

# 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。



Housekeeping

- 为不影响讲课质量,讲课期间所有同学会先被静音,课程讲完后解除静音,统一开放提问。
- 解除静音后,请大家保持背景安静,避免影响其他同学听课。
- 听课期间有任何问题随时在Zoom Group Chat里留言,老师会择机回答小问题,其他问题等到当天课程结束统一回答或每周Live Q & A Session回答。
- 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。请大家爱惜自己的羽毛。

## 1. 录播课程视频要点分享

## 2. 课外知识点分享

### 3. 录播课程视频要点分享

## 章节 1/2 要点



## 综合案例 1

假设你在美国中西部地区，买了一个 20 万美元的房子进行出租，月租金 2000 美元。首付 25%，贷款 75%。也就是说，投入 5 万美元，银行贷款 15 万美元（贷款手续费等忽略不计）。在典型的美国中西部地区，每年城市人口基本变动不大。按照通货膨胀率算，房子的增长基本上是 3% 左右，租金增长也差不多。（在美国东西部大城市地区，房子的增值空间相对更大一些。）一年之后，房子增值到了 20.6 万美元。也就是 5 万美元的投入第一年就**增值**了 6000 美元，这是投资房地产收益的第一部分。

其次，假设贷款为 30 年固定 5% 的利率。那么每个月要付的本息总数是 \$805。支出方面：水电，修理，管理，税务，和保险等每个月的支出是 600 美元。房屋空置率是 10%。那么我们每个月的租金净收入是 395 美元。也就是每年的**现金流**为 4740 美元，这是投资房地产收益的第二部分。

再次，在每个月要付的贷款额里，有一部分是还利息，另一部分是**还本金**。在每月 805 美元的还贷中，第一个月有 180 美元回到我们的本金中，以后逐月慢慢递增。第一年之内，我们支付的钱中，回到本金的钱有 2213 美元，这是投资房地产收益的第三部分。

最后，我们知道投资收益是要交税的。但房地产投资上有许多**税收优惠**，比如房屋折旧。假设这个房子是普通的住房，那么折旧为 27.5 年，也就是我们这个 20 万的房子每年有  $200000/27.5 = 7273$  美元的投资收益可以免税，这是投资房地产收益的第四部分。

## 综合案例 2

2012 年，在历史上房价不涨的达拉斯地区买一个 \$60,000 的房子。首期 \$15,000，贷款 45,000。利率 5%。月租 1200。月现金流 600。（年现金流 7,200）。

现金回报率 =  $7,200/15,000=48\%$

7 年后，房价升至 200,000。贷款剩下 39,575。Equity 160,425。

买 10 个这样的房子，年现金流 72,000，Equity 1,604,250





## .6. 房流程简1



问题:

- 下面哪一项关于房地产投资的说法是不正确的?
  - 房子有可能升值
  - 出租房可以有现金流
  - 投资房地产的收入不用交税
  - 很多投资人贷款买房
- 哪个房子符合 1%原则?
  - 房价 25 万，月租 1800
  - 房价 36 万，月租 2300
  - 房价 156 万，月租 5600
  - 房价 15 万，月租 1600
- 你对现金流是怎么理解的。现金流高就代表投资回报好吗?

作业:

- 按选房标准在房源网站上设置自动通知。

- [www.redfin.com](http://www.redfin.com)
- [www.trulia.com](http://www.trulia.com)
- [www.zillow.com](http://www.zillow.com)
- [www.realtor.com](http://www.realtor.com)



