



投资热点

房价大幅下跌的
KATY 地区
**PLANTATION
LAKES** 小区

增值潜力巨大

出租气氛浓厚

小区公共设施完善

2016 年 1 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

低油价持续打击了休斯顿的石油工业已经超过 1 年，利润的大幅下滑，导致各大油服公司大幅度裁人。相应的，一些油服公司雇员居住密集的地区，如 KATY，房地产价格开始大幅度下降。这里面最明显的，是 KATY 地区的新建小区。以新建房为例，如图 1 所示，在 PLANTATION LAKES 小区，面积为 2,350 平方英尺的独体别墅，标价已经不到 20 万美元，平均每平方英尺只有\$84.68。这已经是这些年少见的价位。更吸引人的，是这个建筑面积和 4 卧 2.5 浴 2 车库的结构，正是最受租户欢迎的那种。当然，如果自住的话，还有更便宜的，如 TRAMARRON 小区，建筑面积为 3,066 平方英尺，5 卧 2.5 浴 2 车库，标价只有 22 万美元，只合每平方英尺\$71.43。

Address	Subd	Lot Size	SF	LP	LP/SF	KM	YB	BR	FB	HB	SP	DOM
5610 Armillary	Plantation Lakes	6,700	2,350	↓ \$198,990	\$84.68	406Z	2015	4	2	1		109
5647 Round Robin	Plantation Lakes	6,700	2,409	↓ \$201,990	\$83.85	406Z	2015	4	3	1		109
19907 Drake Shadows	Windstone Colony South		2,070	↑ \$206,818	\$99.91	446D	2015	3	2	1		124
3215 Upland Spring	MORTON CREEK RANCH		2,126	\$206,910	\$97.32	445K	2016	4	2	1		21
21007 Blackstone Villa Ln	vineyard meadow		2,526	↓ \$215,000	\$0.00		2015	4	2	1		121
3330 Thicket Path	Morton Creek Ranch		2,348	↑ \$215,235	\$91.67	445K	2016	4	2	1		22
4915 EVENING MOON	RICEWOOD VILLAGE		2,384	↓ \$218,000	\$91.44		2015	4	2	1		84
19911 Drake Shadows	Windstone Colony South		2,455	↑ \$219,412	\$89.37	446D	2015	4	2	1		124
3327 Upland Spring Trace	Morton Creek Ranch		3,086	↑ \$220,430	\$71.43	445k	2015	5	2	1		77
2914 McDonough Way	Tamarron	6,000	2,036	\$221,900	\$108.99		2015	4	2	0		17
2923 Iron Range Court	Tamarron	6,000	2,036	\$224,065	\$110.05		2015	4	2	0		17
4927 EVENING MOON	RICEWOOD VILLAGE		2,392	↓ \$224,615	\$93.90		2016	4	3	0		13

图 1 现在市场上 KATY 新建房（2,000 平方英尺以上）的标价。

本期的投资热点，是研究 PLANTATION LAKES 小区新建房作为出租房的投资价值。

本期投资热点

5610 ARMILARY, KATY, TX 77449

【地理位置】

如图 2 所示，PLANTATION LAKES 是地处 KATY 边缘的新建小区。上接 CYPRESS 地区。下邻 10 号州际公路。左边是新通车的 GRAND PARKWAY, 右边是直通德州首府 AUSTIN 的 290 号州级公路。交通四通八达，应该不错。

估计建筑商几年前选址时，预计潜在买主中有大量是 EXXON 研发中心的新雇员，每天通过 GRAND PARKWAY 去 WOODLAND 地区的办公室通勤。毕竟 WOODLAND 核心区 3, 000 平方英尺的新建房标价已经接近百万美元，这个价位已经让大多数新雇员难以承受。遗憾的是，虽然 GRAND PARKWAY 已经按期通车，但在目前的油价下，EXXON 如果凭借美国第一大石油公司的雄厚实力，支撑得住，不大批裁员，已经是万幸之事。大批扩充，近期已无可能。因此，受到建筑贷款的压力，建筑商的合理选择，就是削价销售部分新房，回收资金，将苦日子熬过去。

