



投资热点

**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 8.37%**

增值潜力大

2016 年 2 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

由于世界经济持续低迷，日本中央银行已经进入负利率时代。欧洲央行也持续降低利率，离负利率时代不远。中国央行已经降低利率两次，今年估计还可能再降低多次。在这样的形势下，美联储的继续加息预期大大降低。今天才和一家大房贷公司的 KINGWOOD 地区分公司经理讨论过这个问题，他们预期美联储至少到年底才会继续恢复加息。

这对房屋市场是利好消息。核心利率降低，房贷利率就会相应降低，存款回报率低，买房投资的人就会增加。因此，他们相应的新推出了针对外国人的房贷计划，甚至不需要签证。另外，加息期望值降低，美元就会不再走强。由于石油价格是以美元计价的，相应的，石油价格就会上涨。休斯敦的石油公司的日子就会好过许多，裁员减少，雇佣增加，这对休斯敦房地产是另一个利好的消息。

本期的投资热点，是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，这个小区虽然在 KINGWOOD 市外，房价比较低，但孩子们上的小学，中学和高中，却是 KINGWOOD 内最好的。这对出租，非常有利。

本期投资热点

6218 MAPLE TIMBER CT, HUMBLE, TX 77346

【地理位置】

小区名字叫 RIVERGROVE。如图 1 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。

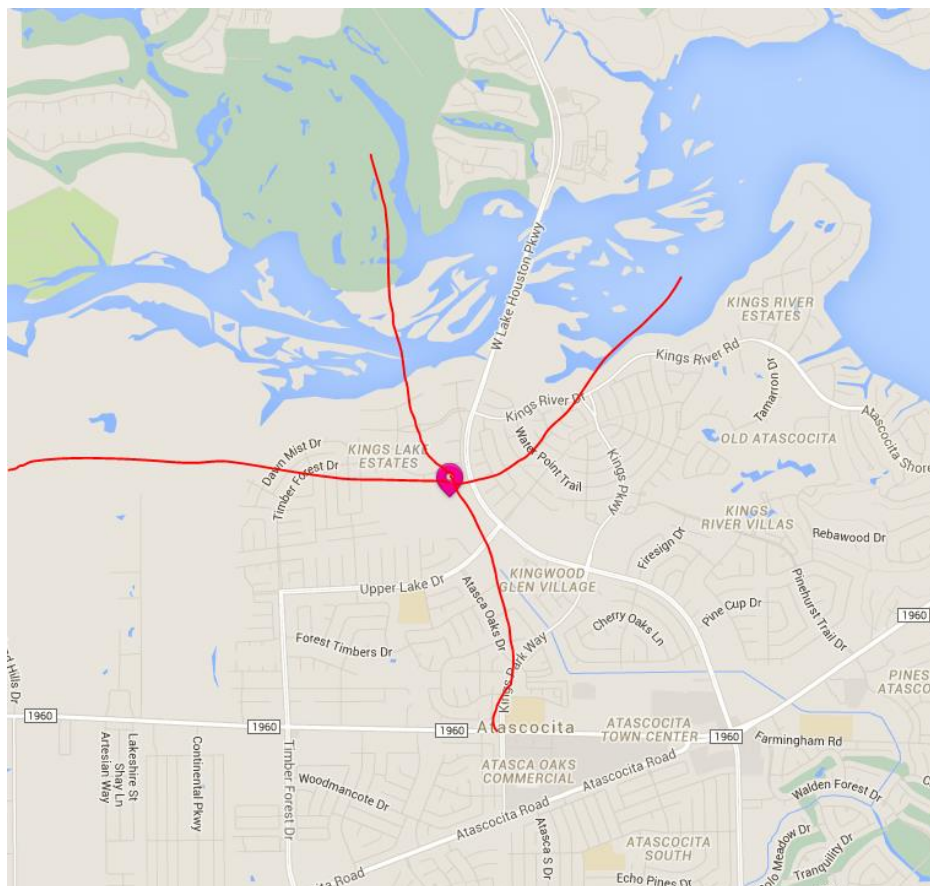


图 1 RIVERGROVE 小区的地理位置。

【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 2 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 3）。基于类似的理由，RIVERWOOD 中学（图 4），被 PUBLIC SCHOOL INDEX 评为 10 分（图 5）。KINGWOOD 高中（图 6），被 PUBLIC SCHOOL INDEX 评为 9 分（图 7）。



