

11月2日-3日 MHP 实体考察简报

温哥华地产投资俱乐部

在我们10月初结束了 Mobile Home Park 投资课后，大家都兴致满满，迫不及待的想要实地参观一下移动房园区及其设施。按照 Eva 老师在课堂上的承诺，Peter 及其一行于11月2-3日参观了位于 Williams Lake 的四个移动房园区。这四个园区都是井水，有的是 City Sewer，有的是 Septic System，每个系统的维护都有一些差异。我们这次行程的目的，除了参观园区的环境，还会了解井水，水加压系统，水过滤系统，Septic Tank，Drain Field，加氧系统，升级的电力系统，还参观了 RV Park 以其运作。

由于部分学员在加东和美国，还有因为工作时间冲突无法参加实地考察的，大家都表示非常遗憾。原本确定从 Kelowna 出发的学员 Judy 临时有突发状况，无法前往。还有一组从西雅图开车来的学员 Sherry，由于她和先生没有提前进行核酸检测，最终卡在了加拿大关口，抱憾而归，真可谓缘分很深，却相聚不易啊。最终，能成行的有从温哥华出发的 John，Billson，Brian 和如意这四个学员，John 充分展现了他优秀的领导能力，组织能力，和为大家服务的爱心，与大家广泛联络，安排车辆，安排上车地点和接洽时间。幸运的是租车公司还给免费从5座车升级成了7座车，大家共同拼车前往，路上彼此有伴，互相照应，欣赏美景，有说有笑，可真是其乐融融呢！



（出发前的小惊喜：5座车免费升级成7座车）

从温哥华开车到 Williams Lake 大约需要6个小时，考虑到路程稍微遥远，学员如意带着她10岁的女儿提前一天出发，1号晚上已经在 Chilliwack 住下了，他们是趁着正式入冬前，顺便来了一段 Road Trip。据 John 反馈，沿途风光优美，蓝天白云。他们在路途中分享了 EVA 老师的创意地产课程的要点，聊着各自的故事，于下午一点就来到了 Williams Lake。如意和她女儿也于 2:30 点抵达！



(学员如意发来的沿途风景)



(晴空万里下的 Williams Lake)

我们去的第一个 Park 叫 Kendell Acres Mobile Home park. 在这里，我们非常荣幸的邀请到了前业主 Lee 给学员们做了讲解，详细的介绍了 Park 的 Septic tank, Drain Field, 井水, 水箱, 电等设施系统。



(参观的第一个园区 Kendell Acres)

接着，我们去了第二个 Park 叫 Chilcotin。这是一个较新的 Park 只有 30 多年新，里面的 Trailer 也比较新，整个 Park 给人的感觉是干净整齐，环境优美漂亮，还有 playground。学员们了解了 Park 的井水，水箱，压力泵的运用，由于水质比较好，所以水是没有经过任何处理，直接供给每家每户。这个园区的污水系统 septic tank and Leach pit，每户一个小的 septic tank and a leach pit. Leach Pit 的结构见下图。园区里有几个 leach pit 下水慢，所以我们安装了有空气泵组成的充氧系统。

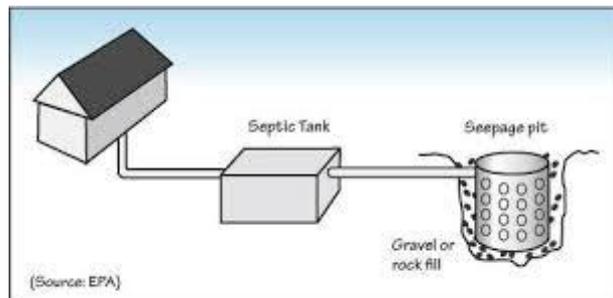


Figure 3 - Schematic of a Seepage Pit (Dry Well)



(用于给 Septic tank 加氧的 Air Pump)

天快黑了的时候，我们来到此行的第三个目的地，Wildwood Mobile Home and RV Park，这个园区有一半是 Trailer park，另外一半是 PV Park。我们在那里也看了井水系统，这里与其他不同的是有过滤芯，水需要过滤一下，但是这个 Park 的好处是没有 Septic tank，它是 City Sewer，直接流到 City 的污水系统里去，市政排污对我们的运营维护上来说会方便很多。接着我们看了一下 RV 的公共设施房，在那里，可以供人们洗澡，洗衣服，看电视，读书，聊天。在这里住的 RV 房客，非常喜欢这个娱乐室。



天色已晚，完成了 3 个 Park 的参观考察后，Peter 老师和运营经理 Ming 以及学员们一起共进晚餐，切磋和探讨了各类房产投资的问题。原计划此行只参观三个 Park，由于大家兴致都非常高，于是 Peter 老师和运营经理决定第二天再多赠送一个 Park 的参观，作为此行的福利。大家纷纷表示都赚到啦，非常开心。就这样，愉快的一天结束了。



