低5千也能拿到房子

翻修前后对比：







## 5.1 案例四

- **Tacoma**差区单层独立屋
- **4卧2卫, 1,476 Sq. Ft.**
- **后院独立车库**
- **1917年建造**
- **土地 5,450 Sq. Ft.**

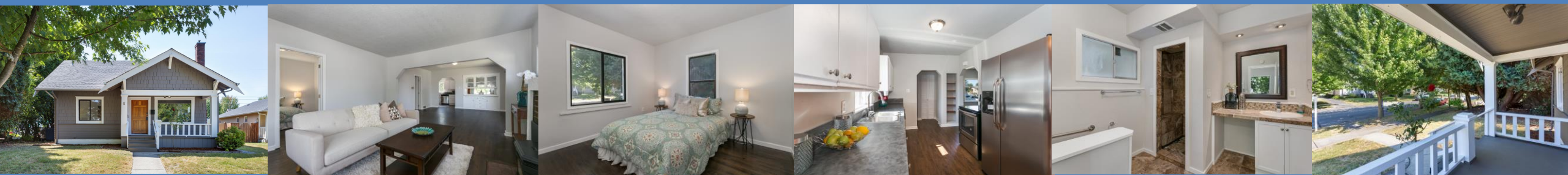




# 5.1 案例四

## 差区翻修有利有弊

翻修前后对比：

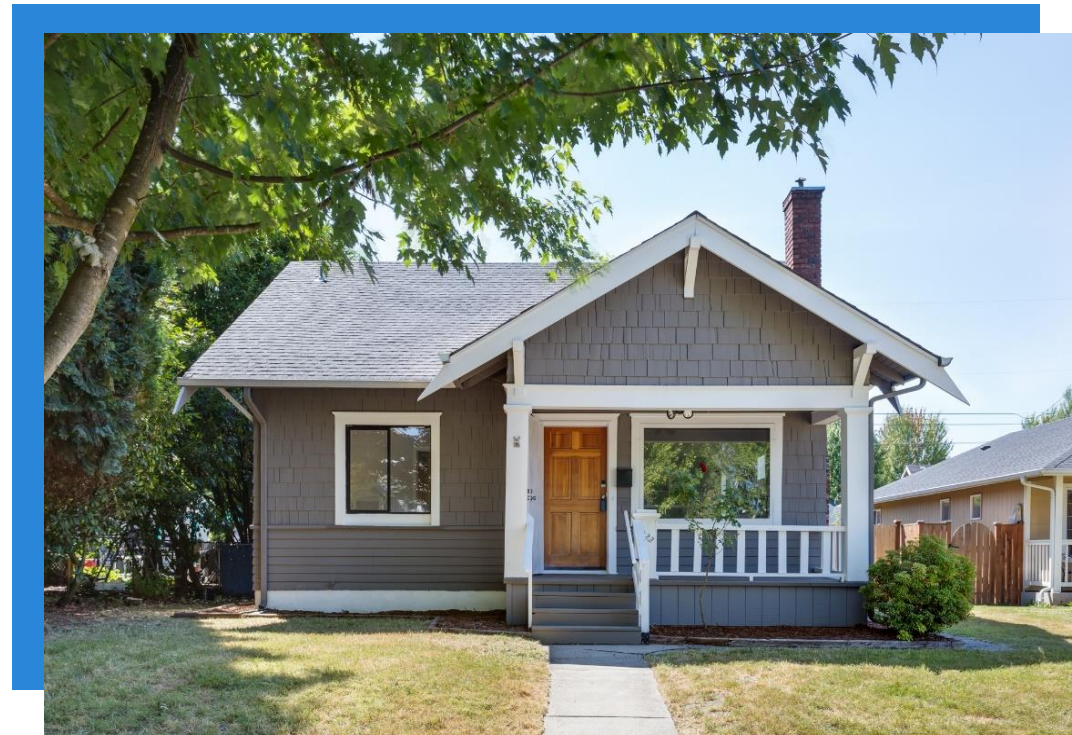






## 5.1 案例五

- Hoarder house 垃圾泛滥的百年老屋
- 5卧3卫, 2,036 Sq. Ft.
- 无车库
- 1904年建造
- 土地 9,750 Sq. Ft.
- 跟contractor的恩怨纠葛

