



投资热点

再谈 **KB HOME** 在
HUMBLE 市的新建
小区

边缘小区，核心学校

出租方便，现金回报
率 **8.45%**

增值潜力大

2016 年 4 月号

休斯顿房地产投资快讯



6117 Richmond Ave, STE 120, Houston, TX 77057

主编：金延

美国德州房地产经纪人
执照编号 640293

(电话)

281-608-1449

(电邮)

yanjinbusiness@hotmail.com

休斯顿市场现状

最近 KINGWOOD 地区的房价开始走低。如图 1 所示，目前在市场上的 2010 年以后建的独立别墅共有 11 栋，标价在 30 万美元到 80 万美元之间。其中 8 栋已经降价至少一次。由于油价和石油公司股票都开始回升，相信这只是黎明前的黑暗。

Address	Subd	Lot Size	SF	LP	LP/SF	KM	YB	BR	FB	HB	SP
2807 Kings Retreat Cir	Kingwood Estates	2,658	2,703	↓ \$295,000	\$109.14	587C	2013	4	3	1	
2501 River Slate Court	Riverpoint Village	6,650	2,711	↓ \$324,950	\$119.86	297U	2015	3	2	1	
2505 River Slate Ct	Riverpoint Village	6,650	3,352	↓ \$359,950	\$107.38	297U	2016	4	3	1	
2506 River Slate Ct	Riverpoint Village	7,210	4,044	↓ \$389,950	\$96.43	297U	2015	5	4	0	
2609 Hansford Timber Dr	RIVERBEND	9,112	3,964	↓ \$415,000	\$104.69	297V	2012	4	3	1	
6125 Aspen Pass Dr	River Bend	8,186	3,958	\$430,000	\$108.64		2012	4	3	1	
6005 Aspen Pass Dr	River Bend	8,186	3,965	\$436,900	\$110.19		2011	4	3	1	
5915 Majestic Pines Dr	Royal Shores Sec 03	11,774	5,150	↓ \$549,900	\$106.78		2010	5	4	2	
6011 Majestic Pines Dr	Royal Shores	12,287	4,813	\$629,900	\$130.87		2010	5	4	1	
6006 Majestic Hill Court	Royal Shores		4,968	↓ \$699,900	\$140.88		2015	4	3	2	
6111 Majestic Hill Dr	Royal Shores	17,719	4,418	↓ \$884,900	\$200.29		2010	4	3	1	

图 1 KINGWOOD 地区房屋市场情况。2012 年以后建的房。

本期的投资热点，是再次研究美国排名前五的建筑商 KB HOME，在 KINGWOOD 边缘新建小区的新建房，作为出租房的投资价值。最吸引人的是，这个小区在 KINGWOOD 市外，房价比较低，但孩子们上的小学，中学和高中，却是 KINGWOOD 市内最好的。这对出租投资，非常有利。

本期投资热点

20639 Fawn Timber Trail, HUMBLE, TX 77346

【地理位置】

小区名字叫 RIVERGROVE。如图 2 所示，该小区与 KINGWOOD 地区隔湖相望，环境优美。距离美国排名前 5 的高尔夫球俱乐部约 5 分钟车程。距离 IAH 国际机场约 20 分钟车程。由于不进休斯敦市区，不进高速，一天 24 小时都不大可能出现交通堵塞现象。

