



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

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，买了投资房。希望通过学习，买到更好的Deal，更快，更安全的积累财富。

课程目的

- 学会从投资者的角度分析市场，选择适合投资的地区；
- 学会怎样购买低于市价的房产，如Foreclosure，拍卖，REO，HUD。。。
- 掌握Flip房子的基本概念和找房的具体步骤；
- 掌握BRRRR的基本概念和找房的具体步骤；



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1讲

买折价房的准备

- 01 为什么房子会打折?
- 02 买房标准
- 03 怎样找适合的经纪人



1.1 为什么房子会打折？



房主（自住，投资，度假，继承）
要卖房

房屋状况良好

房主找到经纪人通过MLS卖。
(On market)。高竞争。市场价，
一般不会降太多

有option period / inspection period。
有房检。

需要充分的时间来找到合适的买家。

1.1 为什么房子会打折？

房子打折的主要原因

01 市场大趋势

03 卖家财务及个人问题

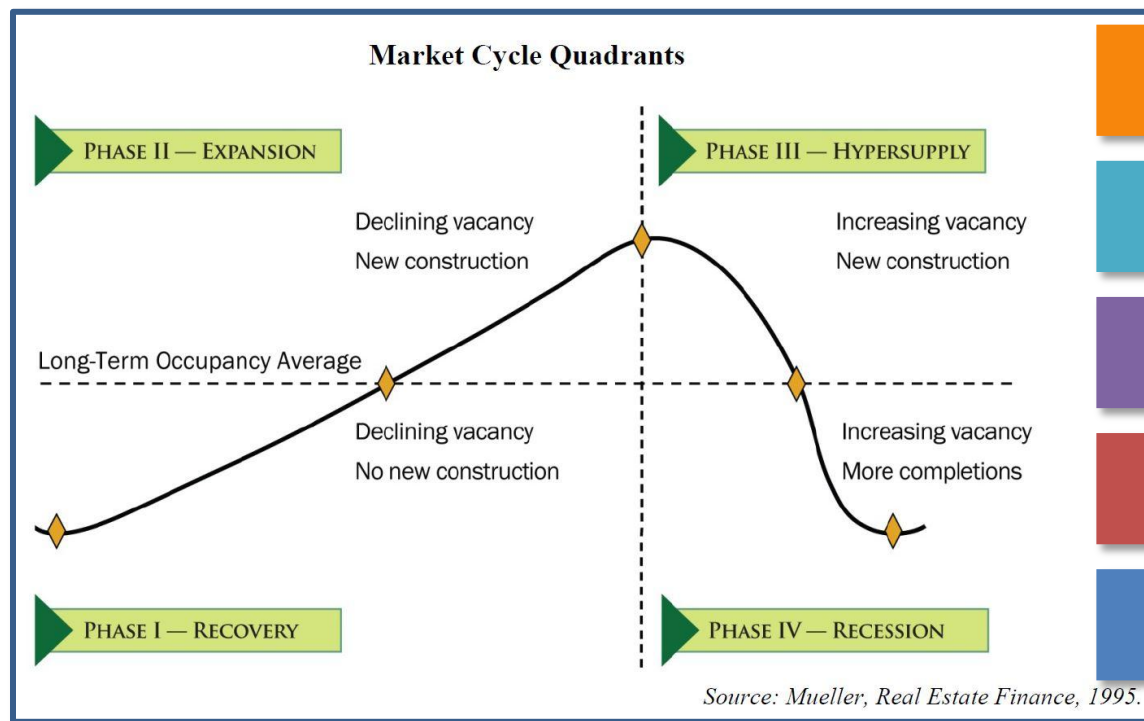
02 房屋状况问题

04 Foreclosure 及欠税

房地产市场不是充分有效市场

1.1 为什么房子会打折？

市场大趋势



经济状况

人口流动状况

就业状况

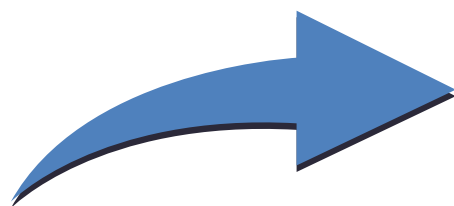
政策导向

经济周期

现在我们处于什么位置？

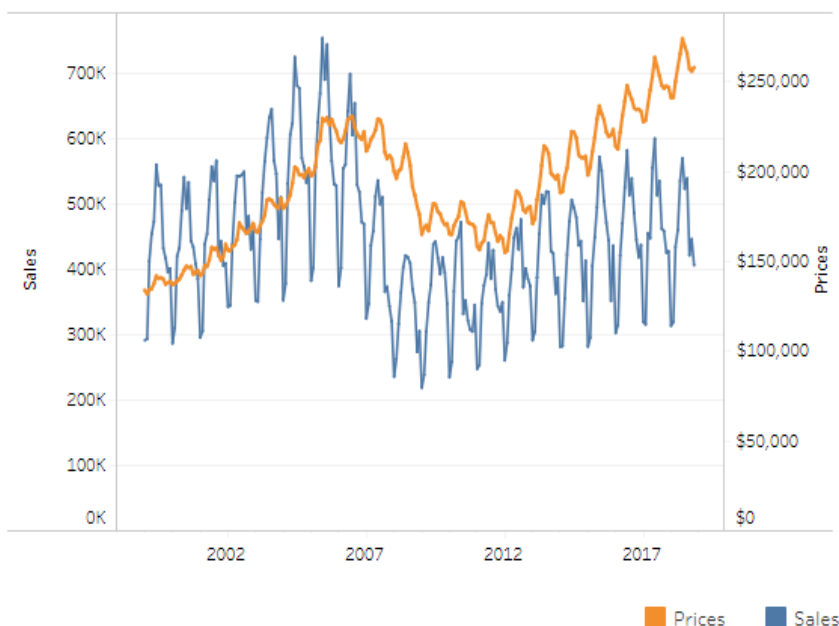
1.1 为什么房子会打折？

市场大趋势



房地产有季节性

Sales activity and home prices
since 1999



Source: National Association of REALTORS®

1.1 为什么房子会打折?

