



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5章

合同到过户

- 01 房检
- 02 确定维修成本
- 03 准备过户



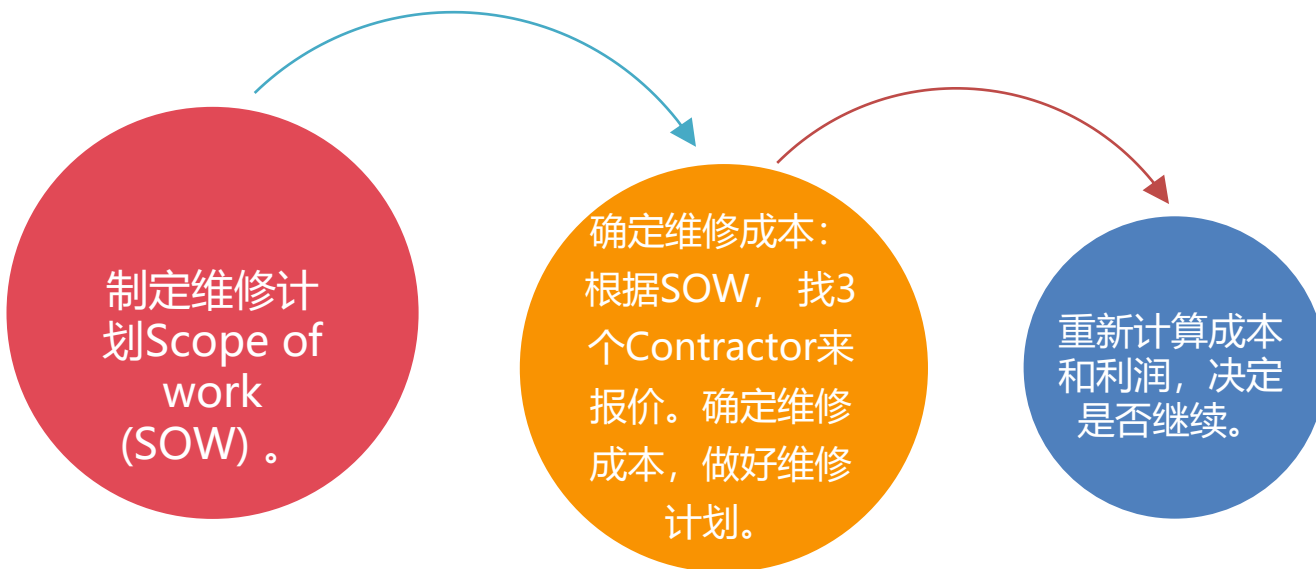
5.1 房检

通过MLS买房，一般有房检条件。如果房检通不过，可以重新议价，或者取消合同，拿回押金。

拍卖或从Wholesaler买一般没有房检条件。如果房检通不过，取消合同，不能拿回押金。

房检仍然很重要。

5.2 确定维修成本

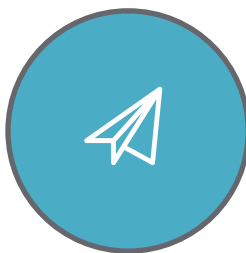


5.3 准备过户

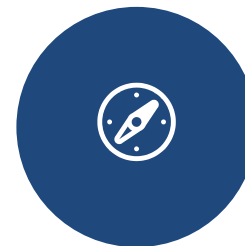
Title



一些房子有Title问题。

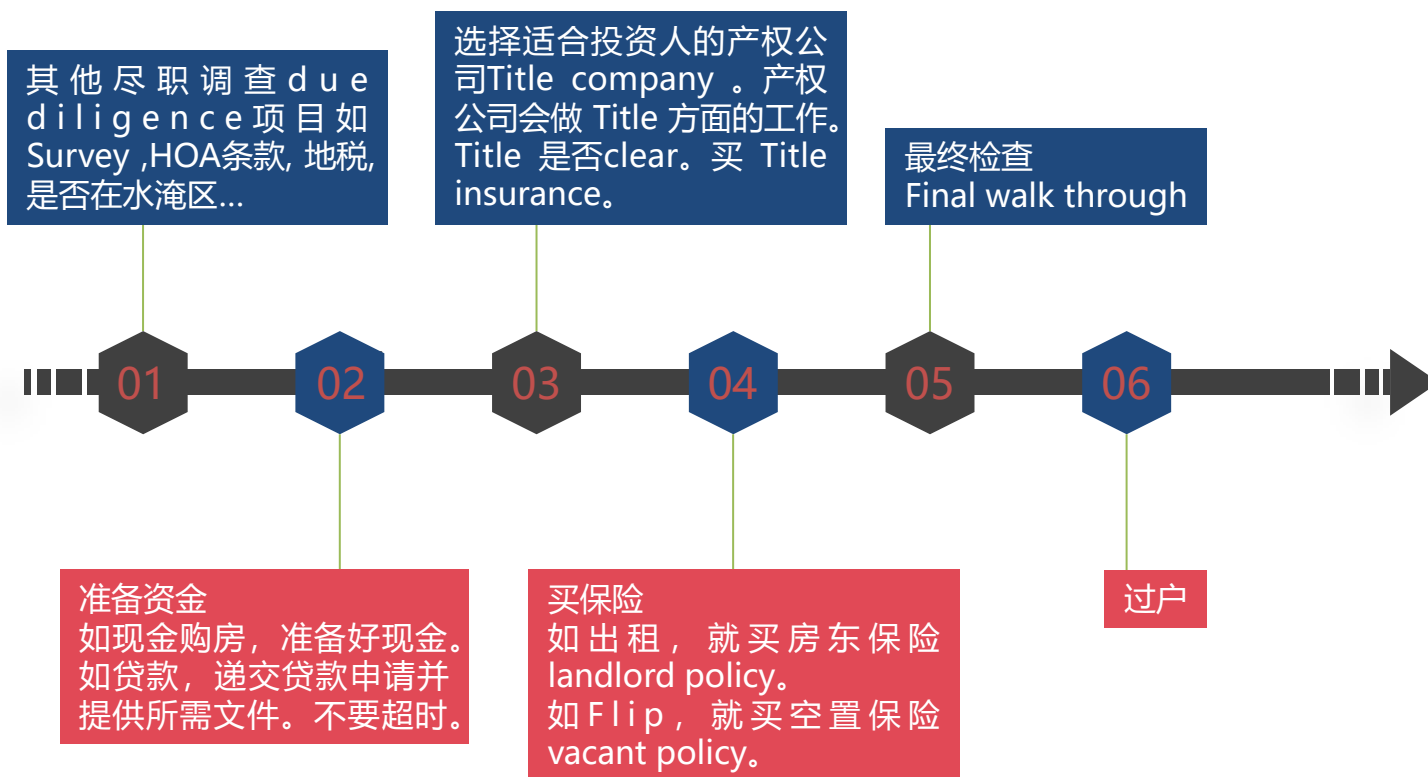


一定要找有经验的
Title公司仔细检查。



如能买，一定要买Title Policy。

5.3 准备过户



5.3 准备过户

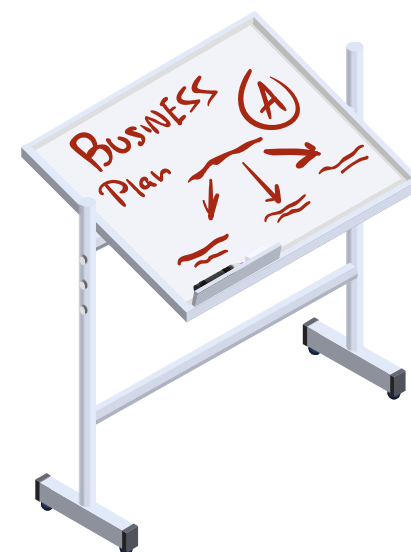