图 2 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 3 DEERWOOD 小学在 PUBLIC SCHOOL INDEX 的评分。



图 4 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 5 RIVERWOOD 中学在 PUBLIC SCHOOL INDEX 的评分。



图 6 KINGWOOD 高中的正门。

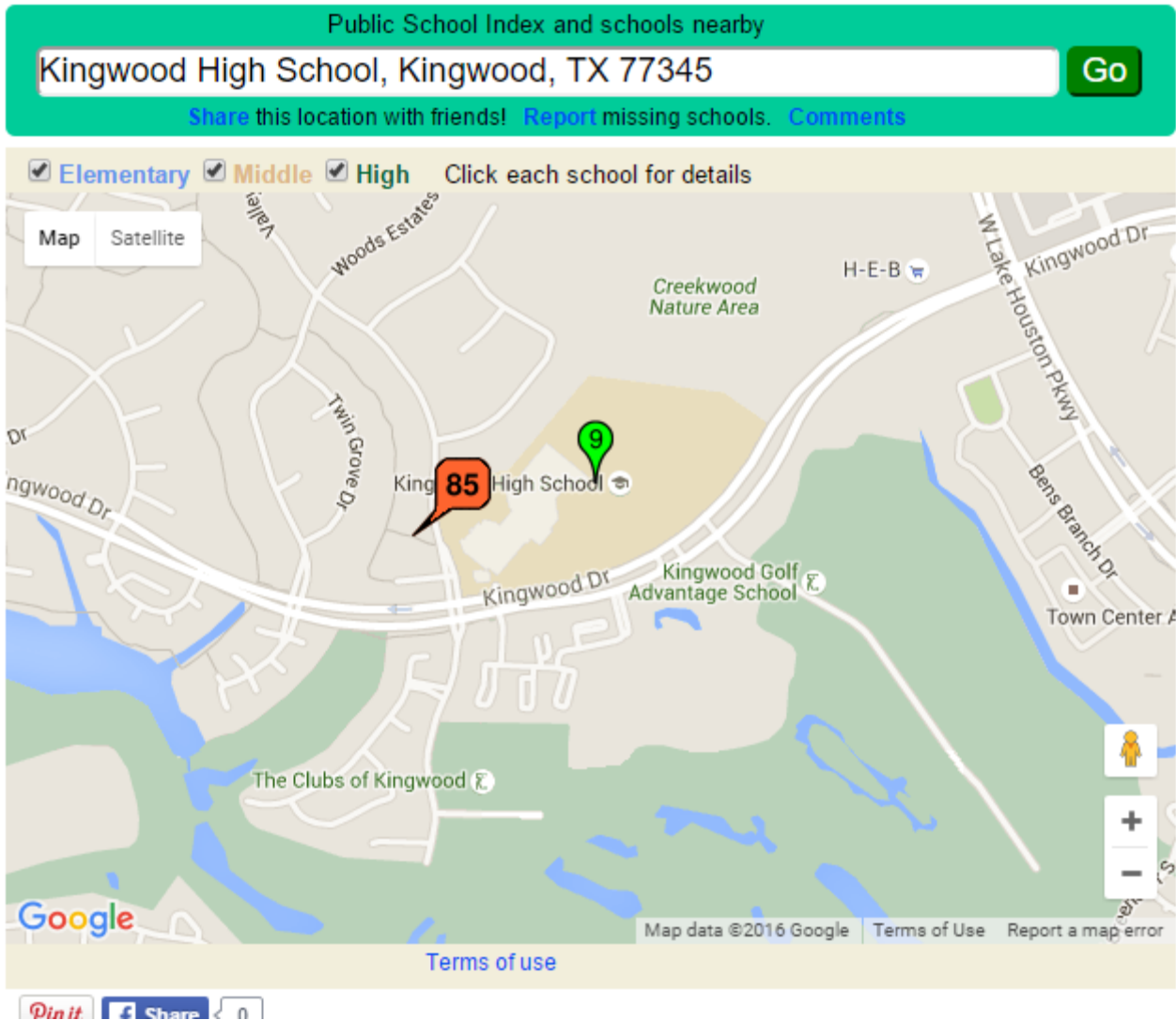


图 7 KINGWOOD 高中在 PUBLIC SCHOOL INDEX 的评分。

【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，没有足够的数据库检索范围扩大到整个邮编 77346 地区，现在是出租淡季，如图 8 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。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。

