



本期热点

房屋维修保险
(HOME WARRANTY)
专题讲解

外国人房屋贷款专题
讲解

2016年3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)

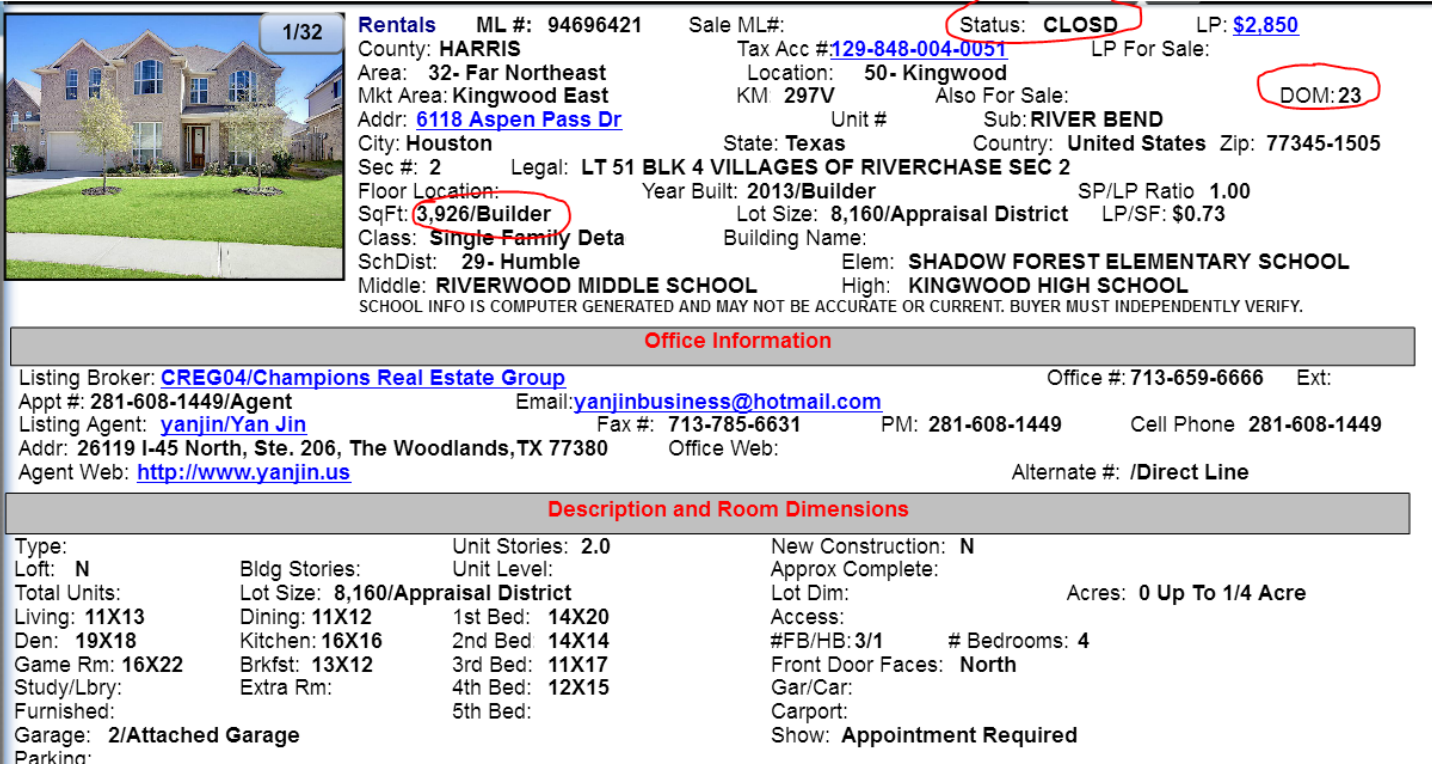
281-608-1449

(电邮)

yanjinbusiness@hotmail.com

休斯顿市场现状

年初以来，KINGWOOD 出租房市场继续保持良好势头。如下图所示，上个月我经手的在核心小区（RIVER BEND）的一栋出租房，尽管居住面积将近 4,000 平方英尺，房租将近\$3,000/月，但从上市到签约，只花了 28 天。