(学员们和 Peter 老师以及运营经理 Ming 共进晚餐)

第二天一大早，大家来到了此行的最后一个 Park 叫 McLeese Lake，离 Williams lake 比较远，有 20 多分钟路程。这个 Park 特别的大，占地 120 英亩，只有二十多个 Trailer 和一些 RV 在那里，以前这周围有个矿，所以来 Park 住的人比较多，后来矿关闭了，很多人搬走了，就留下了一些空位，但是我们最近正在申请把 RV Park 扩大，这个 park 坐落在 97 号路的旁边，很开阔，所以它的可操作空间很大。园区的管理经理 Glen 给大家介绍了园区的供水系统，加压罐（两种），Septic tank，Drain field，新升级的电房，RV 设施，消防栓等设施。随着最后一个 Park 的参观结束，大家带着沉甸甸的收获和不舍的心情踏上了返程之路。



(McLeese Lake 园区)

此行，我们用了一个下午，半个早上参观了 4 个 Mobile Home Parks. 这四个园区各有优缺点，就像学员 Brian 总结的：这些 Park 不是依山，就是傍水，风景优美，空气清新，再配合极低的租金，生活那是相当惬意。而 Peter 老师本着严谨的态度，还是提醒大家，市长也不是那么好当，Park 有多大，责任心就有多大。大家投资一定要有资金储备，管理知识储备，和应对租客的心理准备。

在大家返回的途中，Peter 老师也留下了 10 道作业题，对此次实地考察的专业知识进行了“考核”，让小助手惊叹的是，大家居然全部都能回答，专业词汇噼里啪啦往外蹦，俨然一副未来“市长”的模样。看到大家都有收获我也非常开心，这足以说明了亲身的沉浸式体验会给大家带来不一样的直观感受，书本上的理论知识不如到了现场的实操来的“硬核”！此趟旅程不但学习了专业知识，学员如意也因为和大家的深入交流对自己的投资之路有了新的方向，大家互帮互助，彼此成为了日后投资路上的并肩而行的好战友，我想这才是这趟旅程最美好之处吧。最终，MHP 实地考察，此行圆满结束，收获满满。希望来年春天，万物复苏，疫情结束，期待我们能再相聚！

以下节选参观学员的部分感言：

学员 John 的参观感言： 1.大自然好山好水，Williams lake 很美，很多老外会选择一个比较悠闲和相对优惠的方式来居住，退休或工作都可以住 Mobile Home 和 rv home。MHP 真的是很好的 affordable housing solution. 2. 体会了稳定的正现金流是投资关键“买得起，守得住” 3. 园区有一个好的管理员很重要，老师园区的管理员懂很多维修保养方式，能提供实用有效的解决方案。（例子，更换高密度塑料耐用水管，一半的塑料桶改装井口盖，漏水的及时维修） 4. 听 Eva 老师的课学知识，跟 Peter 老师能看到知识的实地运用。 5. 认识了志同道合和同学，大家一起讨论，有缘相聚，很多难点和心理障碍解决了（例子：如何大家配合的优势发挥每个人的特长，找项目，找资金，后期管理运营）。6. 感谢老师和助理团队的活动组织，才能大家有机会相聚。世界很大，缘分很巧。

再次感谢 VIC 的组织和协调，这次没有赶上的同学，只要心中有想法，一定能实现。念念不忘，必有回响。大家都是各行各业的精英 Billson 和 Brian 两位大哥给普及了投资组合，应急现金储备，市场经济和地产周期的知识。为如意的毅力和闯劲点赞。希望大家抱团取暖，发挥优势。咱们投资俱乐部在两位老师和助理团队的带领下，多线下聚。

学员 Brian 的参观感言： 两天的 MHP 实地考察之旅圆满结束，John 写了感言，也代表了我们的的心声。快乐并着疲惫到家，心里充满着感谢并着一丝遗憾。首先感谢 Peter 老师及团队悉心安排，耐心讲解，让大家受益匪浅，对 MHP 的供排水系统及供电系统有个直观、真实的了解；其次，还要感谢同行伙伴周到照顾，相互帮助，使考察顺利完成；第三，感谢天公作美，无雨无雪，让我的御寒衣物无所作为。遗憾的是时间稍显紧迫，让我们无法到咫尺之遥的 Prince George 一睹芳容。最后，希望我们都能在 Eva 和 Peter 老师的指引之下，得到心仪的 Park，踏上正现金流之旅。

学员如意的参观感言： 我刚来，借您的安排一路游览了三个人口比较多的城市，印象深刻。另外本想带女儿一起看秋天的红叶，可惜大部分掉落了，这个有点遗憾。另外沿路虽然是六个小时车程，但各种地貌，山地、平原、云雾里开车.....地貌变化极大，还挺享受其中。通过参观各种类型的 park，最主要的是见识到一种新的生活方式，其实生活可以这样，成本

没那么高也能生活得很好。感谢老师等一行众人，在寒风中带我们看各种排水系统、化粪池系统、电力系统.....并耐心讲解细节。还见识了好几位西人 manager 的风采

学员 Billson 的参观感言：聽課跟實地考察很不同，聽課以為就是找到好 DEAL，算算回報，一股熱情，勇往直前便可以了。實情是考察完之後，才知道管理園區的知識技巧很多，包括硬知識(起碼要有認知)，上下水修理，日常維護，法規文件等；軟知識則需要如何和 park manager 溝通，和市政府打交道，緊急時候的人際網絡，知道要找誰人去處理，說易做難，自問頭腦遲鈍，需要多些知識儲備，所以打算先學習買及管理投資房，累積經驗知識後再 LEVEL UP!