Address	Unit #	Subdivision	Class	SF	List Price	LP/SF	KM	Beds	FB	HB	Le
18626 Walden Glen Cir		Walden Green	Single Family Detached	2,032	\$1,625	\$0.80		3	2	1	
18718 Walden Glen Cir	Keegan	Walden Green	Single Family Detached	2,032	\$1,649	\$0.81		4	2	1	
12202 WISTERIA DALE PATH		CLAYTONS PARK	Single Family Detached	2,375	↓ \$1,750	\$0.74		4	2	1	
17943 YEARLING GROVE		CLAYTONS PARK	Single Family Detached	2,375	↓ \$1,800	\$0.76		4	2	1	
17226 Mitchell Pass Ln		Eagle Springs Sec 23	Single Family Detached	2,310	↓ \$1,925	\$0.83		4	2	1	
17231 Lowell Lake		Eagle Springs	Single Family Detached	2,675	\$2,275	\$0.85	377J	4	2	1	
12618 Sinks Canyon Ln		EAGLE SPRINGS	Single Family Detached	2,683	\$2,500	\$0.93	377F	3	2	0	

图 8 邮编 77346 地区 2010 年后新建房的目前市场出租情况。

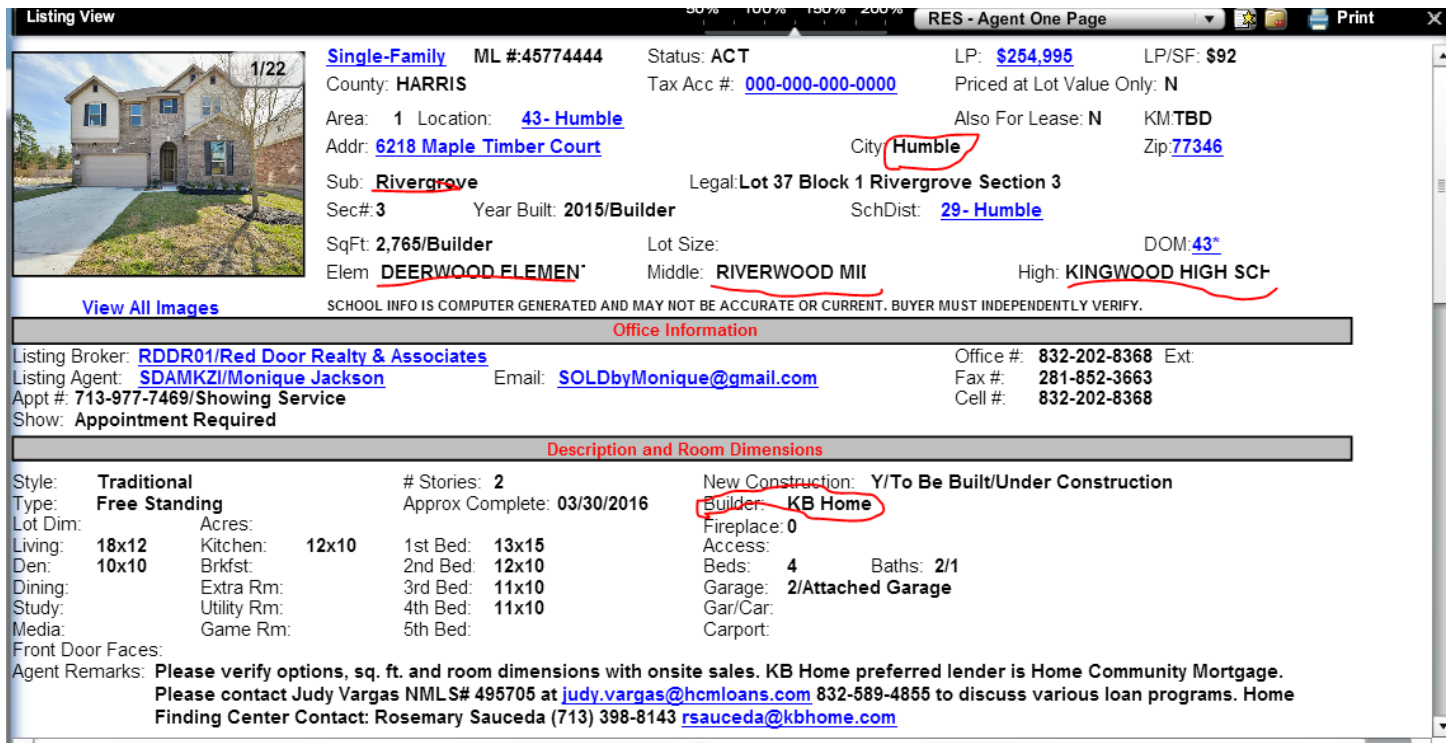
相应的出租房自 2015 年 7 月 1 日起的出租历史数据如图 9 所示。这期间总共只有 12 栋房子出租出去。出租房数量偏少。最好的出租价格为 \$0.93/平方英尺。出租时间 (DOM) 数据比较离散, 平均为 42 天, 属于正常范围。

