



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 are in various colors, including white, yellow, 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。

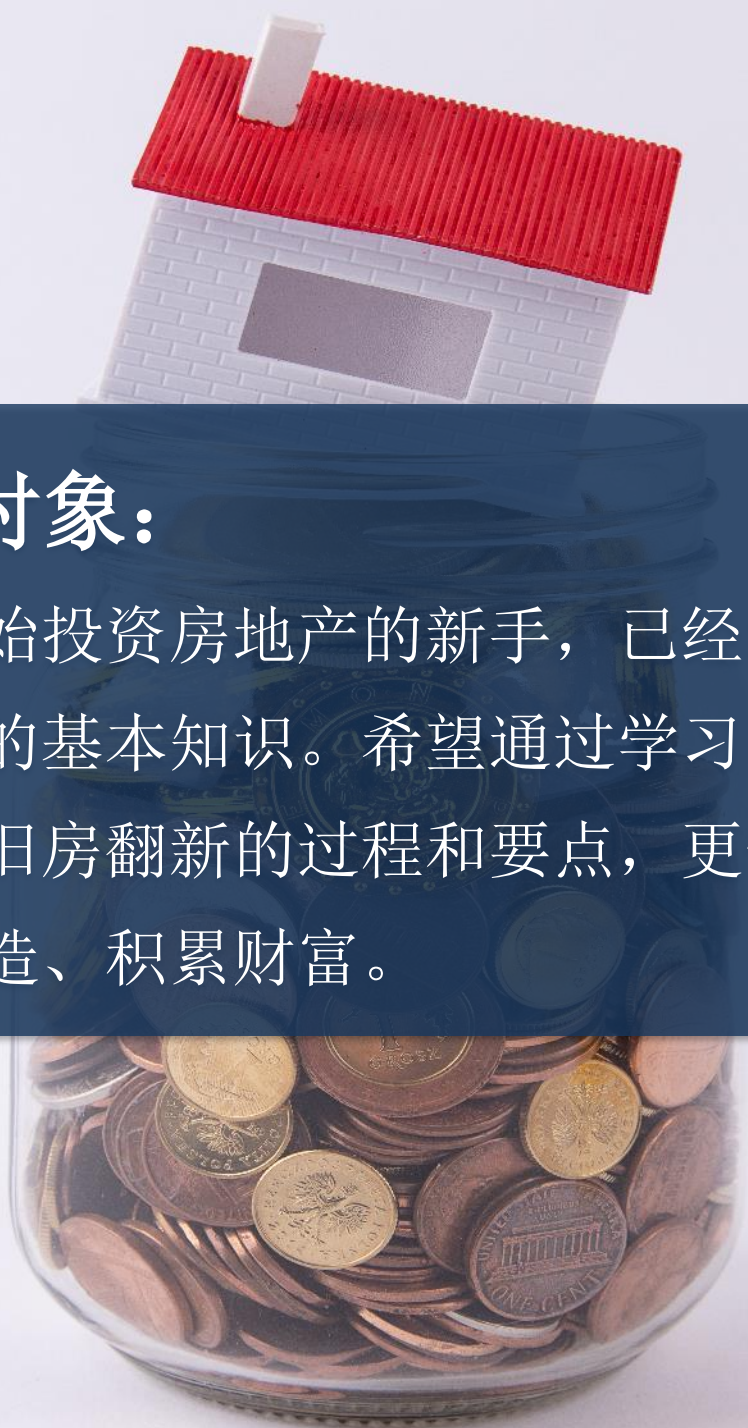


# 课程目的

- 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





# 第四讲

## 项目管理

## 项目出售

**01** 施工顺序及工期

**02** 项目管理

**03** 出售准备以及过户



# 4.1 常见的装修项目



## 室外项目

外墙 Siding  
油漆 Paint  
阳台 Deck/Patio  
院墙 Fence  
屋顶 Roof  
雨水槽 Gutters  
车道/走道 Driveway/Walkway  
车库门 Garage Door  
树 Trees  
化粪池 Septic System  
地基 Foundation  
庭院 Landscaping  
排水 Drainage