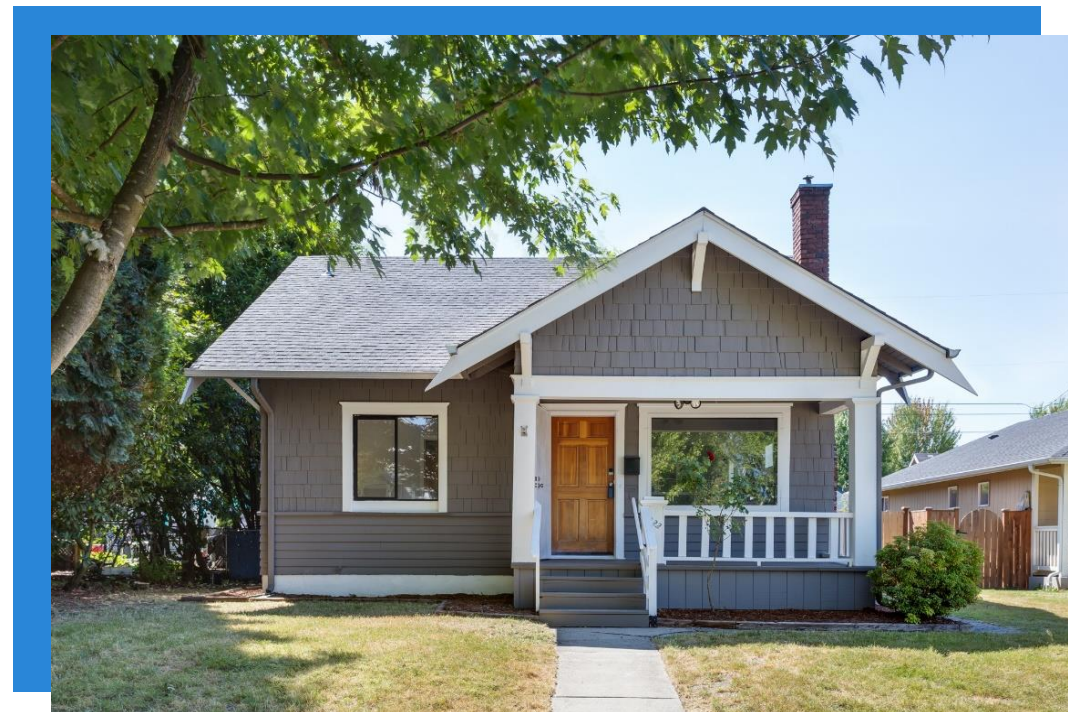






## 5.1 案例六

- Wholesale给了其他投资人
- 4卧3卫， 2,100Sq. Ft.
- 三车库
- 1993年建造
- 土地 6,435 Sq. Ft.
- 市场判断失误，损失不少利润







## 5.2 心得/经验分享 – 关于Flip本身

### 是兴趣还是生意

#### ■ 有自己的原则

#### ■ 制定SMART Goals

- Specific (simple, sensible, significant).
- Measurable (meaningful, motivating).
- Achievable (agreed, attainable).
- Relevant (reasonable, realistic and resourced, results-based).
- Time bound (time-based, time limited, time/cost limited, timely, time-sensitive)

#### ■ 根据你的Goal来制定实施计划

- 学习的时间
- Networking的时间
- 每周/月联系多少个wholesalers
- 每周/月联系多少个潜在的private lenders
- 每周分析多少个deals



## 5.2 心得/经验分享 – 关于Flip本身

### 前期工作做足，后面才能省心

选项目

选**contractor**

确定维修项目/计划，减少窝工/返工

### 时间=金钱

专业人士做专业的事

抓大放小

### 不要对房子产生感情

冷静、客观

尊重事实





## 5.2 心得/经验分享 – 关于Flip本身

- 主动收入/被动收入
- 先做人，后赚钱
  - ✦ 守信
  - ✦ 诚实
  - ✦ 尊重
- 机会是给有准备的人的
  - ✦ 人脉
  - ✦ 知识储备



## 5.2 心得/经验分享 – 关于学习

- 学无止境
  - 多学习，多请教。三人行必有我师
- 自学vs.知识付费
  - 时间
  - 系统化学习
  - mentor的价值
- 学以致用
  - 不要过度分析 Analysis Paralysis

**Take Imperfect Action**





# 本节总结

## • 案例分析

- 万事开头难
- 时间也是钱
- 果敢又心善
- 老手也走眼
- 遇事早决断
- 成功在眼前

## • 心得

- 前期工作做足
- 不要对房子产生感情
- 先做人，再赚钱
- 坚持学习
- 立刻行动





作业

期末考试





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