Property Type: Rentals Status: Sold Number Of Properties: 12																			
#	ML #	Lst Date	Cls Dte	Address	Unit #	Subdivision	SqFt	Beds	FB	HB	LP	LP/Sqft	Lse Pr	SP	SP/Sq Ft	SP/LP	DOM	CDOM	Yr Blt
1	83420498	12/02/2015	02/11/2016	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
2	57879724	09/22/2015	11/20/2015	4910 Conifer Ridge Way		Claytons Park Sec 03	2,375	4	2	1	\$1,625	\$0.68	\$1,600	\$1,600	\$0.67	0.98	45	45	2012
3	3833078	11/01/2015	01/20/2016	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
4	92159796	06/14/2015	09/30/2015	4226 Duneberry Trail		Atascocita Forest	2,384	4	2	1	\$1,700	\$0.71	\$1,700	\$1,700	\$0.71	1.00	78	78	2015
5	18747640	10/15/2015	10/30/2015	19007 Hikers Trail		Walden on Lake Houston Olymp	2,500	3	2	1	\$1,700	\$0.68	\$1,700	\$1,700	\$0.68	1.00	13	13	2015
6	21976087	11/01/2015	12/14/2015	12215 ZENITH RIDGE WAY		CLAYTONS PARK	2,603	5	3	0	\$1,850	\$0.71	\$1,850	\$1,850	\$0.71	1.00	30	96	2015
7	72265634	08/03/2015	10/01/2015	6207 Maple Timber Ct		Rivergrove	2,478	3	2	1	\$1,950	\$0.79	\$1,950	\$1,950	\$0.79	1.00	55	55	2015
8	83077785	09/22/2015	10/16/2015	12923 Madison Boulder Ln		Eagle Spgs Sec 41 Rep 01	2,459	4	1	2	\$2,000	\$0.81	\$2,000	\$2,000	\$0.81	1.00	11	11	2012
9	75576334	10/07/2015	11/09/2015	12602 Otter Crest Ct		Eagle Springs	2,307	3	2	0	\$2,100	\$0.91	\$2,100	\$2,100	\$0.91	1.00	26	26	2012
10	81950944	07/29/2015	08/02/2015	19318 Dockside Hill Ln		Waterhaven	2,359	4	2	0	\$2,195	\$0.93	\$2,195	\$2,195	\$0.93	1.00	0	135	2011
11	78765829	12/14/2015	02/19/2016	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
12	14108794	07/11/2015	08/14/2015	17003 Crockett Bend Ct		Eagle Springs	2,687	4	3	0	\$2,350	\$0.87	\$2,350	\$2,350	\$0.87	1.00	21	21	2010
Minimum							2,307	3	1	1	\$1,600	\$0.61	\$1,600	\$1,600	\$0.63	0.98	11	11	
Average							2,497	4	2	1	\$1,918	\$0.77	\$1,920	\$1,920	\$0.77	1.00	42	62	
Maximum							2,713	5	3	2	\$2,350	\$0.93	\$2,350	\$2,350	\$0.93	1.03	78	139	