## 室内项目

墙体/结构 Framing  
内墙 Drywall/Sheetrock  
门 Doors  
窗 Windows  
油漆 Paint  
边框 Millwork  
地板 Flooring  
厨卫 Kitchen/Bath  
地毯 Carpet  
水/气 Plumbing  
电 Electrical  
暖通 HVAC  
保温 Insulation



## 其他项目

施工许可 Permits  
施工图 Floorplans  
拆除 Demolition  
霉菌 Mold  
白蚁 Termite  
泳池 Swimming Pool

蓝色为大部分GC可以完成的项目  
紫色为可能需要专业分包的项目  
红色为容易被忽略的项目



# 4.1 施工许可 Permit



## 需要施工许可

加建、扩建  
修/建化粪池  
基础  
结构  
加/改 水电气



## 可能需要施工许可

防水/排水  
车道/人行道  
屋顶  
树  
门  
窗  
泳池  
保温 Insulation  
阳台  
挡土墙  
院墙



## 不需要施工许可

油漆  
边框  
地板  
地毯  
霉菌  
白蚁  
庭院美化

原则上新旧替换不需要permit





# 4.1 施工顺序

## 第一阶段

测绘  
施工图  
施工许可  
拆除/垃圾  
基础  
防水/排水  
水电气入户  
化粪池  
除霉菌  
除白蚁  
砍树

## 第二阶段

墙体/结构  
窗  
外墙  
屋顶  
雨水槽  
水电气 rough in

## 第三阶段

阳台  
门  
保温  
灰板  
边框/踢脚线  
车库门

## 第四阶段

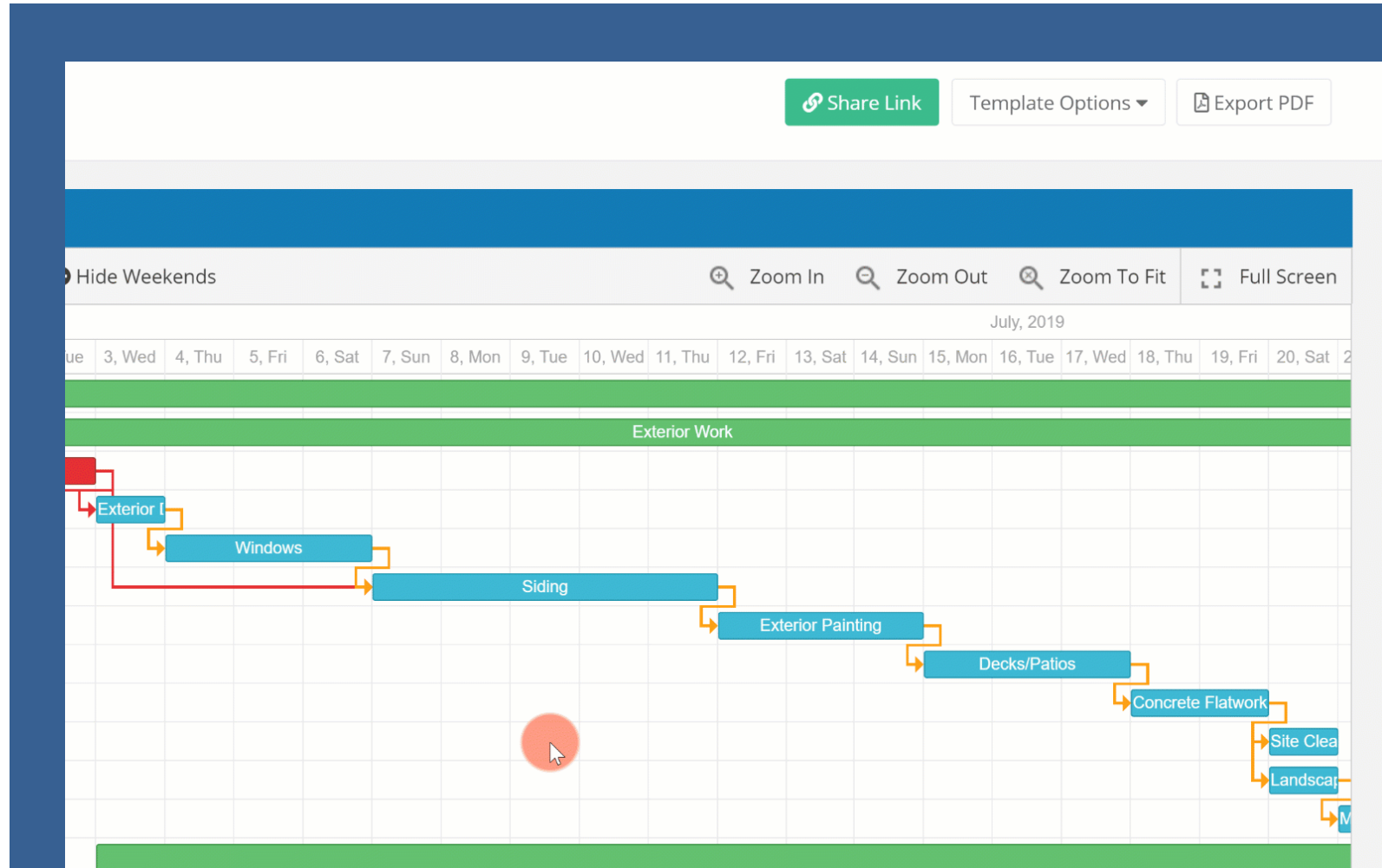
油漆  
车道/人行道  
地板/地毯  
橱柜/台面  
水电气 finish  
电器  
院墙  
庭院  
最终检查  
(Final Inspection)