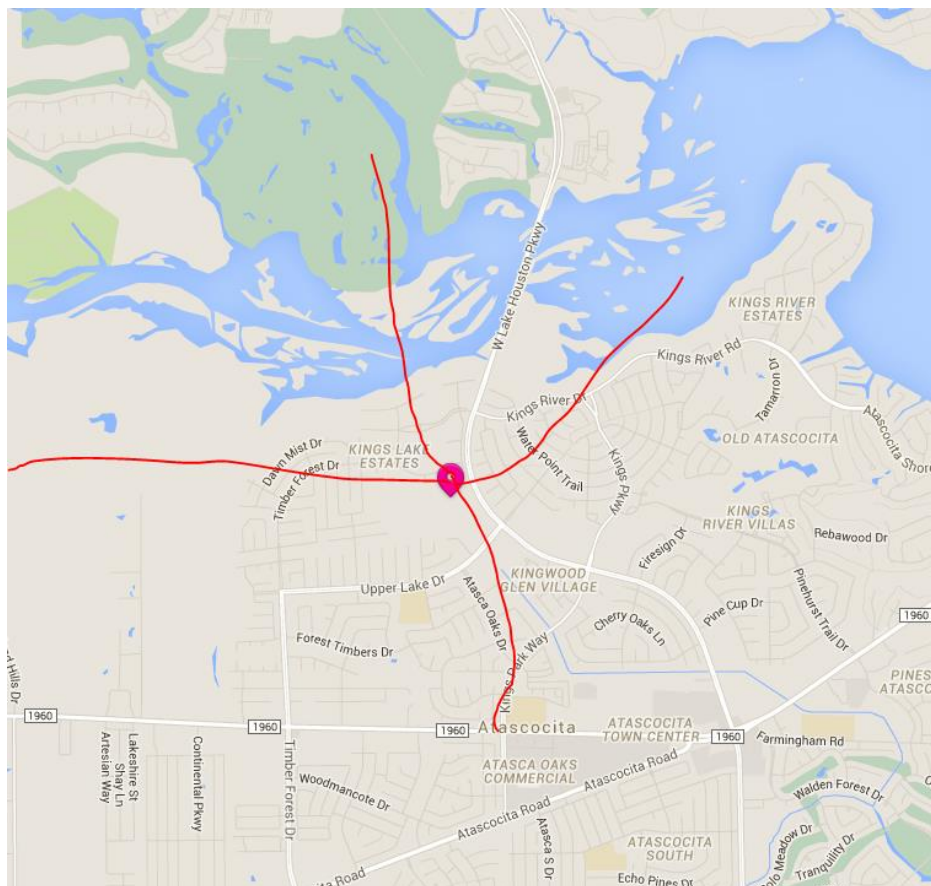


图 2 RIVERGROVE 小区的地理位置。

【学校情况】

这是该小区最有吸引力的地方。虽然 RIVERGROVE 小区地理位置上属于 HUMBLE 市，但孩子们所上的小学 DEERWOOD ELEMENTARY, 中学 RIVERWOOD MIDDLE, 高中 KINWOOD HIGH, 都在 KINGWOOD 市内。而且，还是 KINGWOOD 附近 20 英里范围内最好的学校。图 3 是 DEERWOOD 小学的正门照片，该学校建校已经超过 20 年，设施完备，师资力量充实，课外活动丰富，州考成绩好，因此被 PUBLIC SCHOOL INDEX 评为最高分，10 分（图 4）。基于类似的理由，RIVERWOOD 中学（图 5），被 PUBLIC SCHOOL INDEX 评为 10 分（图 6）。KINGWOOD 高中（图 7），被 PUBLIC SCHOOL INDEX 评为 9 分（图 8）。



图 3 DEERWOOD 小学的正门。

Public School Index and schools nearby

Deerwood Elementary School, Kingwood, TX 77345 Go

[Share this location with friends!](#) [Report missing schools.](#) [Comments](#)

Elementary Middle High [Click each school for details](#)

Map Satellite

Deerwood Elementary School 10

8

Google

Map data ©2016 Google Terms of Use Report a map error

Terms of use

[Pin it](#) [Share](#) 0

图 4 DEERWOOD 小学在 PUBLIC SCHOOL INDEX 的评分。



图 5 RIVERWOOD 中学的远景。

Public School Index and schools nearby

Riverwood Middle School, Kingwood, TX 77345 [Go](#)

[Share](#) this location with friends! [Report](#) missing schools. [Comments](#)

