

理财投资——如何买便宜房产

文/Sunny Sun

首先向印城《亚美导报》的读者拜个晚年，希望您能在这一年里事事顺利，平安吉祥！做为房产投资人，想办法用最低价买进房产，是很重要的。如果您只要用市价买漂亮亮的房产来做投资，就要有心理准备。除了不能在短期转手来赚钱，还要接受事实，房客不是每个人都会像您一样爱惜房子的。修护房子的费用，加上屋税、保险、管理费等，可能和拿到手里的租金不相上下，还要不时头痛地赶房客，找新房客，偶而打官司，是很划不来的。在这篇短文里，要跟您介绍一般常听到的一些便宜房产（Discounted Real Estate Properties）的名称及购买这些房产的注意事项。

“As Is”：房产的卖主，不想花钱及工夫把房子外清好、修好，只想降价脱手，快一点卖掉。房产的情形，一般不是太差，但是多多少少有地方要修理或换新。价钱也不是真的便宜。除了可以估计买下后要花多少钱来修，您最好顾用房产专业人士帮您做个市场比较分析（Market Comparable Analysis），多了解一下附近类似房产一年内的卖价、租金多少、转手容易不容易、是租客多还是屋主多，等等，然后决定您的经营及脱手的策略（Exit Strategy）。也不要为了省钱，没有用专业的房屋检验员（Home Inspector），为您里外仔细的勘查。虽然是As Is，屋主不会因为这些问题来降价或修好，但是对您要不要买下这些有潜在问题的房产，却是很有帮助的。

“Pre-foreclosure, Possible Short Sale, Short Sale”：如果您在一些买卖房产的网站，像zillow.com和realtor.com找有兴趣买下的房产，在Disclosures栏内有时会看到这些字样。有些屋主在面临财务问题，会和借债的银行或公司提出short Sale的方案。基本上，这些房产的屋主还欠很多的债（low or no equity），欠下的债多半比市价还多。想把房产快快卖了，把卖来的钱还给债主，来避免房子被债主收回，上法院当被告的惨况。因为还的钱比欠的钱少，所以称为short sale。但是所费的时间可不短。银行债主公司也不会很积极来办理Short Sale买卖的手续。常常是等了两三个月后，回话不接受约上的买价，或是要买主提高价钱再谈。所以如果您没有耐心等债主回话，或是不见得一定要买这个房产，建议您不要买这些法拍前

的房产。另一个潜在的问题是房主可能都有其他的抵押在这些房产上，如果买了，这些额外的债也就成了您的了。

“Foreclosure Sale - Sheriff Sale”：当屋主没办法还房屋贷款，和银行贷款债主讨论之后，没有其他方式来还债，只好拍卖房产。在印第安纳州，贷款债主上当地的县法院来告屋主，把房子在法院拍卖，用拍卖的钱来付原屋主欠下的债及打官司的费用。只要有人愿意出高于欠下的钱及法院费用来买，法院就把钱付给贷款债主，把房子过户给在拍卖会上出最高价的买主，而多余的拍卖钱（overbid or surplus）则可以让原屋主在规定的时间内申请领回。以前用房子做的抵押债，也会经由法院拍卖的过程来消掉。所以在拍卖前，法院都会通知这些债主（Lienholders），让大家有机会来买这个房产。但是这些法拍屋都不准人在拍卖前勘查，常常外面结构还可以，但是里面可能被破坏得很严重。有时是原屋主要报付贷款债主，故意破坏；或是房子空了一段时间，被不良份子进去偷窃，捣乱。买法拍屋，只能用现金交易，所以一定要清楚附近的房价及地段，才举手参加拍卖。如果要买来转卖（Wholesaling），差价一定要有，不然很难转手，现金也被卡到；买来修好再转卖（Rehabbing），也要有足够的钱在手上来翻修买前没法估计的费用；如果是自己住，一样也要能知道市价，不要一味跟着叫高价，买到不划算的法拍屋。