房屋状况问题



地基 生霉 地板地毯
门窗 厨房厕所
空调 违章建筑
墙和油漆 房顶



1.1 为什么房子会打折？

卖家财务及个人问题

因缺钱急卖



离婚



继承



破产



失业急卖



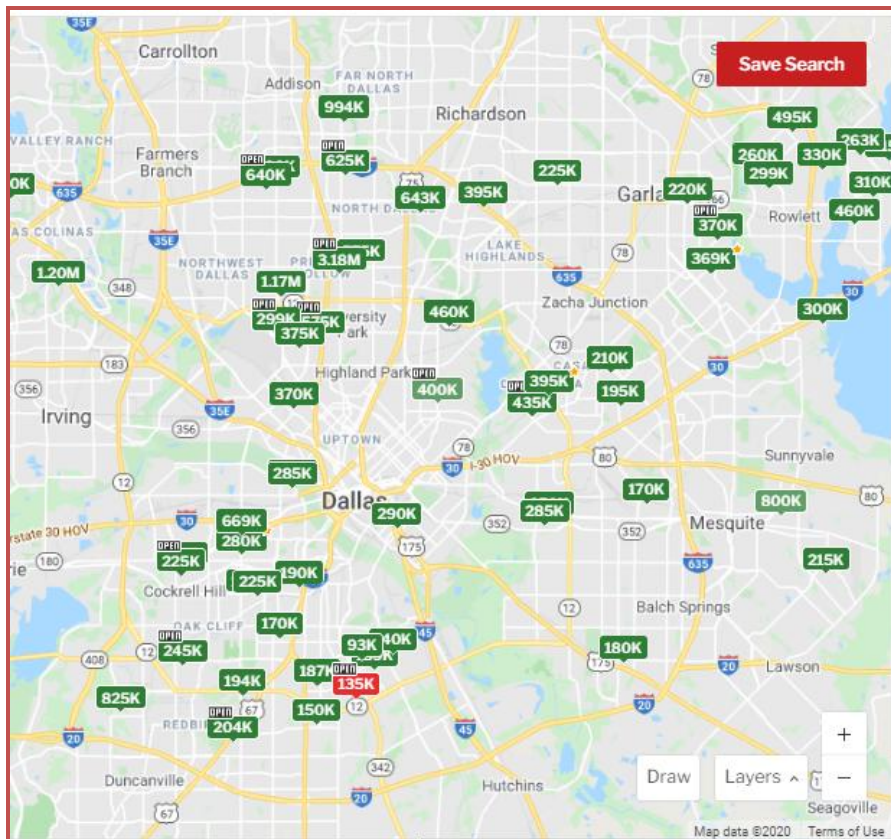
搬家急卖



房东因经营不善急卖

1.1 为什么房子会打折?

卖家财务及个人问题



Map showing property prices in the Dallas area. Prices range from \$120K to \$1.2M. A red 'Save Search' button is visible in the top right corner of the map area.

Home Amenities

Parking Spaces: — No min +

Stories: 1 to No max

Must Have Garage

Must Have Pool

Green Homes Only

Waterfront Only

Must Have View

Must Have Basement

Finished

Unfinished

Accessible Homes Only

Keywords: motivated

Reset

61 Homes

Apply Filters

1.1 为什么房子会打折？

Foreclosure 及欠税



法庭程序 (Judicial Foreclosure)
通过法院系统提起诉讼。



非法庭程序 (Non-Judicial Foreclosure)
不通过法院系统提起诉讼，而是由公共受托人 Public Trustee 办理。



不同的州有
不同的程序
和时间。

1.1 为什么房子会打折？

3 Stages of Foreclosure



- Pre-Foreclosure is the period between the Bank's Notice of Default (Lis Pendens) to the Borrower, and the property going to a foreclosure sale.

1.1 为什么房子会打折？

Foreclosure 前

房主收到通知
(notice of default)

房主已经找中介卖房
或尚未找中介卖房

很多 Wholesaler 在
这个阶段联系房主买房



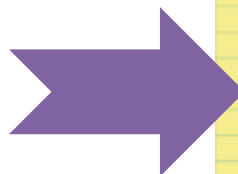
如房主欠的贷款高于
房屋价值，可尝试 short sale,
用所得的收益偿还部分贷款。

On market竞争大；
Off market竞争小。

1.1 为什么房子会打折？

Foreclosure 前

买家发Yellow Letter
或明信片联系屋主买房。



1.1 为什么房子会打折?

Short Sale

- 买家个屋主出Offer
- 屋主接受Offer
- 将文件发给银行
- 银行批准Short Sale
- 常规销售流程



1.3 Foreclosure过程

法庭拍卖 (Trustee Sale / Sherriff Sale)

现场拍卖	不能看房, 只能从外面看	必须用现金, 并需要很快付款	没有 Option period/ Inspection Period
有 redemption period 赎回期, 允许前屋主赎回丧 失赎回权的财产	常有产权 Title不清	有时拍卖会取消	有些房还有人住

1.1 为什么房子会打折？

银行房 (REO)