Elementary Middle High Click each school for details

Map Satellite

10

Riverwood Middle School

92

Map data ©2016 Google Terms of Use Report a map error

[Pin it](#) [Share](#) 0

图 6 RIVERWOOD 中学在 PUBLIC SCHOOL INDEX 的评分。



图 7 KINGWOOD 高中的正门。

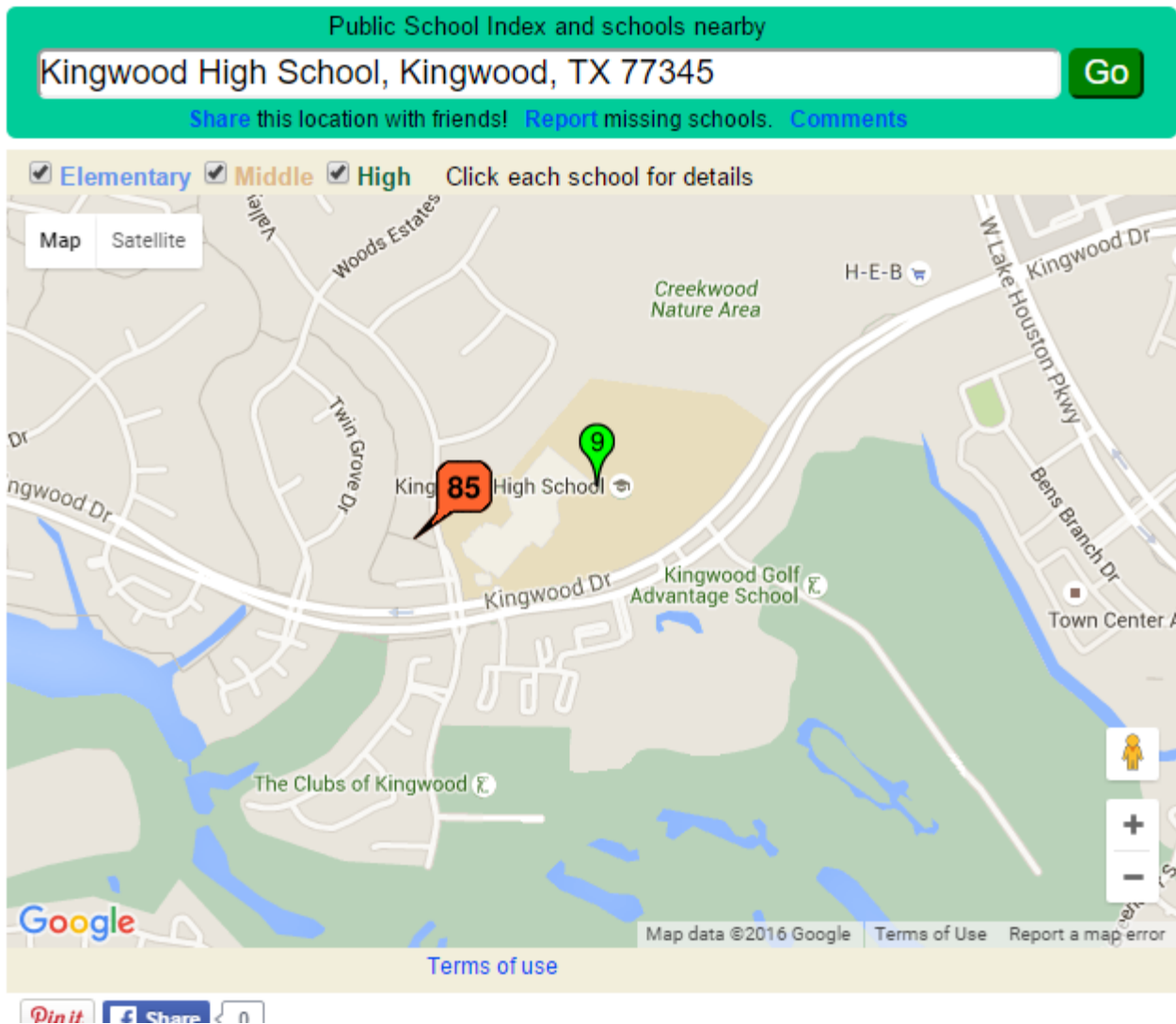


图 8 KINGWOOD 高中在 PUBLIC SCHOOL INDEX 的评分。

【小区房屋出租情况】

这可以从出租历史数据和现在市场情况中做出分析。由于该小区太新，没有足够的
数据，把数据检索范围扩大到整个邮编 77346 地区，现在是出租淡季，如图 9 所示，整
个地区 2010 年以后的新建房目前只有 7 栋出租，市场偏紧。居住面积为 2,000-3,000 平
方英尺，平均\$0.82/平方英尺。最高为\$1.06/平方英尺。考虑到这是新房，属于范围的
高端，出租价格应该是\$0.90/平方英尺。这已经是相当好的出租环境。

CMA Summary

Property Type: Rentals Status: Active Number Of Properties: 7														
Address	Unit #	Subdivision	Pool	SqFt	Beds	FB	HB	LP	LP/Sqft	Lse Pr	DOM	CDOM	Yr Blt	
18626 Walden Glen Cir		Walden Green	N	2,032	3	2	1	\$1,625	\$0.80		94	159	2013	
18734 Walden Glen Cir		Walden Green	N	2,032	4	2	1	\$1,625	\$0.80		28	28	2013	
5011 Dappled Grove Trl		Newport Sec 1	N	2,695	5	3	0	\$1,750	\$0.65		25	25	2013	
12243 Claytons Park		Claytons Park	N	2,603	5	3	0	\$1,850	\$0.71		2		2016	
17231 Lowell Lake		Eagle Springs	N	2,675	4	2	1	\$2,275	\$0.85		87	87	2011	
12618 Sinks Canyon Ln		EAGLE SPRINGS	N	2,683	3	2	0	\$2,375	\$0.89		77	181	2010	
17411 Sundown Peak		Eagle Springs	N	2,707	4	3	1	\$2,850	\$1.05		22	22	2014	
Minimum				2,032	3	2	1	\$1,625	\$0.65		2	22		
Average				2,490	4	2	1	\$2,050	\$0.82		48	84		
Maximum				2,707	5	3	1	\$2,850	\$1.05		94	181		

图 9 邮编 77346 地区 2010 年后新建房的目前市场出租情况。