红色为可能需要报批检查的项目



## 4.1 制定工期

- 合理排序
- 提早沟通
- 提前确认
- 预留时间





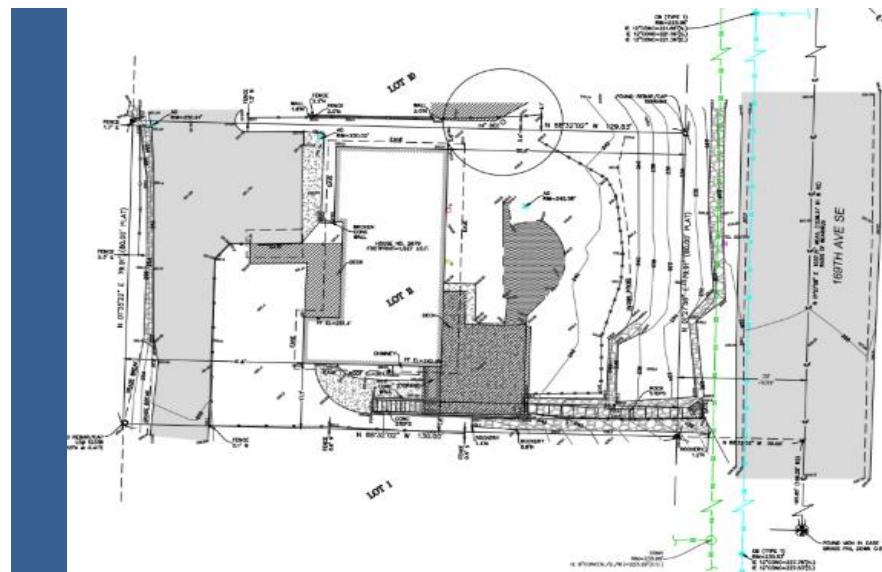


## 4.1 施工顺序及工期

### 测绘/施工图/施工许可

- 需要在正式开工之前做好
- 很多后续项目在没有施工许可之前无法进行
- 过程时间受很多因素影响

- 几天至一年甚至更长
- 项目复杂程度
- 不同领域工程师之间的协调
- 当地审批部门的人员、时间



### City of Bellevue

Development Services • 450 110th Ave NE • Bellevue 98004

### Permit and Inspection Record

Job Address: 109th Ave SE Permit Number: 19-126574 EA

Issued: 03/10/2020

Start Work By: 03/10/2021

Expires: 03/10/2023

Type: Single Family Addition

Occupancy Type: Single Family Residential

Property Owner: [REDACTED]

Applicant: [REDACTED]

Project Name: [REDACTED]

Phone: [REDACTED]

Description: Add a 12 x 8 covered porch to the entrance. Add one receptacle. Add a 9ft high gate for the fence.,

\*\*19-126574 EA\*\*

Do not Include Electrical, Mechanical or Plumbing

Construction Lender: NONE

Phone: [REDACTED]

Land Use Final Inspection Req'd?