## 章节 3/4/5 要点



### 2.5 贷款条件



债务-收入比例 Debt-to-  
Income Ratio = 每月还款金  
额 / 每月总收入



贷款与价值比例 Loan-to-  
Value Ratio = 债务总额 / 产  
品总价值

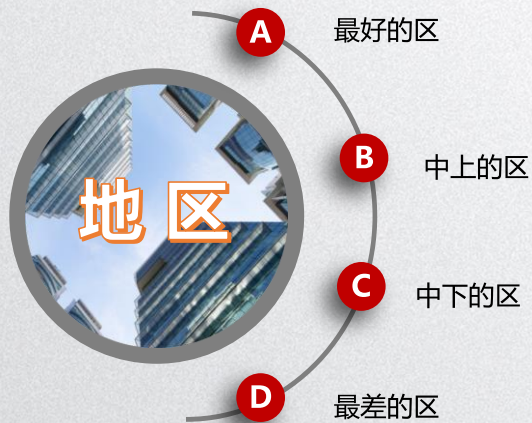


信贷分数 Credit score

不同的贷款类型和不同的贷款机构有不同的要求。



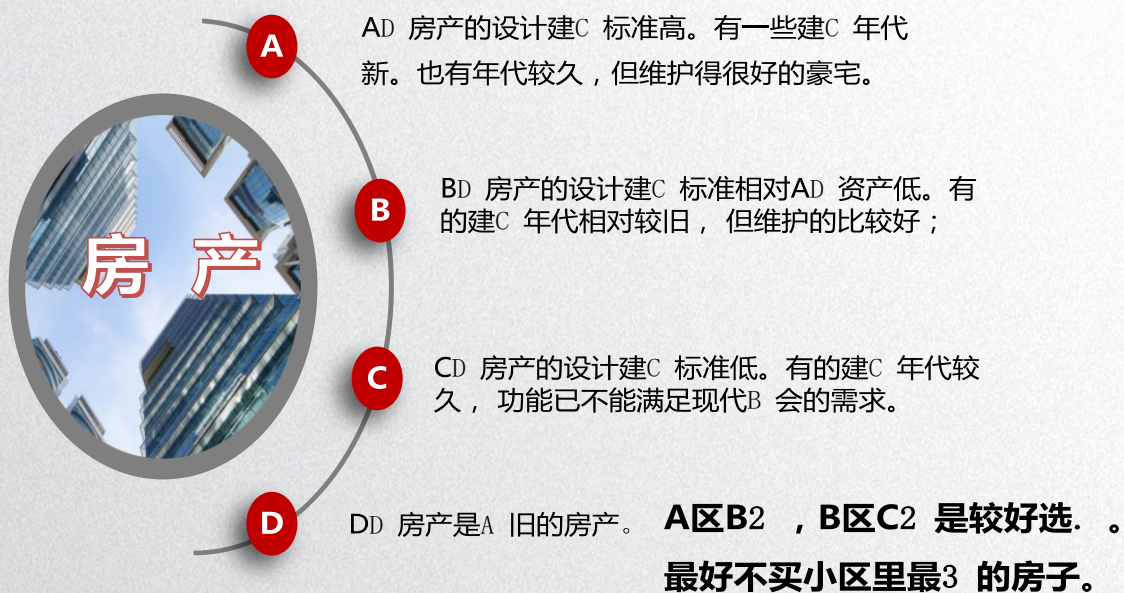
### 3.2 投资地区及分类



在不同的区域采用  
不同的投资策略



### 3.2 投资地区及分2



### 3.3 买房标准

#### 新手选房建议：

- 大多数人买得起的房子
- 适合大多数家庭的房型，如至少三房两卫的单家庭住房。
- 避免结构不合理的房子。
- 避免位置不好的房子，如路冲，面临繁忙街道，近垃圾场，近高压电缆，近水塔，近铁路等。。。

<https://www.jianshu.com/p/0b32074f4cf8>





### 3.2 投资地区及分类



可在下面网站查地区数据：

[www.relia.com](http://www.relia.com)

[www.zillow.com/rank](http://www.zillow.com/rank)

[www.census.gov/q.ickfac-s](http://www.census.gov/q.ickfac-s)

[www.city-data.com/](http://www.city-data.com/)

问题：

1. 下面哪个说法是正确的？
  - a. 独立屋（SFR）都没有 HOA
  - b. 买房一定要有经纪人
  - c. 双重代理在所有的州都是不允许的
  - d. 投资房可以折旧
2. 关于 Short Sale 的说法哪个是正确的：
  - a. 短时间卖房
  - b. 卖房不收手续费
  - c. 不用经纪人直接卖
  - d. 卖价低于所欠贷款
3. 房主不还贷款会怎样？
  - a. Foreclose
  - b. Refinance
  - c. Depreciate
  - d. Appreciate

4. 下面哪个现金买房的说法是不正确的?
  - a. 贷款买了十个房子后, 就不能贷款买房了
  - b. 贷款买了十个房子后, 可以借商业贷款买房
  - c. Flip 房子可用 Hard Money
  - d. Flip 房子可用私人贷款
5. 卖房的利润超过以下时间就按 Capital Gain 交税?
  - a. 6 个月
  - b. 一年
  - c. 一年半
  - d. 两年
6. 以下哪条是正确的?
  - a. HELOC 利率是固定的
  - b. HELOC 用钱的时候才算利息
  - c. FHA 贷款要 20%以上首期
  - d. Hard Money 从来不查信用