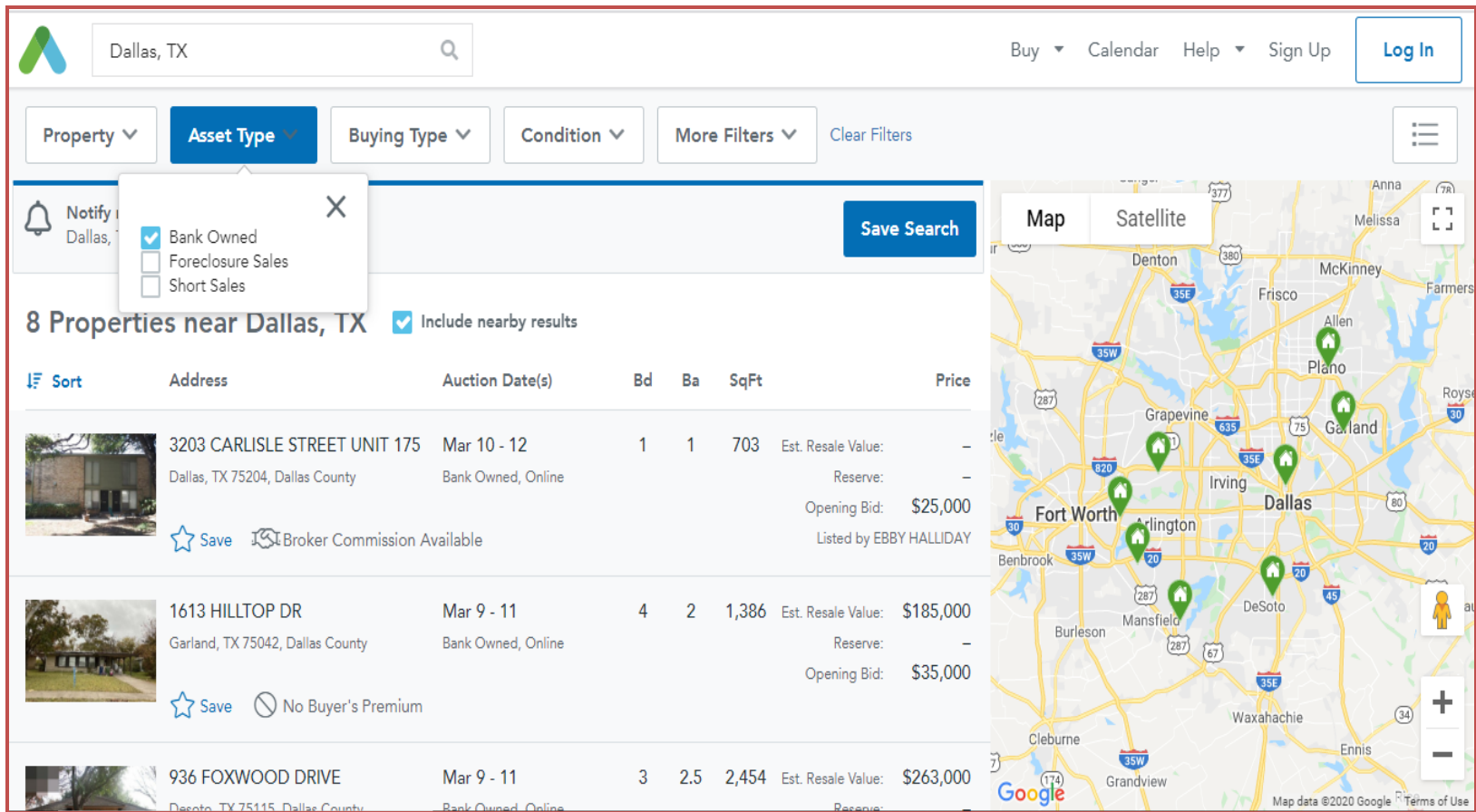
在MLS 上买。
其过程和常
规售房一样。

有的有人住，
有的空置。

在网站上拍卖。
这些房一般也
放在MLS上。

1.1 为什么房子会打折?

银行房 (REO)



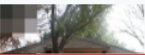


The screenshot shows a real estate search interface for properties near Dallas, TX. The search filters are set to "Asset Type" and "Buying Type". A dropdown menu for "Asset Type" is open, showing "Bank Owned" (checked), "Foreclosure Sales", and "Short Sales". The search results show 8 properties near Dallas, TX, with a table listing details such as Address, Auction Date(s), Bd, Ba, SqFt, and Price. A map on the right shows the location of the properties in the Dallas area.

