



若此邮件中部分图片已被屏蔽，请点击邮件上方的“[我信任发件人](#)”或“[I trust content from this sender](#)”链接以查看被屏蔽的内容。

怎么能够帮你把锁在房子里面的钱拿出来花，变成你的钱袋子，每个月有稳定收入？现在很多人的房子在2022年后都涨到一个很夸张的程度。有些房子当年十几万买的，今天五六十万了；四十几万买的房子现在一百多万了。所以可以想象，从账面上看，很多人都已经变成富人。

但这里面最大的问题是，这些钱全在房子里面。你看着高兴，但是花不了。保险地稅这些养房的成本还年年涨，生活成本也越来越高。这些房子里面涨出来的钱，一分都没有在帮你付账单。旅行度假还是得精打细算，不敢大手大脚。喜欢的包包还是舍不得买。不是你没有钱，是钱都躺在房子里面，一动不动，没有派上任何的用场。那么怎么能够把锁在房子里面的钱拿出来花，变成你的钱袋子，每个月有稳定收入呢？

方法一：房屋净值贷款（Home Equity Loan）

最常见的第一种方法——Home Equity Loan（房屋净值贷款）。你不用不着卖房，你就去找银行用你的房子做抵押，一次性从银行借一笔钱出来，然后你每个月就按固定的金额还款，就跟普通贷款感觉是一样的。

能借多少，得看你房子里面的净值有多少。比如你的房子现在值60万，你欠银行20万，这中间的40万就是你的房屋净值，属于你的那个部分。银行会要重新评估你的房子的价值，再看你的收入、信用情况都没有问题以后，银行大约会同意借给你25万。这25万现金会一次性给你，但是从这一天开始，你就要按月还款了。

Home Equity Loan一般是固定利息，但是现在的利息可不低，它比30年贷款利息还高一些。很多人看着房子里面积累出来好多钱，静静地躺在里面，多年尽落灰了，不如用Home Equity Loan把一部分的财富拿出来去做一些投资。只要投资回报高于这边支付的利息就行。

比如你借钱的利息是5%，然后你用这笔钱投资了一个现金流的地产项目，你项目的现金流是年化8%，你每个月还掉利息还能赚个差价。然后随着这个地产升值，你的投资还能带来增值部分的利润。你就把这笔死钱变成了新的收入和新的财富。这就是房屋净值贷款的美妙之处。

但是一定要放对了地方才行。如果你投资错误，或者你一下子拿到25万、觉得自己有钱了，就去买车、买包包，这些都不产生现金流，你每个月还负责利息呢。这就相当于你是在借钱消费，那日子肯定是越过越穷。这就是很多人搞砸的原因。

因为现在很多人房子里面有很多的净值，这是一个非常有用的工具。有些人一次性取几十上百万的钱出来，就是为了在关键时候能拿下一个好的deal。但是更多的人还是害怕风险，并不想一次性借这么多钱，背负一大笔的固定利息贷款。但又是希望说在有需要的时候，可以随时能从房子里面取一些钱出来花。这就要说到第二种更灵活的方法。

方法二：房屋净值循环信贷（HELOC）

HELOC——它的全称是Home Equity Line of Credit，翻译成房屋净值循环信贷额度。HELOC的本质就是用你的房子做抵押，给你开一条可以随借随用的信用额度。

这次银行不是直接给你打一大笔钱了，而是批给你一个你最多可以用到多少钱的信贷额度。这是和第一种方法Home Equity Loan最大的区别。

开个HELOC相当于申请了一张用你的房子做担保的信用卡。比如还是刚才那个房子，你在房子里面有40万的净值，你就可以找银行申请一个大一点的额度，比如20万。当然，你可以申请少一点。它关键的好处是，你不想用的时候可以不用，只有你真的需要钱的时候你才花，而且你也只需要为你花的那个部分付利息。没花的部分不算借，不产生利息。是不是非常灵活？

不过要注意，HELOC的利率是浮动的，现在大约差不多7.5~8.5的样子，比以前可贵太多了。以前很多房主都有自己的HELOC，利率才3%左右。

很多人都喜欢申请一个HELOC先拿着，因为很方便。如果有急用随时花，等下个月还上你的信用额度又回来了。它是一个可以反复使用的工具，不是说一次性用完了就没了。

它最适合什么情况呢？比如你需要短期做一下周转，用完很快就能还掉；或者你需要一笔投资，这笔投资本身会产生更高的现金流，够你还HELOC的利息，很稳定；再比如你想要升级你房子的装修、建个游泳池啥的，但一开始并不知道到底需要多少钱，有这么大额度的信用卡随时用就很方便。