作业:

用上面列举的 4 个网站去做一个自己居住城市的房地产一个小小的市场报告, 人口/工作的变化等, 并判断属于 ABCD 区哪一种。



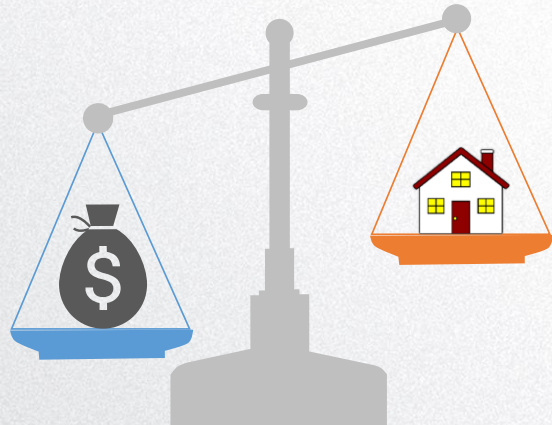
## 章节 6/7/11



### 3.5 物业如何定价？



- comps 可比物业的价格 (住宅)
  - 同一地区
  - 同一类型
  - 类似大小，年代，状况。。。.
  - 最近几个月
- Income 根源物业的收入 (商业)
- Cost 物业的成本 (商业)



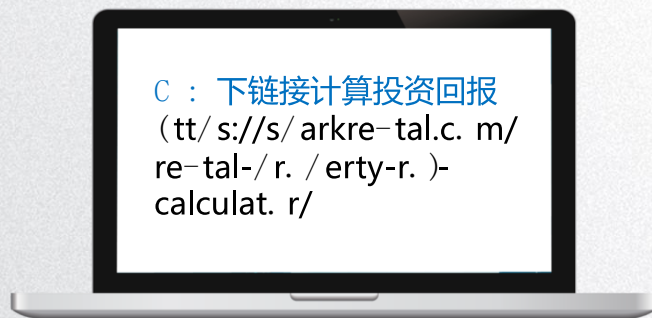
### 3.6 怎样计算回报率？



#### 用财务指标来衡量投资项目：

- 资产回报率  $\text{Cap Rate} = \frac{\text{Cash Flow}}{\text{Price}}$
- 现金回报率  $\text{Cash Return} = \frac{\text{Cash Flow}}{\text{Price}}$
- 租售比  $\text{Rent to Price Ratio}$

C : 下链接计算投资回报  
(<http://s://s/arkre-tal.c.m/re-tal-/r./erty-r.-calculat.r/>)





## 5.2投资计划



### Flip

低价购入，翻修，以市场价卖出，赚取差价。

案例：



买价：102,000  
卖价：185,000  
维修成本=22,000

盈利超过4万



## 5 2投2 计划



**BRRRR: Bu., Rehab, Ren., Refinance, Repea,**

案例：



买价：60,000  
维修成本：3,000  
重贷款估值: 110,000  
重贷拿出：82,500  
几年后升值至：235,000

问题：

1. 我收到一张明信片，说很喜欢我的房子，想买我的房子。以下说法哪一个是不正确的？
  - a. 他那么喜欢我的房子，会给高于市价的价格
  - b. 他会给低于市价的价格
  - c. 他可能是 wholesaler
  - d. 他可能发了很多这样的明信片
2. 下面哪个不是拍卖房子的网站？
  - a. Auction.com
  - b. WilliamsandWilliams.com
  - c. Zillow.com
  - d. Hubzu.com
3. Flip 房子的利润于哪项有关？
  - a. 买入价
  - b. 卖出价
  - c. 维修成本
  - d. 上诉所有的