這次旅程很感謝 VIC 的安排，及幸運地抽中了我，令到課程非常完整完滿。感謝老師飯前謙遜的禱告文，親身感受到內外富足的人行為舉止如此謙厚。感謝 Ming 的耐心解說，清晰易明，耐性特好(仍有很多問題要請教你)，最最最感激 2 位同學 Brain and John，摸黑載我去目的地及回來，沒有你們，我只能在 We chat 中打：“期待再有下次參觀機會”。感謝感謝!

以下节选参观学员的问题考核：

我们用了一个下午，半个早上参观了 4 个 Mobile Home Parks. 姑且用 ABCD 代表。分别是：
A--- Kendell Acres Mobile Home park
B--- Chilcotin Estates
C--- Wildwood Mobile Home and RV Park
D--- McLeese Lake Estates

1. 这几个园区的 septic system 有什么不同？

- A. 生活废水集中流往两个 Septic tank, 然后通过 D-Box 流往两个大的滲漏区，Septic tank 中的固体废物半年抽取一次。
- B. 每户有自己的 Septic tank, 连接到自己的 Leach pit 滲漏系统（地下 10 尺深带孔容器，周围填充碎石和沙子帮助滲漏）。两年抽取一次固体废物。
- C. 市政排污。
- D. 混合有集中排污和两家共用一个 Septic tank 两种情况，和 A 相似。

2. 这几个园区的供水系统有何不同？

- A. 在远处建有储水池，由三个水井直接泵入储水池，再重力分送各家，没有加压罐。
- B. 水井泵入地下储水池，再由 5 个加压罐送入各户。
- C. 有过滤，未见加压，应该是市政供水，不知为什么还有个井？
- D. 井水，见新老并用加压罐，压力在 75 到 80psi。可见供水距离较远，或管径教小，或有小堵塞。

3. Septic tank 多久抽一次比较恰当？

- A 半年一次，似乎是市政要求。
- BCD 2 年抽一次。

4. 为什么这几个园区都没有加氯？什么情况下要加？

园区每个月提供水样给政府送检，若有机物检测合格，不用加氯。否则，要加氯控制有机物。

5. Septic tank 里充气起什么作用？

Septic tank 中的厌氧菌过度生长会堵塞渗水管的孔道，加空气可以控制厌氧菌生长。

6. 这几个园区各有什么好的和待提高的地方？

A. 优点：

- 1) 满租
- 2) 离市区较近
- 3) 集中排污，减少堵塞概率

可改善的地方：

- 1) 距市政管线仅 200 米，若能接入市政给排水，渗漏区是否可以增加若干 Pad？
- 2) 可否考虑用评奖方式鼓励租户改善家园环境。

B. 优点：

- 1) 新，整洁
- 2) 水管材质耐用
- 3) 租金较高
- 4) 管理相对容易
- 5) 满租

缺点：

- 1) 相对偏远
- 2) 没有手机信号
- 3) 提高的空间有限

C. 优点：

- 1) 有 RV Park，增加额外收入
- 2) 市政供排水，减少问题几率
- 3) 附近有加油站和超市

缺点：

- 1) 设备、管线较老
- 2) 管理上有提升空间

D. 优点：

- 1) 性价比高
- 2) 提高空间大，有机会增加 Pad

缺点：

- 1) 较偏僻
- 2) 空 Pad，较多
- 3) RV 许可只是季节性的
- 4) 离市场较远

7. 如果你运作今天早晨看的园区，你如何操作？

如果我运作这个园区，我可能和 manager 去走访租户，了解是什么理由他们呆下来，为什么他们的邻居会走，他们最喜欢这里的地方，什么是他们最关心的，最想改善的。然后研究

什么样的人可能来住，专门针对这样的人做广告。尽可能满足现有租户希望改善的需求，我觉得改善现有租户居住条件，也是吸引新人的着力点。

8. 你对投资园区还有什么顾虑？

- a. 性价比低
- b. 管线，设备老化
- c. 远程管理不易

9. 为什么最后一个园区，灰色 **pressure tank** 要经常加气，以保持压力，而蓝色的不需要加气？灰色的压力罐中没有隔膜，分开水 and 气。水会吸收部分空气，时间久了就要补气。

温哥华地产投资俱乐部