HELOC也是一个非常好用的工具。我一个朋友当年为了抢下一个法拍房，本来没钱的，提前就去开了一个HELOC，靠HELOC提供的即时现金，拿下一个特别好的deal。我还有个投资人一直想多买几套房，后来看到一个特别适合的出租房，要24万，特别想买，但是他首付不够，他就用HELOC拿出来6万，贷款18万买了那个房。今天这个房子都60多万了。本来这6万在房子里面尽落灰了，什么也干不了，结果让他多买了一套出租房，多了40万的净值。更爽的是，今天他还可以继续从这套房子里面借更多的钱出来花，还是租客帮他付的钱。

不过要提醒，HELOC最大的风险就是，很多人花的时候并没有想清楚，这笔钱需要用多久，什么时候能还上，每月的利息靠什么来付。特别是HELOC是浮动利率，如果利率涨了还能不能还得起。

用HELOC出问题最多的就是，很多人把它当成了长期贷款来用。用的时候是爽了，但是还不起的话，拖得越久，泥足深陷的时候，财务彻底就被拖垮了。

比如刚才那个投资人买第二套房子的的时候，当时的HELOC才百分之三点几，每个月只还利息的话，只需要不到200块，而那个房子每个月的现金流就有400多块，也就是除了还掉HELOC借钱的利息之后，每个月还剩200多美金。他的压力就不是很大。

但同样的情况，如果是放在今天就麻烦了。今天买个出租房，可能得借10万才凑得够首付了。HELOC的利息也提高到7%的话，每个月利息就是600左右，而今天出租房每个月的现金流很多都是0，或者有个1%到2%。这种情况下把HELOC用作长期借款，那不每个月都在亏钱吗？迟早会陷入财务危机的。

这就是为什么HELOC虽然很强大，但更适合短期的机会。最好确定短期能还上，只是暂时用一下的情况，这样更安全。

方法三：套现再融资（Cash Out Refinance）

第三个方法是Cash Out Refinance（套现再融资）。前面两种方法，不管是Home Equity Loan还是HELOC，都有一个共同点：他们都是在原来的房贷上再加一层借款。但是套现再融资不一样，它是直接把你旧的房贷换成了一笔更大的新的房贷。就是要把旧的贷款给还清，然后银行把新贷款多出来的那个部分的现金直接给你。

比如还是刚才那套60万的房子，你现在房贷只剩20万了。你去跟银行做Cash Out Refinance，银行根据67%左右的LTV的话，60万的估值批给你40万的贷款，还了你欠旧的贷款20万，剩下的20万直接给你现金。这就是套现。

更酷的是，这些钱是免税的，因为它是你借来的钱，不是你的利润。房产很酷的一点就是，国税局只有在在你卖资产的时候才会来收税。你現在只是把房子里面的钱给借出来用，并没有出售，这些钱就不用交税。

当然这也不是免费的钱，是有利息的。之前你才借了20万，现在可是借了40万，贷款变大了，你的月供肯定也会增加。之前每个月还1250左右，现在就要还2500了。所以最重要的还是，当你拿到这20万，你打算怎么用。白花在各种消费上，肯定是债务越背越重。但是用于投资，投资的回报必须要高于这边支付的利息，那你就把房子里面的死钱变成了你赚钱的现金机器。

但投资也不是没有风险的。比如你拿这笔钱买了一个出租房，租客不付钱了，或者租金降低了，连房贷和地稅都不够你付的，你这边要填补新买的出租房的亏空，那边还要交两倍的房贷。出租房里面有很多的变量，控制不好，都可能让你陷入财务危机。特别是今天的市场，很多不利于投资人的风险因素。所以方法归方法，用起来还是需要特别谨慎。

前面讲的几种方法有个共同点，就是你都得要每个月还钱，压力就很大。下面要讲到的第4种方法是不需要你每个月还钱了。

方法四：反向房贷（Reverse Mortgage）

第三个方法是reverse mortgage（反向房贷）。如果你已经退休了，收入又不高，不可能背负那么多的月供，但你房子里面有不少的钱，那这个时候逻辑就反过来了。不是你给银行钱，而是让房子开始养你。这就是反向贷款。

