## MHP 投资 第二期 第一节

什么是MPH？

MHP就集中提供上下水，电力煤气，街道以及通信线路的地方。还要维护地上地下的设施， 管理租客。MHP的租金叫做pad rent.

Single wide

Double wide

Triple wide

运输需要专业人员

Mobile Home的运输和架设

需要专门的两个机器把房子拿下来

用水管专门做leveling

每个城市对MH的code不一样，要到市政厅去拿MH的code.(墩子，房子间距，地锚)

地锚可以用铁丝固定在地上。

墙裙的作用（必须留门，以方便的日后维修）

1. 美观
2. 保温
3. 防动物作窝

MHP的特点

MHP属于商业物业，贷款也是商业贷款。商业贷款和个人贷款不一样的地方是，个人贷款查看个人收入，商业贷款查看物业本身的租金的收入能不能大于支出。

Cap Rate在8%以上， Price per Pad.（老师之前每个PAD才3万美金，现价5万）。 低于8%难以产生现金流。全新的Mobile home售价在7-8万美金。

MH本身投资不好，折旧太快。

投入资金量小

具有价值的空间和潜力

相对风险比较低

如果MHP本身地理位置不错而且带有一些空地，自己可购买以下MH去放置在空地上，以此产生租金。

MHP的MH不属于MHP，是属于业主的。

可购买二手的MH放置在空地上，可能几百块就能买到一个二手的。

如果MHP的边界比较大，可能有扩建的新的PAD，以此提升价值。买MHP，买的是土地，土地不可能折旧的。MHP一开始就可以了解到现金流。

管理维护的工作量小

Park own mobile house要出手，不要自己拿着。以此减少工作量。

20个pad以下小型，100个pad以下中型，100个pad以上大型。小型比较好管理。

有独立的电表和煤气。

租客稳定

1. 搬家过于昂贵
2. 租客基本都是蓝领，银行里面没钱
3. 年换租率低
4. 每个房子可以有addition，但是必须要看城市的coding。

RV Park的特点

1. 流动性大
2. 季节性强
3. 冬天营收很低
4. 设施和MHP很像

MHP的资源

1. 网店：MobileHomeParkStore.com
2. 在KIJIJI, Craigslist查找
3. 商业物业经纪，例如MobileParls.com
4. Facebook
5. MHPOA Manufactured(Mobile) Home Park Owners’ Alliance
6. 直接联系MHP Owner（可以省去经纪人费用）

MHP Owner不喜欢卖给不懂行的人。

MHP的评估

重要的交通枢纽

* 查看附近的高速
* 查看机场航班次数
* 最好自己一天开车能到

稳定的经济来源

* 查看附近的产业
* 产业单一不好，尽量多元化

坚实的人口基数

* town人口不要低于3000

CITY WATER对于新手

* 上下水city来提供

CITY SEWER对于新手

* 没有化粪池

询问为何售卖

实地考察

不要只在网上看资料

拍录像和照片

请当地人喝咖啡询问当地人的名声，避免war zone

是否吸毒，太多租客不能买。一两个直接赶走

MHP和single house不一样，不看学区房。但是有还是最好的。

过户时的特别注意事项

1. 地界的确认
2. 上下水管线，询问管龄材质（PVC还是金属）和每个pad的shut off的位置
3. 配电房（60AMP还是100AMP，60AMP会跳闸，最好升级到100AMP），配电箱的功率，路灯和电线
4. 水井的license和septic tank，drain field或lagoon的环境permit
5. 设备的验收
6. 前业主的坑- 推雪的铲子送给了manager，导致被manager收费