No Customer Survey?

No Applicant Electrical Value

\$150

Electrical Inspections Req'd?

No Mechanical Inspections Req'd?

No Plumbing Inspections Req'd?

No

Survey(s) Required?

Yes Fire Sprinklers Req'd?

No Special Inspections Req'd?

No

Internal Pre-Con Req'd?

No No. of Stories

1.00 Building Department Value

\$14,779

Fire Sprinkler Type

None Category 1 Occupancy Group

IRC Building Category 1 Construction Type

VB

Category 1 Area (Sq. Ft.)

106.00 Category 1 Shell?

No



## 4.1 施工顺序及工期

### 拆除/垃圾

- 可以租用大型垃圾箱，通常需要提前1到2天预约
- 拆除过程通常1到2天可以完成

### 基础

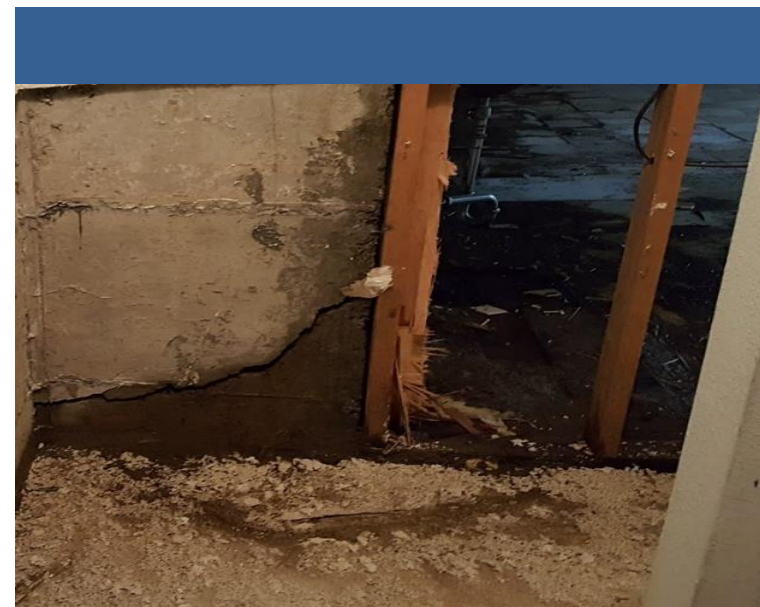
- 需要在做其他室内项目前完成
- 通常几天到几周时间

### 防水/排水

- 基础防水需要等到基础修理完成以后
- 通常需要几天

### 水电气入户

- 通常需要几天







## 4.1 施工顺序及工期

### 化粪池

- 一般的修理通常1到2天可以完成
