



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2讲 买房资金

01 现金还是贷款？

02 贷款种类

03 其他资金来源

04 案例



## 2.1 现金还是贷款

### 买房的付款方式：

#### 现金

- ① 没有financing contingency
- ② 过户快
- ③ 很多auction和wholesaler要求现金

#### 贷款

- ① 过户慢
- ② Offer如有financing contingency, 竞争力较差。

## 2.2 贷款的种类



## 2.2 贷款的种类

### 传统贷款 Conventional loan

- 利率低
- 费用低
- 还款时间长，常常可以30年
- 多为固定利率

#### 优点

- 限制贷款个数
- 贷款处理时间长
- 对贷款人收入，信用要求高
- 限制于状况较好的房子
- 首付较高

#### 缺点

是收入稳定的新手开始的好选择。适合长期持有，不适合flip。



## 2.2 贷款的种类

### 组合贷款Portfolio / Investor loan

一般是小一些的银行。即考察贷款人，又考察deal。

#### 优点

- 贷款处理时间短
- 贷款条件比较灵活
- 不限制于状况较好的房子，并可计入维修成本
- 没有严格个数限制

#### 缺点

- 利率比传统贷款高  
一般Prime+xx%
- 费用比传统贷款高  
1 至3point
- 多为浮动利率
- 还款时间较短

可用于长期持有，  
也可用于flip。

## 2.2 贷款的种类

### Hard Money

贷款是针对硬资产提供的，而不是针对贷款人。

#### 优点

- 贷款处理时间短
- 贷款基于物业，对贷款人财务状况要求不高
- 不限制于状况较好的房子，并可计入维修成本



#### 缺点

- 利率很高  
8%-14%
- 费用很高  
3 – 4 points
- 还款时间短  
6个月，1年



**多用于flip，  
或过桥贷款再重贷。**



## 2.2 贷款的种类

### 私人贷款Private Money



从私人手里借钱。



条件由双方讨论决定。



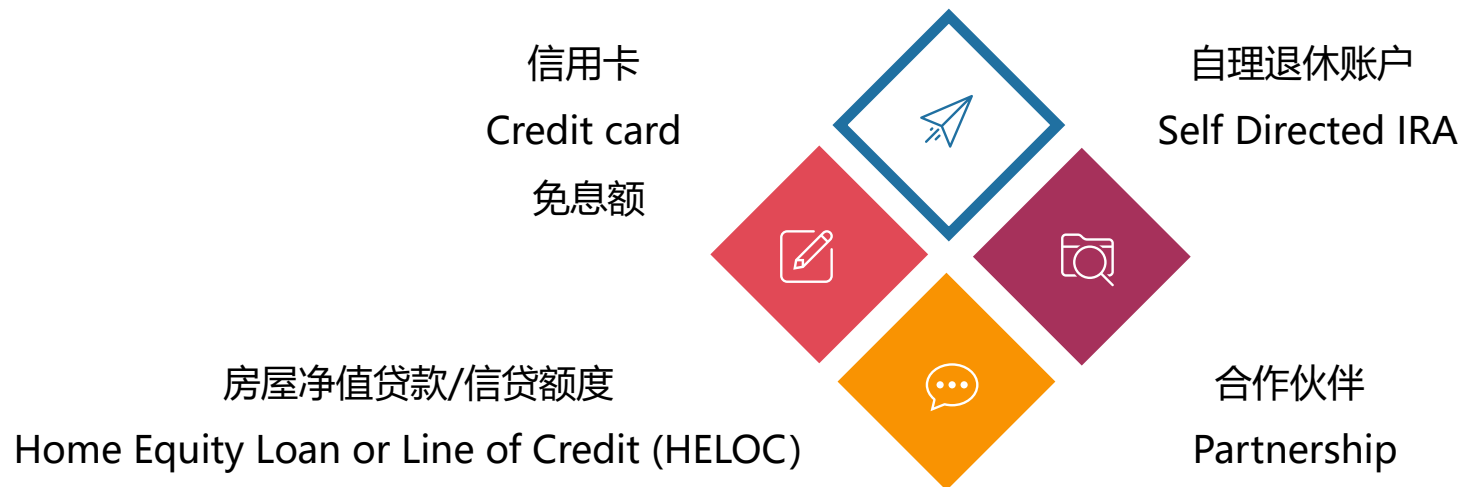
可以把 Self directed IRA 里钱放出来做私人贷款。

## 2.2 贷款的种类

### 总结

	传统贷款	组合/投资贷款	Hard Money	私人
成本	低	中	高	协商
处理时间	长	短	短	协商
房屋状况	好	不限	不限	协商
还款时间	长	中	短	协商
对贷款人财务状况的要求	高	中	低	协商
对Deal的要求	低	高	高	协商
主要用途	长期持有	长期持有, flip	flip, 过桥贷款	协商

## 2.3 其他资金来源





## 2.3 其他资金来源

### 房屋净值贷款/信贷额度

### Home Equity Loan or Line of Credit (HELOC)

Home equity loan:

一开始就把钱借出来,  
并开始付利息



以房屋的  
Equity为抵  
押借贷

HELOC:

予批准信用额度,  
需用钱时才拿出来并开始付利息

## 2.4 案例

### 案例 1： 用信用卡做BRRRR

拍卖的REO。必须用现金。

售价 = 6万

ARV = 12万

维修需2万


租金1300

用信用卡免息额借8万现金买房，付6万的售价和2万的维修费用（加交易及持有成本）。信用卡收2%费用（1600元）。修完后租出去。然后重贷75% 市价 9万，还掉信用卡。



## 2.4 案例

### 案例 2： 用投资贷款做flip



一个房子  
售价=17万  
ARV = 30 万  
维修需4万


银行允许贷款80% (买价+维修费用) ,  
收2点, 利率8%。购买时用13.6万贷款。  
维修费用贷款+ 3.2。用4.2万现金。

6个月后卖出后付清贷款。借贷成本为:  
 $168,000 \times 2\% + 168,000 \times 8\% / 12 \times 6 +$   
 $= 10,080$



## 2.4 案例

### 案例 3：用 Hard Money 做flip



一个房子（同  
案例2）  
售价=17万  
ARV = 30 万  
维修需4万

Hard Money允许贷款70% ARV和  
90% 成本中的小数，收3点，利率  
12%。贷款18.9万。用现金2万1。

6个月后卖出后付清Hard Money。  
借贷成本为：  
 $189,000 \times 3\% + 189,000 \times 12\% / 12 \times 6 =$   
17,010