Rentals ML #: 94696421 Sale ML#: Status: **CLOSD** LP: **\$2,850**
County: **HARRIS** Tax Acc # **129-848-004-0051** LP For Sale:
Area: **32- Far Northeast** Location: **50- Kingwood** **DOM: 23**
Mkt Area: **Kingwood East** KM: **297V** Also For Sale:
Addr: **6118 Aspen Pass Dr** Unit # Sub: **RIVER BEND**
City: **Houston** State: **Texas** Country: **United States** Zip: **77345-1505**
Sec #: **2** Legal: **LT 51 BLK 4 VILLAGES OF RIVERCHASE SEC 2**
Floor Location: Year Built: **2013/Builder** SP/LP Ratio: **1.00**
SqFt: **3,926/Builder** Lot Size: **8,160/Appraisal District** LP/SF: **\$0.73**
Class: **Single Family Deta** Building Name:
SchDist: **29- Humble** Elem: **SHADOW FOREST ELEMENTARY SCHOOL**
Middle: **RIVERWOOD MIDDLE SCHOOL** High: **KINGWOOD HIGH SCHOOL**
SCHOOL INFO IS COMPUTER GENERATED AND MAY NOT BE ACCURATE OR CURRENT. BUYER MUST INDEPENDENTLY VERIFY.

Office Information

Listing Broker: **CREG04/Champions Real Estate Group** Office #: **713-659-6666** Ext:
Appt #: **281-608-1449/Agent** Email: **yanjinbusiness@hotmail.com**
Listing Agent: **yanjin/Yan Jin** Fax #: **713-785-6631** PM: **281-608-1449** Cell Phone **281-608-1449**
Addr: **26119 I-45 North, Ste. 206, The Woodlands, TX 77380** Office Web:
Agent Web: **http://www.yanjin.us** Alternate #: **/Direct Line**

Description and Room Dimensions

Type:	Bldg Stories:	Unit Stories: 2.0	New Construction: N	
Loft: N	Lot Size: 8,160/Appraisal District	Unit Level:	Approx Complete:	
Total Units:	Dining: 11X12	1st Bed: 14X20	Lot Dim:	Acres: 0 Up To 1/4 Acre
Living: 11X13	Kitchen: 16X16	2nd Bed: 14X14	Access:	#FB/HB: 3/1 # Bedrooms: 4
Den: 19X18	Brkfst: 13X12	3rd Bed: 11X17	Front Door Faces: North	
Game Rm: 16X22	Extra Rm:	4th Bed: 12X15	Gar/Car:	
Study/Lbry:		5th Bed:	Carport:	
Furnished:			Show: Appointment Required	
Garage: 2/Attached Garage				
Parking:				

图 1 KINGWOOD 核心小区，RIVER BEND，一栋出租房的上市情况。

本期的投资热点，是研究讨论近来逐渐流行的房屋维修保险（HOME WARRANTY），在投资房维修保养成本控制方面的可能性，和优缺点。以及外国人房屋贷款问题。

本期投资热点

房屋维修保险 (HOME WARRANTY)

【市场需求】

房屋的维修问题，可以和轿车类比。一辆车，几万美元，大部分由金属制造，标准化生产。另外，汽车行业还有几万名工程师和博士，每天研究如何改进质量，但至今为止，轿车的使用寿命还是只有十几年。而且，从第一年起，就需要定期维修，更换发动机油，过滤器，轮胎，闸皮等等。而且，销售商和维修厂家的价格，可以千差万别。

相比之下，一栋房屋，几十万美元，大部分由木头和塑料制成，模型要求众多，非标准化生产。修建房屋的，只有一个工程师，带领着几十个蓝领工人。也没有哪个房地产开发商，雇佣大批工程师和博士，专门研究质量改进问题。房屋的寿命，直接和维修状态相关联，可以有几十年的出入。房屋的维修老化问题，一般逐年增多，修理工作由电工，水管工等独立完成，价格也是千差万别。

另外，随着工业全球化和竞争，房屋中各种产品，如水阀，销售价格下降，更新换代加快，使用寿命缩短。但水管工等执照人员的人工价格逐年上升，这也导致了维修成本的增加。

相应的，作为出租房投资者，为保证稳定持续的回报率，自然产生以下需求：

1. 每次维修的成本，是可控的，至少应该是行业平均水平，不会被人宰。
2. 每年的维修成本，也是可控制的，除了像屋顶，空调等几十年一换的大件外，不会大幅增加。

【房屋维修保险原理】

针对这种情况，许多公司推出各种各样的房屋维修保险产品（HOME WARRANTY）。这些公司，在维修方面利用批量生意的优势，与许多水管工，电工等个体维修业者同时签订服务合同，压低每次平均维修价格。同时，通过出勤费（TRIP CHARGE），保证其基本需求。在客户方面，通过大面积预收保险金（PRIMIUM），和房屋质量的大幅差异，即拉平了客户每年的维修成本，又保证了自己有利可图。另外，再通过设置上限（CAP），减少突发大事故对生意的冲击。

因此，虽然房屋维修保险产品的种类很多，但，三个要素总是一样的，即保险金（PREMIUM），上限（CAP），和出勤费（TRIP CHARGE）。一般在休斯敦，10年以内的房子需要维修的次数比较少，出大事的可能性也比较少，因此可以选择保险金和上限比较低的房屋维修保险产品。这样可以减少维修成本。