- 重新做需要一周左右

### 除霉菌

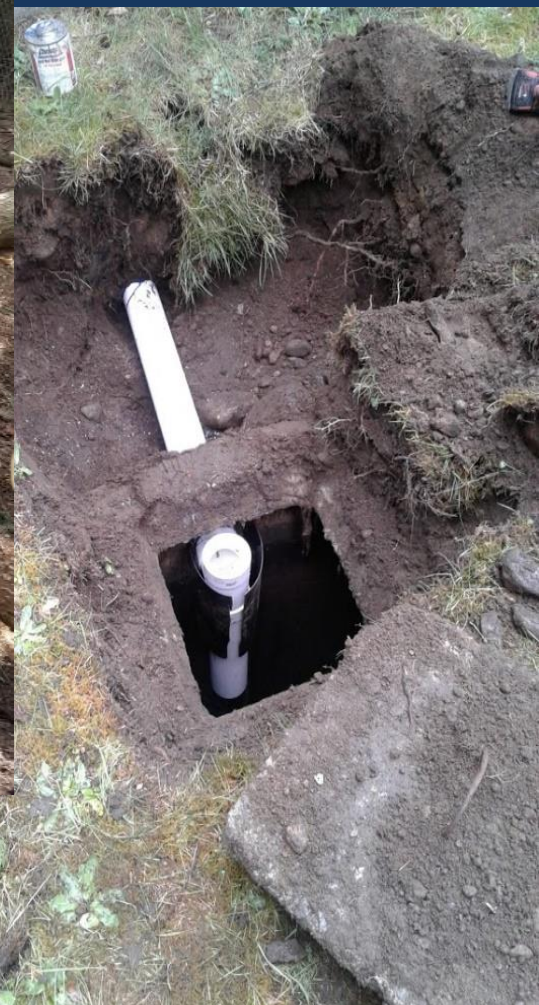
- 需要在做其他室内项目前完成
- 几个小时至一两天

### 除白蚁

- 需要在做其他室内项目前完成
- 几个小时至一天

### 砍树

- 建议在做其他项目前完成
- 几个小时至一两天







## 4.1 施工顺序及工期

### 墙体/结构

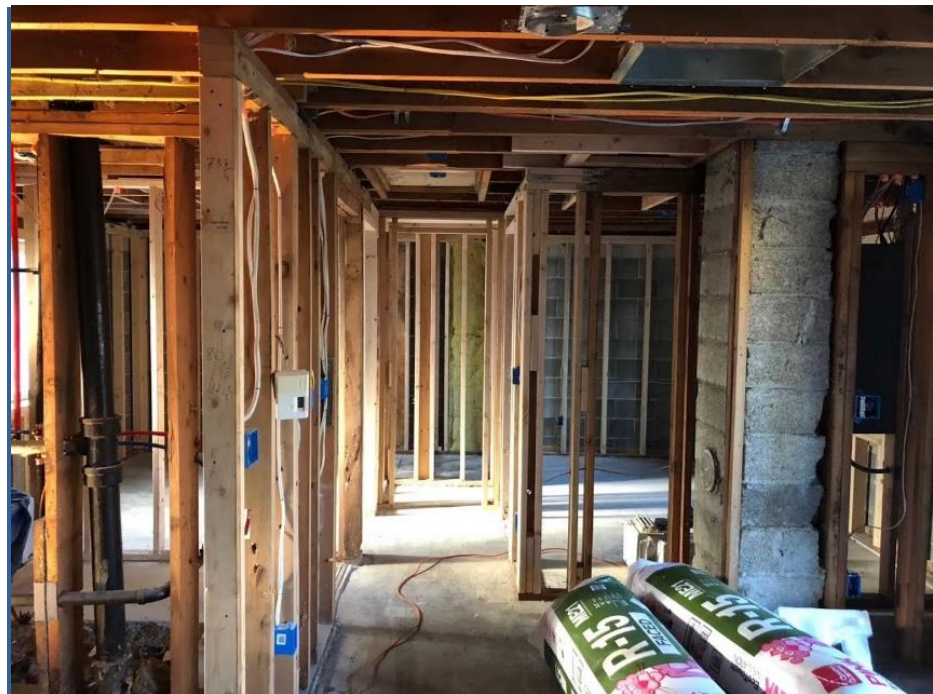
- 做完基础之后
- 一天到几周

### 窗

- 做完墙体结构之后
- 一天到几天

### 外墙

- 做完墙体结构之后
- 一天到一周







## 4.1 施工顺序及工期

### 屋顶

- 两三天



### 雨水槽

- 一两天



### 水电气 rough in

- 墙体结构完成之后，灰板之前
- 每个工种需要一两天到一周





## 4.1 施工顺序及工期

阳台

几天到一周

门

一两天

保温

一两天

灰板

几天到一周

边框/踢脚线

一两天

车库门

一天







## 4.1 施工顺序及工期

车道/人行道

二, 三天

油漆

二, 三天

地板/地毯

二, 三天

橱柜/台面

油漆和地板完成以后

二, 三天





## 4.1 施工顺序及工期

水电气 finish

一两天

电器

几小时到一天

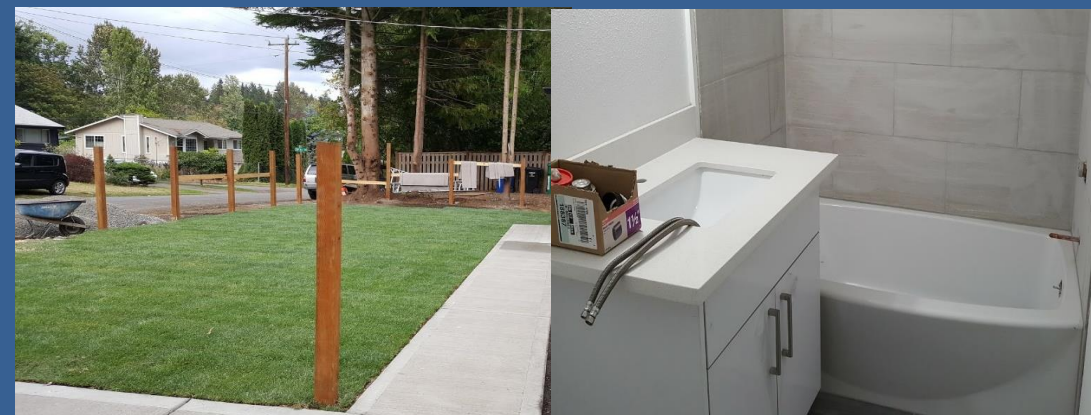
院墙

两三天

庭院

一天到几天

最终检查 (Final Inspection)