图 9 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 10 是本期热点房屋的细节。4 卧 2.5 浴 2 车库。居住面积 2,765 平方英尺。要价 25.5 万美元。图 11 是该房正门。式样传统。应该可以被大多数人喜欢。图 12 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 13 是该房厨房，带中心岛，花岗岩台面，高贵典雅。图 12 是该房主浴室，黑色大理石台面，干净整洁。图 15, 16 是该房一楼和二楼的设计图。布局合理，舒适。



Listing View RES - Agent One Page

Single-Family ML #:45774444 Status: ACT LP: **\$254,995** LP/SF: \$92
County: HARRIS Tax Acc #: 000-000-000-0000 Priced at Lot Value Only: N
Area: 1 Location: 43- Humble Also For Lease: N KM:TBD
Addr: 6218 Maple Timber Court City: **Humble** Zip:77346
Sub: **Rivergrove** Legal: Lot 37 Block 1 Rivergrove Section 3
Sec#: 3 Year Built: 2015/Builder SchDist: 29- Humble
SqFt: 2,765/Builder Lot Size: DOM: 43*
Elem: **DEERWOOD ELEMEN** Middle: **RIVERWOOD MII** High: **KINGWOOD HIGH SCH**

[View All Images](#) SCHOOL INFO IS COMPUTER GENERATED AND MAY NOT BE ACCURATE OR CURRENT. BUYER MUST INDEPENDENTLY VERIFY.

Office Information

Listing Broker: [RDDR01/Red Door Realty & Associates](#) Office #: 832-202-8368 Ext:
Listing Agent: [SDAMKZJ/Monique Jackson](#) Email: SOLDbyMonique@gmail.com Fax #: 281-852-3663
Appt #: 713-977-7469/Showing Service Cell #: 832-202-8368
Show: Appointment Required

Description and Room Dimensions

Style: Traditional	# Stories: 2	New Construction: Y/To Be Built/Under Construction
Type: Free Standing	Approx Complete: 03/30/2016	Builder: KB Home
Lot Dim: Acres:		Fireplace: 0
Living: 18x12	Kitchen: 12x10	Access:
Den: 10x10	Brkfst:	Bed: 4 Baths: 2/1
Dining:	Extra Rm:	Garage: 2/Attached Garage
Study:	Utility Rm:	Gar/Car:
Media:	Game Rm:	Carport:
Front Door Faces:		

Agent Remarks: Please verify options, sq. ft. and room dimensions with onsite sales. KB Home preferred lender is Home Community Mortgage. Please contact Judy Vargas NMLS# 495705 at judy.vargas@hcmloans.com 832-589-4855 to discuss various loan programs. Home Finding Center Contact: Rosemary Saucedo (713) 398-8143 rsaucedo@kbhome.com