你不用卖房，房子还是你的，你继续住在里面。银行每个月给你钱，你只要活着住着就不用还。反向贷款只适用于62岁以上的房主。

怎么做呢？就是你把房子抵押给银行，银行根据你的年龄、房子的价值算出一个额度，然后钱可以用几种方式给你。可以每个月固定给你一笔，或者是一次性给你一笔，再或者给你一个信用额度，你想用的时候再从里面提。

但不管哪一种，有一个关键点就是，只要你还活着、而且你还住在这套房子里面，就不用还这笔钱。而且这笔钱也是不用交税的。那什么时候才要还呢？只有在几种情况发生的时候需要还：比如你把房子卖了，或者你搬出去长期不住这里了，或者你去世了。到那个时候，房子通常会被卖掉，卖房的钱就会优先还给银行。

这个方法特别适合那些退休了、房子值钱、但是没有钱花的房主。你既不用搬家，也不用还钱，只不过你房子里面的净值会被慢慢地花掉，最后能留给孩子的可能就不多了。

方法五：共享房产权益（Shared Equity）

还有第五种方法，叫shared equity或者home equity agreement，是一种不借钱、没有月供、也能把钱从房子里面取出来的方法。这一次你不是跟银行借钱了，而是跟一些专业的投资公司签合同。他们会跟你说，我现在马上就能给你一笔现金，你继续住着你的房子，不用卖，也不用每个月还我，甚至都不付利息。但是将来你卖房的时候，房子涨了，分一部分给我们就可以了。他们要的是你未来房子增值的一部分。

比如还是刚才那个房子，现在值60万，有一家机构愿意给你10万的现金，条件是将来你卖房的时候，他要20%的增值的部分。如果未来房子卖了80万，增值了20万，那他拿走20万乘以20%就是4万，再加上当初给你的那10万的本金。

当然，如果房子跌了，他们也得承担损失。所以这些公司也不会随便借钱给你，他们对房子非常挑剔，会详细地评估你房子的价值、增值的潜力、还有你的净资产、年龄、健康状况等等。

这种方法特别适合那些收入不稳定、不想背月供的人，但是短期又需要钱应急，比如有医疗费用要缴。代价就是如果未来房价涨了很多，你要分出去的那个部分也会很多。这是一个用未来的升值换现在的现金的办法。

那么多方法，到底我们该选哪一种呢？

Home Equity Loan是当你清楚地知道自己需要多少钱，也扛得住每个月的固定月供。

HELOC是你不一定现在就要钱，也不知道需要多少，只是想留一条通道，随时可以借。

Cash Out Refinance是你需要一大笔钱，但不想背两笔贷款。

Reverse Mortgage 反向贷款是你已经退休了，不想还月供，只想有更多的钱花。

Shared Equity是你不想贷款，也不想还月供，但接受分走你一部分未来的增值。其实还有更多的方法。总之，躺在你房子里面的净值看起来很好，但如果你完全都用不上它们，它本质上就是死钱。

把钱拿出来本身不是目的，目的是把钱拿出来以后，让你的财富跑更快，每个月有钱花，减小你的压力，而不是让你的压力更大、负担更重。这才是真正的分水线。

如果你也认同这样的思维方式，欢迎加入我们的地产投资圈，获取第一手投资机会、行业知识、以及我的独家线上直播预告：

👉【[点击链接加入 | 解锁你的财富跳板](#)】[点击加入](#)

This email is not an offer to sell or a solicitation of a security or investment. Any such offering can only be made subject to appropriate Offering Documents, including the PPM.

Book A Call

每周我们都会把最专业实用的房产投资贴士、致富指南等等精彩内容直接发送至您的邮箱，还会不定期放送市场趋势分析，请不要错过哦！

更棒的是，我们还会分享独家投资机会，助您轻松财富增长！

若此邮件中部分图片已被屏蔽，请点击邮件上方的“[我信任发件人](#)”或“[I trust content from this sender](#)”链接以查看被屏蔽的内容。

更多内容，请在各平台搜索：

美国Connie

Youtube、哔哩哔哩、小红书、微信视频号

官方网站：
[ufundinvest.com](#)

基金网站：
[fund.ufundinvestment.com](#)
[ufundcapital.com](#)

UFUND Investment LLC, 9600 great hills trl, 150w, Austin, Texas 78759, United States

[取消订阅](#) [保存首选项](#)