相应的出租房自 2016 年 1 月 1 日起的出租历史数据如图 10 所示。这期间总共只有 9 栋房子出租出去。平均出租价格为\$0.78/平方英尺。最好的出租价格为\$0.89/平方英尺。出租时间 (DOM) 数据比较离散, 平均为 70 天, 属于淡季。


Property Type: Rentals Status: Sold Number Of Properties: 9															
Address	Unit #	Subdivision	SqFt	Beds	FB	HB	LP	LP/Sqft	Lse Pr	SP	SP/Sqft	SP/LP	DOM	CDOM	Yr Blt
19303 ALINAWOOD CT		OAKS OF ATASCOCITA	2,403	3	2	1	\$1,600	\$0.67	\$1,600	\$1,600	\$0.67	1.00	57	57	2013
18718 Walden Glen Cir		Walden Green	2,032	4	2	1	\$1,649	\$0.81	\$1,649	\$1,649	\$0.81	1.00	20	20	2013
5035 Dappled Grove Trl		CLAYTONS PARK	2,695	5	2	1	\$1,650	\$0.61	\$1,700	\$1,700	\$0.63	1.03	64	139	2013
18706 Walden Glen Cir		Walden Green	2,032	4	2	1	\$1,729	\$0.85	\$1,729	\$1,729	\$0.85	1.00	32	32	2013
12202 WISTERIA DALE PATH		CLAYTONS PARK	2,375	4	2	1	\$1,750	\$0.74	\$1,750	\$1,750	\$0.74	1.00	93	93	2015
17943 YEARLING GROVE		CLAYTONS PARK	2,375	4	2	1	\$1,750	\$0.74	\$1,750	\$1,750	\$0.74	1.00	110	110	2015
17226 Mitchell Pass Ln		Eagle Springs Sec 23	2,310	4	2	1	\$1,925	\$0.83	\$1,925	\$1,925	\$0.83	1.00	47	47	2010
17223 Pecos Park Ln		Eagle Springs	2,202	3	2	1	\$1,950	\$0.89	\$1,950	\$1,950	\$0.89	1.00	63	63	2012
13126 Maywater Crest		Eagle Springs	2,713	4	3	1	\$2,300	\$0.85	\$2,300	\$2,300	\$0.85	1.00	66	66	2014
Minimum			2,032	3	2	1	\$1,600	\$0.61	\$1,600	\$1,600	\$0.63	1.00	20	20	
Average			2,349	4	2	1	\$1,811	\$0.78	\$1,817	\$1,817	\$0.78	1.00	61	70	
Maximum			2,713	5	3	1	\$2,300	\$0.89	\$2,300	\$2,300	\$0.89	1.03	110	139	