Search Filters:

- Property
- Asset Type**
 - ☒ Bank Owned
 - ☐ Foreclosure Sales
 - ☐ Short Sales
- Buying Type
- Condition
- More Filters
- Clear Filters

8 Properties near Dallas, TX ☒ Include nearby results

Sort	Address	Auction Date(s)	Bd	Ba	SqFt	Price
	3203 CARLISLE STREET UNIT 175 Dallas, TX 75204, Dallas County	Mar 10 - 12 Bank Owned, Online	1	1	703	Est. Resale Value: - Reserve: - Opening Bid: \$25,000 Listed by EBBY HALLIDAY
	1613 HILLTOP DR Garland, TX 75042, Dallas County	Mar 9 - 11 Bank Owned, Online	4	2	1,386	Est. Resale Value: \$185,000 Reserve: - Opening Bid: \$35,000
	936 FOXWOOD DRIVE Denton, TX 75115, Dallas County	Mar 9 - 11 Bank Owned, Online	3	2.5	2,454	Est. Resale Value: \$263,000 Reserve: -

Map: The map shows the Dallas area with various suburbs including Denton, Frisco, McKinney, Allen, Plano, Garland, Irving, Dallas, Fort Worth, Arlington, Benbrook, Burleson, Mansfield, DeSoto, Waxahachie, Ennis, Grandview, and Cleburne. The map is labeled "Map" and "Satellite".

1.2 买房标准

投资策略：Flip 翻修卖出



是主动投资



积累资金的好方法



买到低于市价的房子，
翻修，出售



1.2 买房标准

投资策略：

BRRRR (buy, rehab, rent, refinance, repeat)



是长期积累财富的好方法



制造现金流



买到低于市价的房子，翻修，出租。然后按市场价值进行重新贷款 Refinance，拿出大部分或所以投入资金。重复以上过程



和传统买房方式（用市场价买房，付20%到25%首期）相比，优点如下：
①投入资金少
②可以更快的积累更多资产

请读这篇关于BRRRR的文章

<https://mp.weixin.qq.com/s/E1N4NMLm5jzk2ZRok7CpAQ>

1.2 买房标准

under market
(低于市价房)
和under value
(价值洼地房)

Under market

是指这个房子，比当今市场上房子的价位低很多，比如低30%，你买了就有equity. 着眼现在，比如说买银行屋（REO），拍卖（Auction），HUD，短售（Short sale）。

Under value

是从长期看，是价值洼地，有升值空间。Under value着眼未来，倾向于长期拥有，具有升值空间的房子。在城市的发展方向（Path of progress）或改造区（Revitalization）。

1.2 买房标准



房地产投资
地点最重要!
Location! Location!
Location!