从房屋管理人员（PROPERTY MANAGER）的角度，一方面，通过集中购买保险，可以取得折扣，进一步降低投资者的房屋维修成本；另一方面，可以减少维系维修业者关系的时间和精力，腾出手来用于房客关系维护，也可以管理更多的房屋。因此，也是一件好事。

【具体房屋维修产品范例】

下面这家公司（图2），AMERICAN HOME GURDIAN（AHG），评价不错。在美国南部几个州都有生意。我去年曾经参加过该公司举办的讲座，讲解人是他们的德州分部经理，NICK SHEIB。

如图3所示，据该公司估算，一般维修费用在1,2千美元下的活，有了HOME WARRANTY以后，每次只需要付60美元的出勤费。图4是具体的HOME WARRANTY产品介绍。可以看出，保险金每年370美元的产品，覆盖了最常见的问题。保险金每年570美元的产品，覆盖了几乎所有的问题。

AHG HOME WARRANTY Proudly Serving: Arizona, Idaho, Nevada, Texas and Utah.

TOLL FREE CUSTOMER SUPPORT
1-866-710-3700

Home | Home Warranty | Service Request | FAQ | About Us | Careers | Contact Us

SCREENED & APPROVED HomeAdvisor

GODADDY.COM VERIFIED & SECURED VERIFY SECURITY

HOME WARRANTIES YOU CAN TRUST. SERVICE YOU CAN RELY ON!

American Home Guardian has been rated the best home warranty company 7-Years in a row!

Payment plans as low as \$39.99/mo available, please call for details.

\$500 Freddie Mac Home Warranty Credit!

Renewal and financed plans not available online, please call.

[Why do I need Home Warranty?](#)

GET STARTED TODAY! **ORDER NOW**

Average Cost of Repair

← Clothes Washer Clothes Dryer Refrigerator →

FREE QUOTE
And HOME WARRANTY CONSULTATION

First Name *

Last Name *

How did you hear about us *

Phone *

图 2 AHG 房屋维修保险公司的网页首页。

EXAMPLES OF TYPICAL HOME REPAIR COSTS:	AVERAGE COST WITHOUT COVERAGE	AVERAGE COST WITH COVERAGE
Heating or cooling system repair	\$135.00 to \$1,500.00 [†]	\$60.00*
Heating or cooling system replacement	\$1,200.00 to \$5,000.00 [†]	\$60.00*
Appliance repair	\$95.00 to \$950.00 [†]	\$60.00*
Appliance replacement	\$250.00 and up [†]	\$60.00*
Plumbing repair	\$90.00 to \$2,100.00 [†]	\$60.00*
Electrical repair	\$70.00 to \$2,500.00 [†]	\$60.00*

[†]Based on random sample of repairs paid by AHG over 11 years.

*See contract for coverage details.

图 3 AHG 的维修费用估算。

Items Covered*	Guardian Plus	Standard
	\$570.00	\$370.00
Service Fee	\$60.00	\$60.00
HEATING AND AIR CONDITIONING		
Air Conditioning System	★	★
Heating System	★	★
SEER-13 HVAC Coverage	★	★
FREE Pre-Season Heating or A/C Tune-Up Referral Service	★	★
Ducted Evaporative Cooler	★	★
Duct Work (<i>Sheet metal</i>)	★	
Refrigerant Capture, Recharge, and Disposal	★	
Crane Service	★	
Condensation Line Blockage Removal	★	
INTERIOR PLUMBING		
Plumbing Blockage Removal	★	★
Toilet Tanks and Bowls	★	★
Ball/Gate/Diverter Valves, Angle Stops, and Manifolds	★	★
Plumbing Pipe Leak Repair (<i>Includes Polybutylene</i>)	★	★
Septic System Plumbing	★	★
Encased Plumbing or Slab Leak Repair	★	★
Water Heater	★	★
Tankless Water Heater and Hot Water Recirculating Pump	★	
Plumbing Fixtures and Faucets	★	
Water Pressure Regulator	★	
Sump Pump	★	
Jetted Bathtub Motor Assembly	★	
ELECTRICAL SYSTEM		
Main Distribution Panel	★	★
Circuit Breakers and Fuses	★	★
Outlets and Light Switches	★	★
Conduit and Wiring	★	★
APPLIANCES		
Energy Star Appliance Replacement	★	★
Dishwasher	★	★
Cooking Oven/Stove and Range Top	★	★
Built-In Microwave	★	★
Garbage Disposal	★	★
Ceiling Fans	★	★
Trash Compactor	★	★
Built-In Exhaust Fans (<i>Range hood and bathroom</i>)	★	★
Garage Door Opener (<i>Two units included</i>)	★	★
Central Vacuum System	★	\$45.00
Kitchen Refrigerator and Freezer (<i>Includes ice maker</i>)	★	\$70.00
Clothes Washer and Dryer	★	\$80.00
Kitchen Refrigerator and Freezer (<i>Includes ice maker</i>) Clothes Washer and Dryer PACKAGE <i>\$10.00 savings</i>	Included Above	\$140.00
Elite Upgrade	★	\$125.00