图 10 邮编 77346 地区 2010 年后新建房自 2015 年 7 月 1 日起的出租历史数据。

【热点房屋细节】

图 11 是本期热点房屋的细节。3 卧 2.5 浴 2 车库。居住面积 2,478 平方英尺。要价 25.9 万美元。图 12 是该房正门。式样传统。应该可以被大多数人喜欢。图 13 是该房起居室。属于开放式设计，宽敞明亮，符合现代家庭要求。图 14 是该房厨房，带中心岛，花岗岩台面，高贵典雅。图 15 是该房主浴室，干净整洁。图 16, 17 是该房一楼和二楼的设计图。布局合理，舒适。

Listing View
RES - Agent One Page



[View All Images](#)

Single-Family ML #:7285319 Status: **ACT** LP: **\$259,995** LP/SF: \$105
 County: **HARRIS** Tax Acc #: **000-000-000-0000** Priced at Lot Value Only: N
 Area: 1 Location: **43- Humble** Also For Lease: N KM
 Addr: **20639 Fawn Timber Trail** City: **Humble** Zip: **77346**
 Sub: **Rivergrove** Legal: **Lot 13 Block 1 Section 3**
 Sec#: 3 Year Built: **2016/Builder** SchDist: **29- Humble**
 SqFt: **2,478/Builder** Lot Size: DOM: **55**
 Elem: **DEERWOOD ELEMEN*** Middle: **RIVERWOOD MII** High: **KINGWOOD HIGH SCH**
SCHOOL INFO IS COMPUTER GENERATED AND MAY NOT BE ACCURATE OR CURRENT. BUYER MUST INDEPENDENTLY VERIFY.

Office Information

Listing Broker: **KWSG01/Keller Williams Signature** Office #: **281-861-4624** Ext:
 Listing Agent: **LOKEN/Lance Loken** Email: **Lance@TheLokenGroup.com** Fax #:
 Appt #: **713-977-7469/Showing Service** Cell #:
 Show: **Appointment Required**

Description and Room Dimensions

Style: Traditional	# Stories: 2	New Construction: Y/To Be Built/Under Construction
Type: Free Standing	Approx Complete: 04/30/2016	Builder: KB home
Lot Dim: Acres:	1st Bed:	Fireplace:
Living: Kitchen:	2nd Bed:	Access:
Den: Brkfst:	3rd Bed:	Beds: 3 Baths: 2/1
Dining: Extra Rm:	4th Bed:	Garage: 2/Attached Garage
Study: Utility Rm:	5th Bed:	Gar/Car:
Media: Game Rm:	Family:	Carport:
Front Door Faces:		

Agent Remarks: **KB Home New Construction! \$2K BTSA for agents! Incentive for Buyers towards closing costs or as discount if preferred lender is used (Home Community Mortgage) Please contact Home Finding Center Contact, Rosemary Saucedo @ (713) 398-8143 or rsaucedo@kbhome.com to schedule a showing and for more details.**