新手最好从本地投资开始。

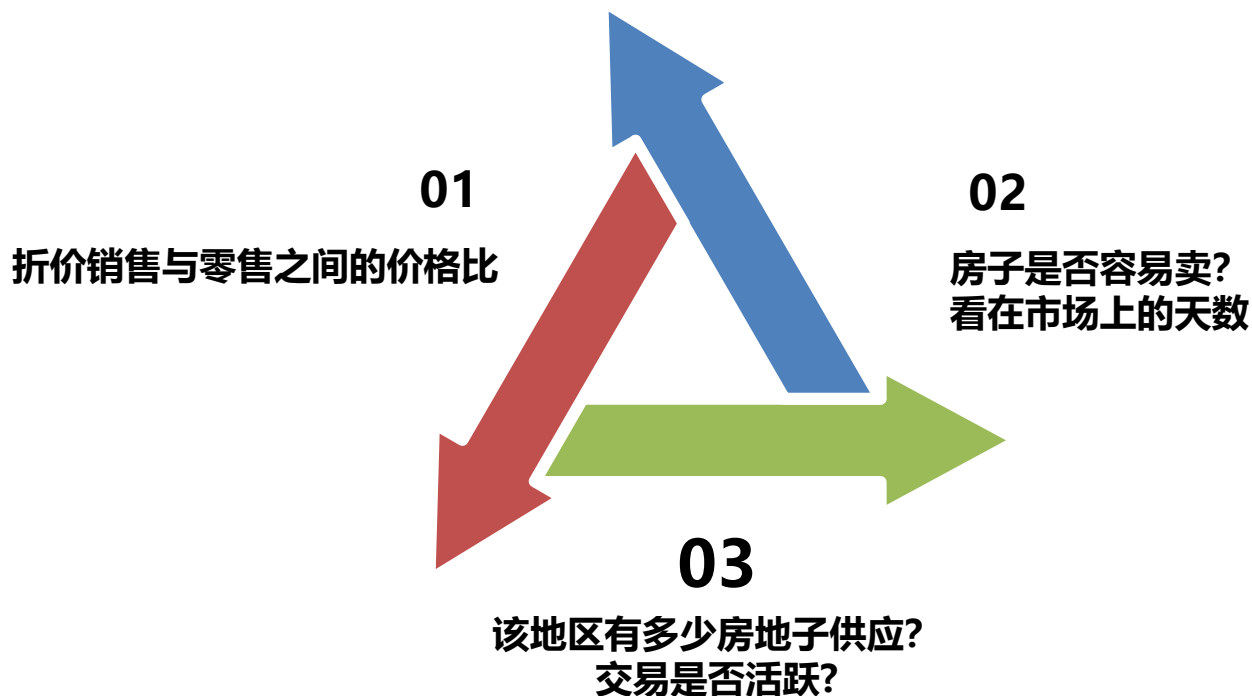
投资目的：升值，现金流，Flip

适合长期投资的地区有以下特点：

- 人口增长
- 就业增长。失业率低
- 犯罪率低
- 学校好
- 交通方便
- 售租比低

1.2 买房标准

选Flip的地区还要看以下指标：



1.2 买房标准

新手选房建议：<https://www.jianshu.com/p/0b32074f4cf8>

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.....

1.2 买房标准



确定买房标准

在什么地点买？

城市，邮编，小区。

买什么类型的房？

独立屋(SFR), Multifamily, Condo, Townhouse

房屋的具体指标：

几个卧室？几个卫生间？有无车库？房屋面积？院子面积？楼龄？

价格

不要比中位价高太多。不买小区里最贵的房子。考虑自己的财力。

房屋状况？

多数低于市价的房需要维修。选择自己力所能及的。

1.2 买房标准

70% 法则

Flip房子的一般标准。具体情况具体分析。后续章节有详细计算。

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

ARV(After repair value)
维修后价值



1.2 买房标准



70% 法则



案例

房子维修后可卖20万，买价10万，
维修成本3万。每月可租1500。

买入价 $\ll 70\% * 200,000 - 30,000 = 110,000$

符合70%原则

1.2 买房标准



1% 原则

01

买出租房的一般标准

02

月租金 $\geq 1\% \times$ 买入成本

03

具体情况具体分析。

可用以下网站技术回报率：

[https://sparkrental.com/
rental-property-roi-
calculator/](https://sparkrental.com/rental-property-roi-calculator/)

1.2 买房标准



1% 原则

案例

房子维修后可卖20万，买价10万，维修成本3万，
每月可租 1500。

月租金 $1\% * (100,000 + 30,000) = 1300$

符合1% 原则



1.3 怎样找适合的经纪人？

要找和你的需求最匹配的经纪人：

- 有服务投资人的经验，愿意服务投资人
- 非常了解你的市场，能够迅速辨别好的Deal
- 有完善的关系网
- 做你买的价位及类型
- 迅速响应



1.3 怎样找适合的经纪人？

在哪里找适合投资人的房地产经纪人？

参加当地房地产投资会议

<https://nationalreia.org/find-a-reia/>

www.meetup.com

[facebook groups](#)