图 4

AHG 的房屋保险产品。基础产品覆盖常见问题，保金每年\$370。升级产品覆盖几乎所有问题，保金每年\$570。

外国人的房屋贷款

【市场需求】

有许多投资人希望用有限的资金换取更多的回报，那么房屋贷款无疑是一种很好的融资方式。几年前，对于没有绿卡的中国投资者，这还几乎不可能。现在，随着中国在美国房地产投资规模以每年近 30% 速率的迅速增长，一些房贷公司已经注意到这个新兴市场需求，并且愿意尝试。尽管，比较有绿卡和公民的中国人，条件还是严格一些。

【具体贷款公司产品范例】

如图 5 所示，Premier National Lending 是一家德州的房屋贷款公司。规模中等。ERIK MAYA 是该公司在 KINGWOOD 的地区经理。据他讲，该公司新推出对外国人房屋贷款产品项目（图 6）。DOWN PAYMENT 是 30%。

The screenshot shows the homepage of Premier National Lending. At the top left is the logo with a stylized 'P' and the text 'PREMIER NATIONWIDE LENDING'. To the right, contact information is listed: 'Premier Nationwide Lending, 700 State Highway 121 Bypass, Suite 100, Lewisville, Texas 75067'. Below this is a navigation menu with links: 'Announcements', 'Forms', 'Resources', 'Announcements', 'Our Team', 'Helpful Links', and 'PNL Locks'. The main content area features a large photo of a diverse group of smiling professionals. Overlaid on the photo is the text 'We're here for you. OUR TEAM'. Below the photo is a blue bar with 'Latest News | Marketing & Advertising Checklist'. The page contains several text blocks: a testimonial from Barbara D. - Patterson State Bank, a paragraph about the company's core values (WORK ETHIC, RESPECT, and EXPERIENCE), a paragraph about their commitment to building relationships, and a paragraph about their commitment to helping families achieve homeownership. The page concludes with the slogan 'Time after time. Loan after loan. Always!'.

图 5 给外国人贷款的 PREMIER NATIONAL LENDING 的网页首页。

Program Highlights

MORE OPTIONS... To Grow Your Business

- *1 day out of foreclosure, short sale or deed-in-lieu*
- *Up to 80% LTV*
- *Credit scores down to 500*
- *Mortgage lates last 12 months OK*
- *Non-warrantable condos OK*
- *Jumbo loans down to 500 credit score*
- *100% gift funds allowed*
- *Foreign National program – Non-US credit accepted*
- *No pre-pay penalty on owner-occupied or second home*
- *Bank Statement Program for self-employed borrowers*

图 6 PNL 对外国人的房屋贷款产品。

【结论】

对于希望每次维修费用不被宰，每年维修费用在可控制范围的房屋业主，房屋维修保险（HOME WARRANTY）是一项不错的选择。

当前市场影响因素

[资产交换 – 延迟投资所得税附税的合法手段]

有些投资者，已经在美国房屋市场投资若干年，房屋资产已经有了相当的增值，希望能够卖掉房屋锁定这些利润，减少投资风险。但是另一方面，现在的收入比较高，属于高税收档次，卖掉房屋的利润的很大一部分（36%？）要用于联邦资本所得税（CAPITAL GAIN TAX）。这样显然比较吃亏。如果能把这部分利润，延迟到退休以后附税，因为那时属于低税收档次（10%？），则可以少付不少税，整个事情变得划算多了。

这种情况下，资产交换（PROPERTY EXCHANGE），是值得考虑的手段。

资产交换的法律基础是法案 1031。特点是卖房资金不进入个人手。而是指定中间人保管，用于房屋再投资。根据 [IRS（美国税务总局）](#) 和 [OREXCO 资产交换公司](#) 的有关文件，主要有以下几个步骤和要求：

1. 同类资产交换。简单讲，就是卖房的钱只能用于买房。不能用于买股票等。
2. 卖房结案（CLOSING）前必须找好资产交换公司。
3. 买房结束后资金转入资产交换公司管理。
4. 卖房结束 45 天内必须确认下一步要买的房。
5. 新购房的价值必须高于管理资金。数量不限。
6. 所有有关的新购房必须在 180 天内结案。

从资金运作成本上来讲，资产交换公司的手续费是\$1,000左右，如果节省的税超过这个数目，就可以认为是划算的。

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。