Dir: **From Hwy. 59 North, exit FM-1960 and turn right (east). Turn left on West Lake Houston Pkwy. to community on the left. OR From Beltway 8 East, exit West Lake Houston Pkwy. and turn left. Continue approx. 8 miles to community on the left.**

Public Remarks: **This spectacular two-story home offers volume ceilings throughout the second floor, tile throughout the first floor and carpet upstairs and in all bedrooms. The kitchen boasts 42-in. birch cabinets, granite countertops, ceramic tile backsplash and Energy Star appliances. The master bathroom features separate tub and shower. An extended rear covered patio, garage door opener, KB Secure Choice Alarm System and window blinds throughout.**

图 11 热点房屋的细节数据。



图 12 该热点房屋正门。式样传统。被大多数人喜欢。



图 13 起居室开放式内部布局。宽敞明亮。符合现代家庭需求。



图 14 厨房带中心岛，花岗岩台面，典雅大方。



图 15 主浴室，干净整洁。

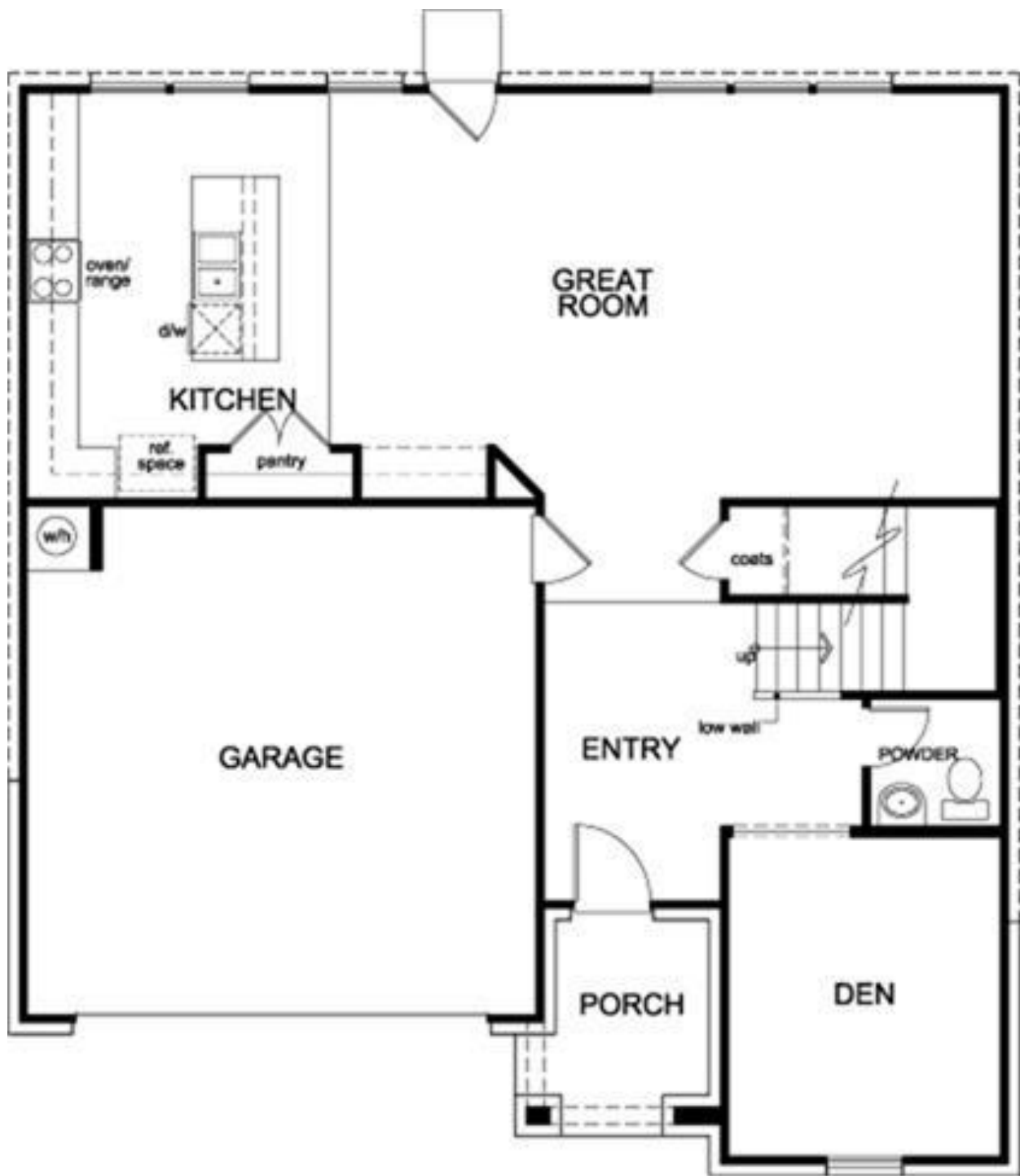


图 16 一楼设计布局图。公共活动空间充裕。



图 17 二楼设计布局图。家庭气氛浓厚。

【现金买房投资回报率】

图 18 是该小区去年 7 月 1 日以来的卖房历史。可以看出，建筑商的底线比较低，标价和实际售出价格至少有 10% 的空间。 $\$0.90/\text{平方英尺}$ 应该是一个比较合理的单位出售价位。相应的，这栋热点房屋的实际买价应该为 $\$0.90 \times 2478 = \$223,020$ 。