作业：查找距离自己家 1 个小时内目前 ACTIVE LISTING 1% 或者能找到的最高租售比的房源，并计算现金流和现金回报率。

## 2. 课外知识点分享

### 1. 【北美地产学堂】房产投资，如何做到收益永不交税？把更多的钱放入自己的口袋？

[房博士 美国房产投资](#) 关注

0.1792018.03.06 16:38:17 字数 2,068 阅读 774

房产投资如何省税

在《房产翻新投资的成功案例》中，我提到我们在 7.5 个月内，通过翻新一个房子，挣了 3.5 万美元，收益率达到了 35%。而且这 3.5 万美元还不用交税。

有读者问：

你们是不是借了退休账户的钱进行操作的？

答案：不是。我们是用退休账户的钱直接进行房产买卖，持续迭代，进行房产买卖。除了刚开始的几万美元交税之外，以后的收益就永远不用交税了。

在回答了一系列的问题后，读者问得最多的问题是：

**如何用退休账户进行房产投资，做到收益永远不用交税？**

是啊，如果一年做 10 个房子，一年的收益大约是 35 万美元。拿银行里的钱进行投资，买卖房产，按照今年 32% 的税率进行交税，你需要交 11 万多的税。

那么，如何用你的退休账户进行投资，省下这一大笔要交的税，合法地把更多的钱留在自己口袋里呢？

这是一个值得跟大家分享的经验。我相信，我们用的方法，你也能做到。

为了更好地让你明白我们的方法，下面我来说说 10 年前一贫如洗的我们，是如何攒够第一笔钱，进行房产翻新投资，收益永不交税的。

10 年前我和 LD 刚刚开始工作。工作单位提供了 401K 或者类似的退休基金。鉴于股市一直上涨，几年后，我们的退休账户合起来有了近 10 万美元。离开原工作单位后，我们把钱 rollover 到了 Fidelity 和 Vanguard 公司进行股票或者基金投资。花钱学习了房产翻新投



资后，老师极力推荐用**自管退休金计划（self-direct IRA）**进行房产投资。这样我们就需要找一个自管账户的代托公司（custodian）。自管账户的 custodian (Equity Trust 公司) 和普通的 custodian (Fidelity, Vanguard 公司) 一样，都是账户托管人。在这儿，你可以有你的**罗斯个人退休账户（Roth IRA）**，**传统个人退休账户（traditional IRA）**等等各种账户。在普通的 custodian 里，你只能用你账户里的钱买股票和基金。在自管账户的 custodian 里，除了买股票和基金，你还可以用你账户里的钱买房产，石油，黄金（我说的才是真正的黄金）等。房产可以是出租房，翻新房子，tax sale 等等。

在老师的推荐下，我们找了一个 Self-Direct IRA 的 Custodian. 在这家公司开了户，然后把 Fidelity, Vanguard 里的 Roth IRA, traditional IRA 的钱转到了 self-direct IRA 的账户里。开户转钱的过程还是比较方便的。填个表格，然后跟 Fidelity 和 Vanguard 说，我们要把钱转到 该托管公司，一个月左右这些手续就办完了。在转钱的时候，traditional IRA 的钱转到 traditional IRA, Roth IRA 的钱对接到 Roth IRA, Health Saving Account 的钱转到对应的 Health Saving Account。转账的时候，不产生任何的收益，不需要交任何的税。

我们在刚开始的时候，traditional IRA 和 Roth IRA 的钱是分开账户存放的。翻新卖出第一个房子后。看到 traditional IRA 账户里的钱增长较快。考虑到 traditional IRA 只是延迟交税，将来我们还要为收益缴税，不值得。于是，我们把 traditional IRA 全转成了 Roth IRA 账户。在 Roth IRA，投资所得收益是享有免税待遇的。就这样，除了第一次为转换过程中的 traditional IRA 缴费外，我们再也不需要为将来 Roth 里的收益缴税了。我们用 Roth 账户里的钱买卖房产，所有的收益和本金统统重新返回这个账户，永远不需要再交税了。

### 运用：如何用自管退休金计划的钱进行房产投资？

#### 1. 在买房子之前，提前把退休账户的钱转到自管退休金计划。

不同公司之间转账的时候，是需要时间的。这个时间大约是一个月左右。而房产投资，好的机会是一，两天就要快速做决定的。你有自己的自管退休金计划，马上就可以进行投资。所以，

如果你现在就要买房子，建议你早点选择一个 self-direct IRA 的 custodian 开户。开户后，把钱从你普通的退休账户转到 self-direct IRA 账户中。