“Bank-Owned, REO”：很多时后，银行在sheriff Sale没有把房产卖掉，法院就把房子直接判给银行。银行则把这些房产想办法卖掉来赚回收不回来的欠款。这些房产就成了“Bank-Owned”或“REO-Real Estate Owned”了。在过去，REOs房产的价钱是市价的40%到50%左右。所以投资人只要能买REOs，不论做什么，通常一定有赚头。在2008年经济风暴之后，由于股市不景气，不少人把股市的钱转来炒作房地产市场。因为不熟悉市场，也不讲价，多半是大量买了高价的房产，把整个房产投资市场搞乱了。很多银行手上也有了太多卖不完的REOs，很伤脑筋。原来银行不管房产投资，只负责借款的，但是发现如果把这些REOs稍为修一下，就可以用市价卖掉，何乐不为呢？所以把卖价都大幅调高了。到现在，能买

到便宜的REOs还是很难。前一篇文章提到银行这几年开始大量把REOs卖给大的投资公司，来省掉一个一个卖掉要花的费用。银行省事省钱的另一种方式，则是把一些REOs交给一些网站来拍卖。像auction.com以及hutzu.com就是两个很受银行欢迎、多加利用的公共拍卖网站。这些网站提供不少的资料给投资人，很值得参考。但是由于是开放拍卖，通常价钱也不低。

“HUD-Owned”：HUD是美国Dept. of Housing and Urban Development的缩写。大部分的银行贷款都有HUD提供的还贷款的保证（Loan Guarantee）。所以当借款人没办法付贷款的时候，这些房产不叫“Bank-owned”反而被称为“HUD-owned”了。只有有执照的房产经纪人可以在官方的网站上，<https://www.hudhomestore.com>替您送购买议案（Purchase Offer）。这些房产价钱还算合理，有不少不错的便宜房产，也可以让您进去看看，估计修理的费用。但是如果不是您自己要住的，您要等大概两个礼拜，让自住买主先送购买议案，如果没卖掉，您才可以送议案看看。根据我们的经验，通常不错的房产都在第一个礼拜就卖了。HUD不会等好价钱才卖，有人送购买议案，只要不是太离谱，就很快卖掉了。

“VA-Owned”：VA就是美国Dept. of Veteran Affairs的缩写。VA给退伍军人提供贷款，让他们有能力可以置房产。如果财务上出了问题，房产则会被VA收回去卖掉来还欠VA的债。在卖之前都会用有执照的房产估价专员（Real Estate Appraiser）来决定要价。价钱一般合理，房产状况也还好。但每栋房产都有一些特别对买主的规定，也不能太讨价还价。一定要请有

经验的房产经纪人帮您送购买议案。

“Probate or Estate Sale”：如果房产拥有人不幸去世了，家人亲戚没有人愿意接管或修护这些房产，就会决定把房子卖了，再把卖掉这些房产的钱，根据遗嘱或法院的判决来分。这些房产就会被列为Estate或Probate Sale。法院会有一些规定要遵守，但不麻烦。买到的房子有不少是需要修建厨房、卫浴、窗户等等，来符合一般买主对现代化的要求。如果要修好再转卖，买进时一定要把这些维修费用算进去，才不会白费工夫，又不赚钱。但如果只是做为租房产，则问题不大。

“Off-Market Properties”：有经验的房产投资人都知道，最赚钱的房产大都不是看到广告买到的，而是自己由不同的管道找到的。最重要的一点是，卖主一定要有紧急的原因要卖（Motivated Sellers）。很多刚开始做投资的人不太了解如何找这些不上市的房产，最好的方式是找有经验的房产投资人咨询合作，或经由介绍及参加投资人聚会，和其他投资人建立不错的关系，互通消息，自然机会就会来的。

W&E Group除了可以帮您买卖一般上市的房产，还可以提供市场比较分析（Market Comparable Analysis），协助您找不上市的房产，或解决您买卖上的一些头痛问题。有需要，请和我们连络。

**联系方式：电话：317-863-9188
Email: wegrouppllc@gmail.com
网站: wegroupforsuccess.com**