## 4.2 项目管理模式

### 总包商（GC）全权管理

- 省时、省心
- 费用高

### 自己雇佣分包商（Subs）

- 费用相对低
- 需要自己安排进度，协调分包商

### 二者结合

- 总包商负责一部分项目
- 其他有各个分包商完成



## 4.2 项目管理模式

### 装修计划 **Scope of work**

详细，明确

便于contractors报价

减少后期变动，变动往往会增加预算，延长工期

### 合同

工作内容

价格（材料，人工）

工期、逾期处理等等





## 4.2 项目管理

### 付款

尽量少付 down pay

前期需要买入大量材料的项目可以直接向商家付款

制定付款计划，按项目进程付钱

尾款检查通过之后再付

### 沟通

定期检查项目进度

遇到问题及时沟通

沟通要确保双方理解一致

对原合同修改的东西要白字黑字写下来，避免分歧





## 4.2 和contractor打交道

### ■ 选contractor

面试

是否守时

衣着/车

直觉

考察contractor以前做过的或者正在做的项目

确认执照、保险

W-9

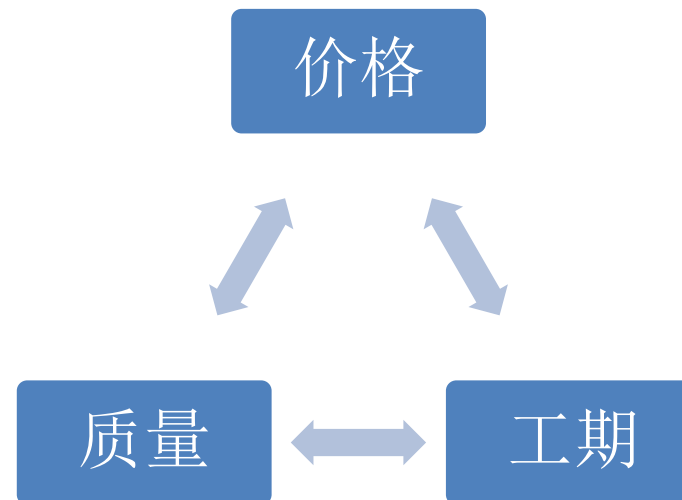
货比三家

Contractor不可能三角

### ■ 摆正心态

是我们，不是你/我

尊重/理解







## 4.3 出售前准备工作

自己做 vs 请专业人士做



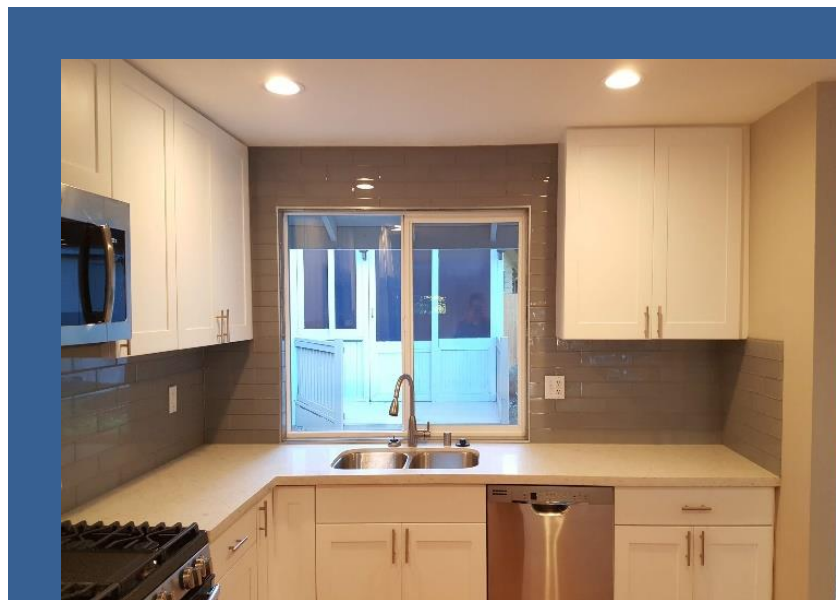
清洁



Staging



摄影/摄像





## 4.3 Listing 挂牌出售

### 经纪人 (Listing Agent/Broker)

#### MLS

一条龙服务

提供有价值的建议

3% + 3%佣金, 可谈

### 平价MLS

费用低

很多事情需要自己做

### 自卖 For Sale by Owner (FSBO)

费用最低

很多事情需要自己做

曝光率低

flat fee listing

About 75,700,000 results (0.53 seconds)

Ad · www.savvyllane.com/ (800) 915-9174  
**\$95 Flat Fee MLS Listing | By Owner MLS & Realtor.com®**  
One call could save you \$15,000. Sell with help, keep the commission. Licensed Agent Support. Amazing Customer Service! Your Local Experts! Free Home Evaluation!

**Savings Calculator**  
See how much you can save using SL  
Say NO to 6% commission list today.

**Realtor® Support & Tools**  
Get all the tools and support  
to help you sell like the pros.

Ad · www.mls4owners.com/ (253) 460-1900  