#### 2. 各个账户之间可以组合进行房产投资。

钱到账了，就可以买房子了，无论是出租房，还是买个烂房子翻新。买房的时候，如果钱足够，你可以用自己的 IRA 买这个房子。如果你的 self-direct IRA 钱不够买一个房子，你可以进行各种组合，凑够钱买下这个房子：自己的 IRA 和你银行的钱；你的 IRA 和你 LD 的钱；你的 IRA 和你配偶的 IRA；你的 IRA 和你朋友的 IRA；你的 Roth IRA, HSA, 和传统 IRA 等等。各个组合都是可以的。

退休账户里的钱也是可以相互借贷的。比如你把钱借给你的朋友进行房产投资，然后收取利息。也可以借别人的钱进行房产投资，包括我以前文章中提到的 **subject to** 的投资方式（继承原来房主的贷款，用很少的钱买房投资）等等。方式花样很多。

### 3. 如果不想将来大笔交税，建议把你的传统 IRA 转成 Roth IRA .

**Roth IRA** 向来是我的最爱。原因是在种子的时候交完税后，以后的大丰收就可以全留给自己，不需要跟美国政府分享了。而且，**Roth IRA** 不像传统 **IRA**，70 岁后的你可以不用这笔钱，把钱留给子孙。他们也不用交税。我最喜欢的一种方式，如果你现在有紧急情况急需钱。比如你生病了，房子里的空调坏了，等等。这个时候，如果你已经拥有 **Roth** 账户 5 年，你可以把 **Roth IRA** 作为应急基金，把投进去的本金拿出来用。**没有任何的罚款。**

如果你做房产翻新投资，每年有着>25%的收益，想将来的收益永远不用交税，建议把你现在的 **traditional IRA** 转成 **Roth IRA**. 现在交一次税，以后所有的收益，永不交税。

说明一下，虽然每年能投的 **Roth IRA** 有收入和投入总额的限制，但是，从传统 **IRA** 转换成 **Roth IRA** 是没有任何限制的。

#### 小结一下：

1. 建议用自管退休金计划的钱买房产。你可以把以往公司，或者个人退休账户的钱转移到自退休金计划，进行房产投资。
2. 投资房产的钱，需要提前转到自管退休金计划。
3. 你可以用各种组合方式，买卖房产。
4. 如果你想将来永远不为收益交税，建议把你的传统退休账户转成 **Roth** 退休账户（不仅仅适用于房产投资，股票基金投资也一样）。

#### 声明：

我不是律师或者会计师。这儿所列的只是个人经历和观点。关于法律条款或者报税事宜，请咨询你的律师或会计师。

## 2. 北美地产学堂 | 如何看懂复杂的房东保险？怎样买才能保障自身利益？

房博士\_美国房产投资关注

2019.11.24 21:32:58 字数 2,184 阅读 81

### 前言

前两天有朋友跟我抱怨，说他被坑了，买了一个房东保险，结果完全没啥用，自身利益没得到保障，反而花了很多冤枉钱。我看了一下他的保单，原来这家伙买错了保险，买成了自住房保险。

这也是美国房东们最常见的误区。很多房东们都有要购买房东保险的意识，这是好的，但是因为没有具体研究过保单和保险范围，他们往往会错买成自住房保险（**Homeowner Insurance**）而不是房东保险（**Landlord Insurance**）。同样是房子，为什么自住房保险不能保护出租房呢？这是因为在常规的自主房保单里，常常写明房屋主要用途必须是自主，并禁止长期商业行为。因为这个原因，导致自住房保险失效，而必须买房东保险。

另外一个常见误区就是认为房东保险会赔偿房客的财产损失，比如火灾之后，房东保险会像自住房保险那样赔偿屋子里烧掉的家具。然而，事实是，房东保险只赔偿属于房东的财产，对于属于房客的财产比如家具、电器等等，是没有任何的保障和赔偿的。这也是为什么部分房东会建议甚至要求房客自行购买租客保险（**Renter Insurance**）的原因，因为只有这样，租客的财产才会有保障。

你可能会发现，我上面说了这么多就已经提到了3种保险，美国的险种繁多，一不小心就会买了不合适的保险。买错保险的代价可小可大，往小了说是像我那位朋友一样花点冤枉钱，更严重的是，到发生事故时才发现损失并不在保单承保范围内，这可不仅仅是被坑点冤枉钱这么简单，可能你的损失完全都要自己承担了。