Address	Subd	Lot Size	SF	LP	LP/SF	KM	YB	BR	FB	HB	SP
6218 Maple Timber Court	Rivergrove		2,765	↓ \$249,995	\$90.41	TBD	2015	4	2	1	
20619 Fawn Timber Trail	Rivergrove		2,765	↓ \$249,995	\$90.41	TBD	2016	3	2	1	
20739 Fawn Timber Trail	Rivergrove		3,493	↓ \$309,995	\$88.75	TBD	2015	4	2	1	\$301,976

图 18 RIVERGROVE 小区自去年 7 月 1 日以来的售房历史数据。

该房所在小区的社区管理费每年 $\$550$ 。房地产税率无数据。街对面 KIGNS POINT 小区是 2.477%，假设现金买房总额为 223,000，房租 $\$2,230/\text{月}$ （2,478 平方英尺 x $\$0.90/\text{平方英尺}$ ），可以做出投资回报率分析如下表。理想情况下房租回报率是 8.45%（因为是新房，前 5 年维修费忽略不计）。这在休斯敦大区，可以算是相当有吸引力的回报率了。

项目	收入（\$/年）	支出（\$/年）
房租（ $\$2,230/\text{月} \times 12$ ）	26,760	
房地产税（ $\$223000 \times 2.477\%$ ）		5,523
小区管理费(HOA)		550
房屋保险费（DP3）		700
代理人管理费（5%）		1,138
维修费		0
合计	26,760	7,911

年净收入	18,849	
年现金回报率	8.45%	

【结论】

休斯顿 HUMBLE 地区 RIVERGROVE 小区地址为 20639 FAWN TIMBER TRAIL, HUMBLE, TX 77346 的已完工独家别墅，具有学校好，出租容易，回报率高，增值潜力大，交通方便等优点。是投资者的理想选择。

注意事项

[版权]

本通讯中采用的房地产资料及照片，属于 HAR 和 MLS。本通讯作者是其付费会员。没有版权问题。但转载的话，最好请先向这两个机构交涉，征得同意。

[时效性]

现在房地产市场平均交易周期为 27 天。因此，本通讯具有强烈的时间效应。所推荐的投资热点，存在迅速过时的可能性。

[联系方式]

可见封面和每章首页。

[操作方式]

为加快房地产成交效率，建议事先在一家大的美国银行开好帐户，并准备好足够的现金。