**\$95 Flat Fee MLS Service | Washington's Flat Fee broker**  
List By Owner On Realtors MLS Over 1 Billion Sold Save Thousands! Facilitator Service.

Ad · www.byownerflatfeemls.com/  
**\$99 Flat Fee MLS Listing - ByOwnerFlatFeeMLS.com**  
Get On MLS & Realtor.com For \$99 For Sale By Owner On MLS Listers. Shop Online.

Ad · www.byownerflatmls.com/ (800) 699-4480  
**\$98. Flat Fee MLS Listing, USA | BBB Rating: A+, 5 Star Reviews**  
Thousands Sold, 50 States, Quality, Integrity, Excellence.



## 4.3 出售和过户

- 选经纪人

- 不一定是买房的经纪人
- 对当地市场的熟悉
- 经验

- 卖房前的相关合约

- 签订**listing agreement**
- 填写**seller disclosure form**
- 签订房屋上市相关合同

- 上市期间注意事项

- 保留**contractor lockbox**
- 草坪庭院定期维护
- 保持舒适的室内温度
- 安全问题







## 4.3 出售和过户

- 选择Offer

- 价格
- 押金 (Earnest Money)
- 多久过户(Closing Date)
- 贷款情况(Financing Contingency- down payment, loan type, appraisal)
- 房屋检查 (Inspection Contingency)

- 房屋检查后的维修

- 维修清单 (punch list)
- 涉及安全和building code的问题建议修
- 其他的问题酌情
- 给买家提供维修的照片和收据



## 4.3 出售和过户

- **Title公司/律师指导完成过户手续**
  - 面签或者公证员上门
- **过户当天**
  - 交钥匙
  - 相关的保修转移给买家
  - 停水电气
  - 停保险
- **数钱**





# 本节总结

- 施工顺序及工期
  - 施工顺序
  - 工期估算
- 出售准备以及过户
  - 自己 vs 专业人士
  - 选offer
  - 注意事项
- 项目管理
  - 项目管理模式
  - 项目管理原则
  - 如何跟contractor打交道



# 作业

- 选择当地的一个城市，阅读**residential permit**网站的相关内容
  - **Google**搜索 “**building permit** 城市名称”
  - 建议选择较大的城市，信息会比较全面
  - 个人完成，不需要交作业
- 找到你所在州/城市查**Contractor** 执照、保险的网站
- 做一个实际项目的施工计划
  - 小组讨论完成，交作业

**10860 14th Ave S Seattle, WA 98168**





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