### 房东保险

为了更好地理解房东保险，我们先来看看它到底保护些什么。一个好的、全面的房东保险政策将具有三个核心保障（**Coverage**）：

#### 第一，财产损失

如果房地产遭受自然灾害、火灾、电/煤气故障、故意破坏或不负责责任的租户的损害，这是承保范围，你的损失都可以由保险理赔。

## 第二，租金收入损失/租金违约保险

如果由于某种原因导致您的出租房完全无法居住（如严重的霉菌、白蚁、老鼠出没或下沉坑），此功能可提供临时租金补偿。你可别小看这点，在美国，房屋维修期间租户可以不付租金，可是贷款、地税、物业等地主们一分也不能少付。现金流是地主们的生命线，这项保险大大降低了现金流断裂的风险，让小地主们不必随时准备大量现金以备不时之需，可以多投资几套房产。

## 第三，责任保护

这是承租人或访客因财产维护问题（例如人行道结冰、建筑倒塌或虫害等等）而受伤时可能发生的医疗或法律费用。美国是个法律发达（爱告状）的国家，这项保险可以让保险公司强大的律师团队为你把关，一方面保护房东不会轻易被骗子讹诈，另一方面妥善赔偿意外受伤的人，让地主们可以安心睡个好觉。

以上三点是一份合格的房东保险必须具备的保障因素，看到这里，你就可以先对比下你自己已有的或者你正在考虑购买的房东保险是否符合这三个要素，如果不符合，我劝你趁早换一份，及时止损。

了解了房东保险的优势，我们再来分析一下有哪些房东保险项目是必须要买的，以下图的保单为例：

image

<figcaption style="margin-top: 0.66667em; padding: 0px 1em; font-size: 0.9em; line-height: 1.5; text-align: center; color: rgb(153, 153, 153);">保单示例</figcaption>

A. Dwelling 有 15 万的保额，用来维修或者新建房屋主结构以及内饰，比如屋顶、地毯、厨房橱柜、厕所浴盆等等。

B. Other Structures 只有 3 千美元保额，因为这项主要用来维修附属设施，比如后院的泳池、杂物储藏棚。如果有太多附属设施，就需要提高这部分的保额。

C. Personal Property 是用来赔偿房东的家具和私人财产的，美国出租房很少提供家具，假如这份保单有“Excluded”字样，说明没有任何家具赔偿。房客自带的家具需要房客自行购买 renter insurance，房东保险不负责房客的财产损失。

D. Loss of Use 这项是用来赔偿租金损失的，假如火灾之后六个月没有租金收入，那么这项就派上用场了。别小看它，它可肩负着保护地主资金链不断裂的重任。



L. **Personal Liability** 保额 30 万，这是所谓的责任险，比如访客摔伤的赔偿和医疗费用。但是 30 万的保额略低，尽量买高些，美国人喜欢上法庭告状，要谨防一不小心多年地主身价付诸东流。

M. **Medical Payments to Others**，医疗费用，除房东外任何人，比如 handyman 和客人，都能保障。

除了常见项目，这份保单还特别附加了 **service line** 项目，这是保障连接房屋到公路的各类管道的，是一项非常值得考虑的附加险。美国很多住宅园子巨大，水管气管堵塞断裂并不少见，修理处理管道本身，常常还需要挖掘园子，重新种植草坪灌木修围墙等，价格不菲。

除了以上几个必备的房东保险，我们还提到了附加险。花样繁多的附加险，对于某些高净值房东，或者高法律风险地区，或者高自然灾害地区来说，也是非常必要的。以下几种附加险，你可以来对号入座，找到适合自己的。

### 第一，伞险（**umbrella insurance**）

房东往往拥有高净值，在习惯诉讼的美国，一不小心就会惹祸上身，叫人防不胜防。这项保险可以大大提高汽车保险和房屋保险的保额，同时可以保证种种不在其他保单承保范围内的事故。而且这个保险保费低廉，往往一两百万的保额也才几百美金一年，绝对是花小钱省大麻烦。对于拥有多处房产的房东，如果房产数量超过个人伞险的允许数量，商业责任险（**commercial general liability**）也是一种选择。

