



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。

你有没有曾经刷到过旧房翻新的视频？房子从破破烂烂到焕然一新，投资人手里拿着大额支票，开着豪车，住着豪宅，赚得盆满钵满。这些视频让人看了就心动，觉得翻新房屋真是一个一本万利的好生意。

翻新房屋就是用低的价格买入房产，翻新后再以更高的价格卖出，赚取中间的利润。翻新的高手可以在6个月内赚到50%的回报，甚至更高。这样的回报率在房地产以外的资产类别中，几乎找不到，确实是非常具有吸引力。是不是听着都想跃跃欲试了？但现实真的是这样的吗？很多人都被翻新房轻松赚钱的故事给骗了，觉得只要学会了这个模式，就能持续的赚到大笔的钱。但真相是：翻新房不知道让多少人亏到倾家荡产，高回报的背后一定也伴随着高风险的。告诉你一个残酷的事实：经验不超过5年的新人，60%以上都会亏钱；连有经验的投资人20%也可能翻车，市场不好的时候亏钱的人会更多。所以如果你想要靠翻新房屋赚钱，一定要先好好斟酌再做决定。

翻新房屋容易让人破产有最大三个坑：
第一个坑：买入价格。买入价和卖出价要是估错了，那后面所有的计算都不成立了，等于从一开始这个项目就注定是要亏钱的。但问题是，你真的知道房子该值多少钱吗？

很多人买房的时候觉得自己捡了大便宜，买到市场上的低价房。但事实是，你明白每个房子的装修难度成本有多大吗？这些房子有可能并不是真正的便宜，并不适合做翻新。做翻新确实需要买的便宜，赚钱的空间才越大，但问题是你找得到真正低价的房子吗？这种好事情肯定不是随处可见的。

一般来说，市场公开出售的房子，真正适合做翻新套利的几乎没有。你好不容易看到一个低价房，以为是机会，但更可能是个陷阱。这个房子的问题没人敢碰，也许是有理由的。贸然进去，出问题的概率非常大。

那么那些高手到底是怎么拿到白菜价房源做翻新的呢？他们早就有自己成熟的房源获取渠道，自己找数据做市场，每天大量发offer。他们直接和银行、法拍市场、遗产处理、离婚律师对接，他们比你快好多步。在房源还没有出现在市场前，就已经拿下了。

残酷的现实就是，真正的好机会需要非常大的利润空间，而这样的好机会，往往根本轮不到经验不足的普通人。所以很多新手第一步就卡死在买不到好房上。而花大量时间，好不容易淘一个以为足够低价的房，其实有坑，结果开启了翻新房赔钱的噩梦。普通人降低风险最好的方法就是，在自己熟悉的区域买房，你的估价通常是最正确的。越是离开熟悉的区域越远，你的房价判断错误的风险就越高。

第二个坑：卖出价格。翻新房利润的计算公式很简单，就是最后房子的卖出价格减掉：你的买入价、翻新成本、持有成本、交易成本，最后就是你的利润。很多人犯的最大错误，就是用市场上最高的成交价，来预测自己的卖出价。觉得隔壁那套卖了85万，我也能卖85万，甚至更高，因为我的装修会更漂亮。这是超级危险的！

通常独栋房的卖出价的估算，会用Comps，就是Comparable Sales（市场对比方）。在翻新房投资里面，大家通常用ARV（After Repair Value），就是房屋翻新后的合理市场价。常常的问题就是在这里，如何找到准确的市场对比房呢？别说同一个小区，就隔一条街，房价都可能相差5%到10%。

同样的房子，占地大小不一样，房价不同；别人那套是全新建的，你的是翻新的；别人的房子后院，是很漂亮的风景线，你的后院对着别人的后院；你觉得自己品味一流，但是买家未必喜欢。而且市场随时都在变，几个月前能卖85万，不代表你现在可以。甚至有时候你看到的高房价，只是偶然成交的个案，也说不定。

如果一开始就高估了你的卖出价，那每一分钱的误差，都是你原本计算出来的利润在消失。如果误差加大，可能直接毁掉你整个项目了。

最保险的办法，就是不要期望值那么高，不要用最高的价格来做对比。如果你的翻新房，必须按照市场最高价才能赚钱，那就不要做，因为这意味着，你没有任何安全边际，一旦卖不出去，就会陷入十分的困境，进退不能。