图 10 热点房屋的细节数据。房屋在建。



图 11 该热点房屋正门。式样传统。被大多数人喜欢。



图 12 起居室开放式内部布局。宽敞明亮。符合现代家庭需求。



图 13 厨房带中心岛，花岗岩台面，典雅大方。



图 14 主卧室黑色大理石台面，干净整洁。

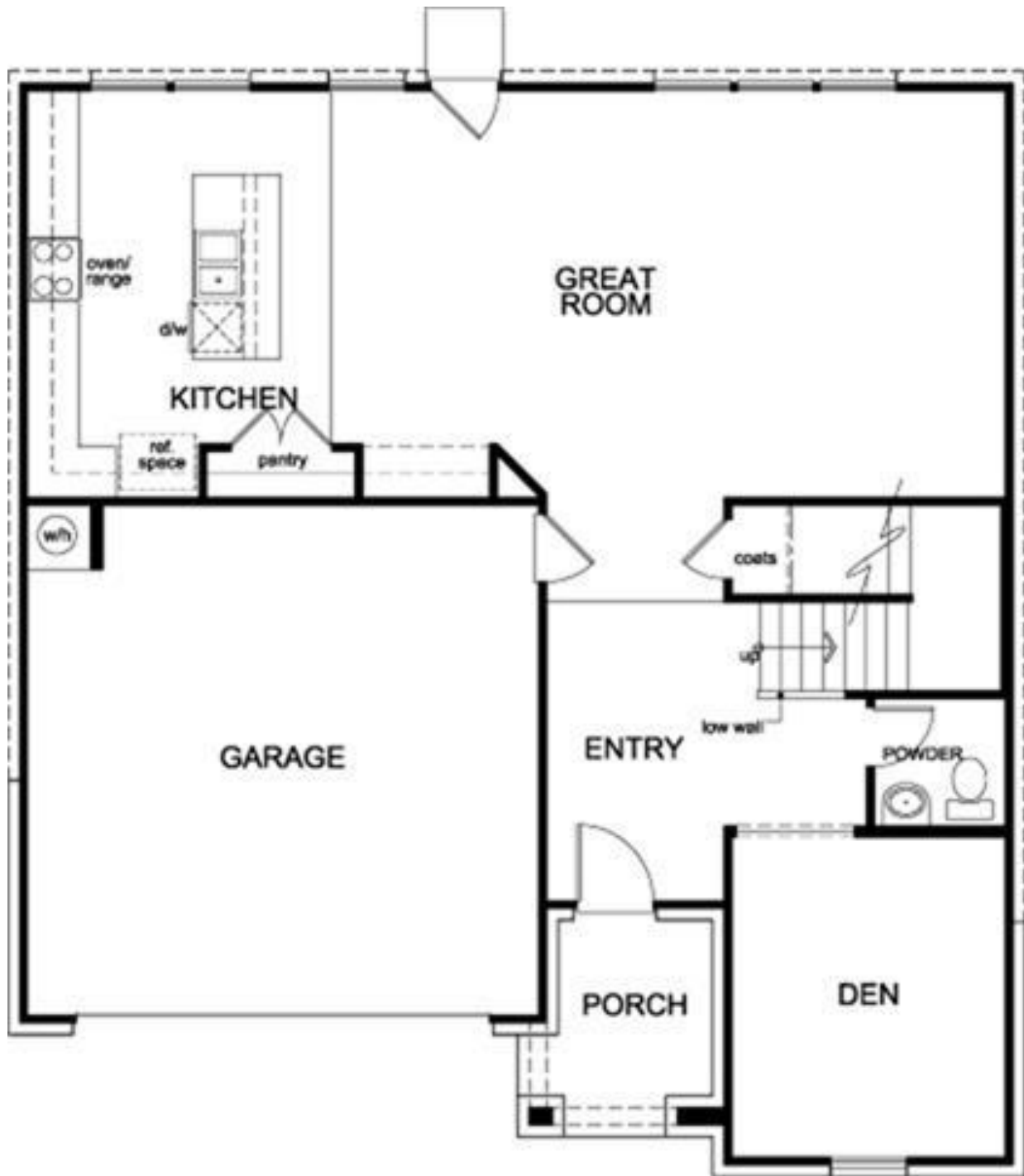


图 15 一楼设计布局图。



图 16 二楼设计布局图。

【现金买房投资回报率】

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 25 万美元，房租\$2488/月（2765 平方英尺 x \$0.90/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 8.37%（因为是新房，前 5 年维修费忽略不计）。这在休斯敦大区，可以算是比较理想的回报率了。

项目	收入（\$/年）	支出（\$/年）
房租（\$2488/月 x 12）	29856	
房地产税（\$250000x2.477%）		6192
小区管理费(HOA)		550
房屋保险费（DP3）		700
代理人管理费（5%）		1492
维修费		0
合计	29856	8934
年净收入	20922	
年现金回报率	8.37%	

【结论】

休斯顿 HUMBLE 地区 RIVERGROVE 小区地址为，6218 MAPLE TIMBER CT, 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。

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。