### 第二，洪水保险

由于许多房东保险政策不包括与自然灾害或市政水管相关的洪水灾害，因此如果财产位于容易发生洪水的地区，则值得增加此保险范围。

### 第三，地震保险

类似洪水保险，普通的保单不包括地震造成的房屋结构损坏。因此位于地震带的房产，最好购买这项附加险。

## 写在最后：

房东保险里的弯弯绕绕太多，今天我主要分享了四点：

1. 买保险的误区：要认清房东保险和自住房保险，并且提醒房客购买租客保险。
2. 一个好的、全面的房东保险政策将具有三个核心保障：

3. 保障财产损失；（2）租金收入损失/租金违约保险；（3）责任保护
4. 具体的房东保险的险种
5. 附加险

希望这次分享可以帮助你找到适合自己的房东保险，省去很多不必要的麻烦。

作者：Chuan

### 3.独栋屋课程涉及的网站以及介绍

#### 网站(Website)/描述(Description)

##### [Auction.com](http://Auction.com)

寻找拍卖屋 (Properties nationwide up for auction)

##### [bankrate.com](http://bankrate.com)

用于了解贷款利率以及计算还款金额(Mortgage rate and calculators)

##### [bestplaces.net](http://bestplaces.net)

人口统计信息以及房产信息(Demographic info & properties for sale)

##### [Census.gov](http://Census.gov)

人口普查信息(Census Information)

##### City and County websites

当地的政府网站，以了解经济发展信息，房产的估值 (Economic new, planning depts., assessor)

##### [City-data.com](http://City-data.com)

人口统计信息以及犯罪信息(Demographic information and crime rates)

##### County Assessor websites

房产税以及以往交易历史(Property tax and prior sale information)

##### [Craigslist.com](http://Craigslist.com)

查询个人出售或出租的房产(Properties for sale)

##### [Crimemapping.com](http://Crimemapping.com)

可以看到实时的犯罪记录情况，可以选择时间，同时进行犯罪记录的筛选，比如说 Homicide, Robbery (Online Crime)

##### [HotPads.com](http://HotPads.com)

全国各地的租金价格(Rental rates nationwide)

##### [Hubzu.com](http://Hubzu.com)

网络法拍屋(find properties for sale)

[hudhomestore.com](http://hudhomestore.com)

HUD 房子,法拍屋( Hud homes)

Local police websites

当地犯罪信息(Local Crime Information)

[MyHouseDeals.com](http://MyHouseDeals.com)

寻找当地的 wholesale deal (Wholesale properties)

[neighborhoodscout.com](http://neighborhoodscout.com)

查询城市和小区的房价, 学校, 犯罪信息, (Data on neighborhoods, school ratings and crime statistics)

[Realtor.com](http://Realtor.com)

查询市场上在卖的房子(Homes for sale)

[rentometer.com](http://rentometer.com)

比较当地的租金价格(Compare rental rates in your area)

Secretary of State

当地政府网站, 用以查询房产信息, 比如贷款, 屋主 等信息(Web address varies by state. Good resource for diligence).

[Trulia.com](http://Trulia.com)

房产和租房信息, 犯罪率分布图, 学校评分 (Property and Rental Listing Website, crime map and school ratings)

[USA.com](http://USA.com) (formerly citydata.com)

各个地方的人口统计信息以及犯罪信息(Demographic information by zip code, city, county or state.)

[zillow.com](http://zillow.com)

在卖或者出租的房产信息(Homes for sale)

北美地产学堂



## 4. MAO BY 班主任 XIAO 2020

把 CAP RATE 放在第一个写是因为它简单但是又可以灵活运用，那么今天要和大家分享的 MAXIMUM ALLOWABLE OFFER (MAO, pronounced as MAYO) 虽然是在第二个要介绍的，却是最感兴趣的，因为这个对我来说是一个全新的专业术语。不过，就像 CAP RATE 我有充分的理由不知道这个概念因为它大部分用在商业，MAO，一样的，是因为它更多的被 WHOLESALER OR FLIPPER 应用。