案例：Flip的房子在水淹区

在 Due diligence 阶段发现房子处于水淹区 Zone A。

看FEMA水淹区地图。Comps 是否也在水淹区？水淹区的Comps 好卖吗？

买洪水保险

维修后上市。一个月顺利卖出。



5.3 准备过户

案例：阁楼里的松鼠

从Wholesaler买的房子。

房检是发现侧面有几个洞。清理消毒7千。

多出电线被破坏，修理1千。

房子仍然满足1%原则。持有出租。



第6讲

过户之后

01 Flip

02 BRRRR

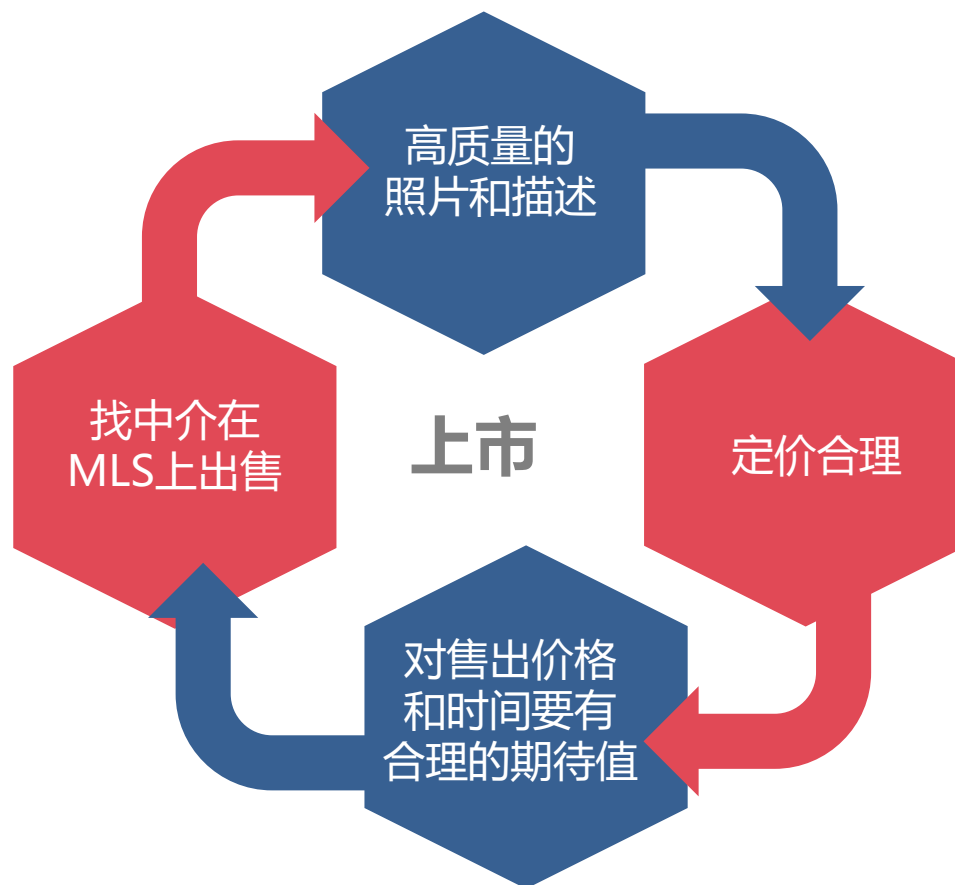


6.1 Flip

维修



6.1 Flip



6.2 BRRRR

出租 Rehab

01

开水电气

02

按照Scope of work 立即修理。
SOW一定要规定细节。

03

按计划时间表执行，
尽量按时完成任务。

04

装修应和小区匹配，按照出租
标准装修。不要过度装修。

05

装修尽量标准化, 中性化。

06

一定要修好不工作的东西。

07

清洁卫生。除去异味。。

08

可做Soft Staging

6.2 BRRRR