房子卖不出好价钱，还有一个常见的错误：定价策略有问题。有时候明明房子本来能卖85万的，结果75万都卖不掉，为什么？卖房的时候，很多人担心自己把房价定低了，少赚钱，所以很多人往往倾向于，定一个更高的挂牌价，心想：“万一有人愿意出高价买呢？”

但问题是，如果一开始定价太高，房子卖不出去，市场会开始对你的房子产生抵触情绪。房子在市场上待的越久，买家就会越怀疑，是不是有问题？曾经挂牌，但又没有能够卖得掉的房子，在买家眼里，价值会自动下降，你就不得不开始降价，结果越降越卖不掉，形成恶性循环。

而且时间拖越久，持有成本像雪球一样越滚越大，你就会越来越焦虑，最后不理智的斩仓出售。到头来你房子的卖出价格，反而比正常的市场价还低很多，这样做翻新，怎么可能赚钱呢？

第三个坑：预算永远超支。而是翻新旧房的常态。在翻新这件事情上，预算几乎永远不够，意外情况百分之百会发生，而且永远比你想象的更贵更麻烦。

有些房子买的时候没问题，过几个月突然发现地基裂了，必须重修。问题是地基要修完，房子里里外外的裂痕损坏的也得修，预算瞬间增加至少一万多。本来以为只是刷刷墙，结果一拆墙发现里面长满黑霉菌，修复工程直接翻倍，墙要重新做，通风系统可能也要做调整，花的钱比想象的要多两三倍。

有些房子翻新进行一半，突然发现漏水了，深入检查发现已经很难修复，因为整个管道系统都老化了，必须全部更换，这一下子又是上万的意外支出。还有工人做了一半跑路了，重新找新团队接手，同样的工程，钱要再付一遍，工期还要拖几个月。借款的利息、水电保险、房产税，几个月的持有成本，全都是额外的损失。

翻新中给你的各种意外太多了。很多翻新的人到最后都发现，你以为所有翻新的事项都安排好了，百分之百的概率会有意外；你以为预算控制的很好了，百分之百会超支。

翻新到一半，工人跟你说，发现新的问题，不修不行，但需要再加钱。或者完工后你发现，这个地方做的不对，需要改一下，叫Change Order。反正就是这里几千，那里一万，最后汇总看到总支出的时候，你肯定会觉得不可思议，能超支那么多！

还有很多不可控的市场因素，让翻新难度更大了。2021年以后，因为供应链危机、通胀，材料成本、人工费都见风涨。你要是正有一大堆的活儿等着装修，忽然增加的装修成本可不是要了命了，铁定要赔，除非房价也能配合着暴涨。要是再遇到个经济衰退，房价突然下降，赔着都卖不出去，那就更惨了。

你以为只花8万修理，结果花了15万；你以为能卖80万的价格，最后只卖70万。理想很丰满，现实很骨感。你辛辛苦苦花了几个月的时间和精力，投入几十万资金，最后一算账，不仅不赚钱，还倒亏几十万。你说气不气？

最搞笑但也是最真实的是，就算那些成功完成了翻修的人，最后很多人都发现，利润其实微乎其微。你以为别人赚大钱，但如果把自己几个月的时间成本算进去，等于免费打工。翻新半年，最后只赚了2万，折算下来，时薪可能还不如去送外卖呢！

翻新就是个体力活，不能完全算房地产投资。翻新的目的不是持有房产，而是快速变现，然后再将资金投入到了下一套房产中，周而复始的让现金流转速度很快，才可以赚到很多钱。真正成功的翻新投资人，不是赚买入卖出的差价这么简单，还需要靠资金流转的速度。比如你可以4个月翻新加卖出，同一笔钱一年能周转3次，然后同时运作很多条像这样的翻新项目线，规模起来了才能赚更多的钱。

但如果翻新拖一年多，利润被吃光，还搭进去无数的时间精力，风险又高又不赚钱，这样的生意你会做吗？所以翻新房真的适合你吗？

我们新增了预约zoom通话的功能！想要深入了解UFUND公司及其项目吗？
欢迎立即与我们预约zoom沟通！

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送到您的邮箱，还会不定时放送市场趋势分析，请不要错过哦！更棒的是，我们还会分享独家的投资机会，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、Tiktok、Instagram

哔哩哔哩、抖音、小红书、微信视频号



官方网站：ufundinvestment.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](#)