什么是 MAO 呢？简单的来说，就是买方能承受出的最高价格，WHOLESALER/FLIPPER 一般用 70% 的原则来计算自己能成交的最高价格，老师上课给的公式就是  $MAO = 70\% \times ARV(\text{after repair value}) - \text{repair cost}$ 。刚刚接触到这个概念以为这个公式就是固定的了，结果在小组讨论的时候，M 同学说加州一般能有 85-90% 的 ARV 就不错了。所以，我当时总结 MAO 实际上就是在满足 WHOLESALER/FLIPPER 设定的 minimum profit (MP) 下愿意出的最高的买价。随后，我在网上查了一下更多的信息，发现每个人对 MAO 的计算公式都或多或少有区别，有的人用 70% 的原则，还有的人用 65%，有的人除了减掉 repair cost，还会减掉所有其他的持有成本，包括涉及到的 closing cost。这个 MAO 有这么多因人而异有不同百分比的算法，就其原因是因为 1. 这个剩下的百分比是用来 COVER 利润和其他费用，那么房价不一样，要达到类似的利润，这个百分比就得不一样。比如，买 \$10 万的房子，用 65% 的 ARV 来算 MAO，那么 FLIPPING 利润最高就是 \$35000 - other cost 如果是 \$100 万的房子，那么就算是用 90% 的 ARV 来算 MAO，FLIPPING 利润最高可以有 \$10 万 - other cost。这也解释了为什么西海岸 FLIPPING 可以用 90% 的 ARV。为了减少 confusing 消除变量，我总结了这样一个公式： $MAO = ARV - \text{repair cost} - MP - \text{all other related cost}(\text{holding cost \& closing cost etc.})$ 。

那么这个 MAO 和找 DEAL 有什么关系呢？首先，我要在这里推荐一个老师在找 DEAL 课程里分享的非常有用的计算器，<https://rehabfinancial.com/house-flipping-calculator> 大家可以去感受一下，FLIPPING 都有一些什么持有成本。这是用来计算 FLIPPING HOUSE 的利润，也可以自己根据自己 PROFIT 的目标，来调整 purchase price。但是，大家可以灵活运用。如果是买投资房出租，那么这个 PROFIT 可以看着是用来计算买价 (MAO) 对应的 EQUITY。当然，也可以用我总结的那个公式来直接推算买某个房产的 EQUITY (用 EQUITY 代替 MP)，变成是  $EQUITY(OR MP) = ARV - \text{repair cost} - MAO - \text{all other related cost}$ 。请注意，如果是出租，我觉得那么暂时可以不用考虑 closing cost。

MAO 的分享，是希望给大家提供从另外一个角度来看自己买的出租房是不是一个好的投资的同时一起来讨论对 MAO 的理解和运用。我自己的理解是，因为 MAO 是和 PROFIT/EQUITY 挂钩的，每个 MAO 背后对应的是一个具体的 PROFIT OR EQUITY。那么 PROFIT/EQUITY 越高，就越可能是一个好的 DEAL。

## 5.地产投资入门词汇和缩写

### Key Terms & Acronyms

词汇/术语	缩写	定义
Price/SqFt		每尺价格
Price/Unit		每单位价格
Capitalization Rate	CAP RATE	资本化率, 现金购买收益率 (净收益/价格)NOI/Price
Inspection contingency		房检条件
Option period / Inspection period		保护期
Earnest money		定金
RETURN ON INVESTMENT	ROI	投资回报
Operating Expenses	OE	运营成本
Net Operating Income	NOI	运营净收入
Repair & Maintenance		平时保养修理费用
Reserves & Replacements		预留修理费用
Operating Ratio		运营比率(运营成本/实收租金)
Cash flow		现金流
Vacancy Factor/Percentage		空置率
Cash on Cash Return	CCR	现金回报(现金回报/现金投入)
Concessions		租金优惠
Debt Service	DS	月供/年供
Down Payment		头款
Loan Amount		贷款额
OPEN HOUSE		房屋开放日
Rent to Price ratio		租售比

## 6. 更多的知识点文章链接：

[https://mp.weixin.qq.com/s/x2tHjHrJ2\\_WO44ZZcpb7pA](https://mp.weixin.qq.com/s/x2tHjHrJ2_WO44ZZcpb7pA)

<https://www.jianshu.com/p/0b32074f4cf8?from=groupmessage&isappinstalled=0>

<https://mp.weixin.qq.com/s/72lgtBGEVB3Z1tX2FMZrmg>

[https://www.jianshu.com/p/23152282b385?utm\\_campaign=hugo&utm\\_medium=reader\\_share&utm\\_content=note&utm\\_source=weixin-friends&from=groupmessage&isappinstalled=0](https://www.jianshu.com/p/23152282b385?utm_campaign=hugo&utm_medium=reader_share&utm_content=note&utm_source=weixin-friends&from=groupmessage&isappinstalled=0)

<https://mp.weixin.qq.com/s/oRJHcuBtdwvtUCovqm52Qg>

<https://mp.weixin.qq.com/s/BofZTfuYysTHM5mBRBuaXA>