出租 Rent: 请经纪出租: MLS
或自己出租: Facebook, zillow...

快速租出去的要素



1

房子本身

地点, 结构, 状态, 价位, 在市场上的平均天数, 市场走向, 季节~要有合理的期待值。

2

定价合理

参考
<https://www.rentometer.com/>

3

广告充分

高质量照片和好的描述。

4

回复看房

及时回复和安排看房。如用MLS, 可用CSS安排看房。

选择房客请参考这篇文章

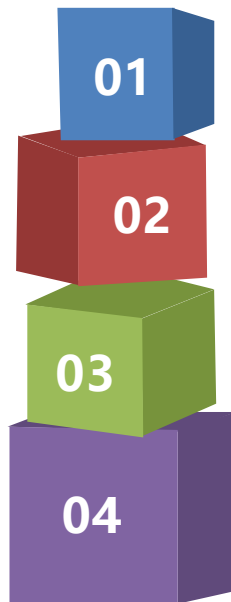
https://mp.weixin.qq.com/s/U_VydZvPV2XNvyw9zcn8FQ

6.2 BRRRR

重新贷款 Refinance

递交申请

过户



问Lender以下问题:

- 重新贷款的利率
- 重新贷款的费用
- 是否有时限
- LTV Loan to value
- 处理时间

Appraisal!

6.2 BRRRR

重复 Repeat

重复以上过程，走向财富自由！

感谢参与！
现在就行动！



北美地产学堂
North America Real Estate Academy