当然，这也就为买房方提供了良好的机会。

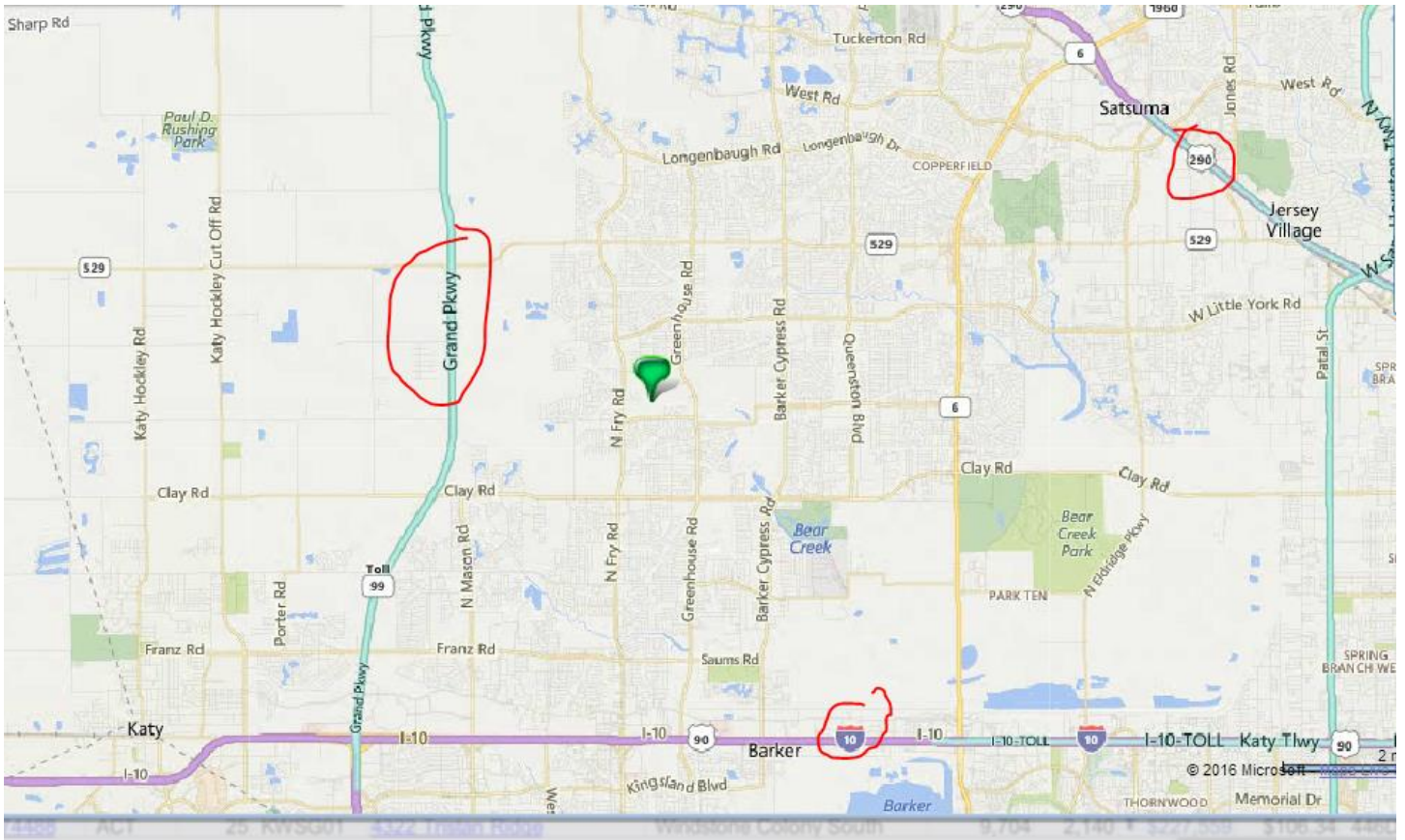


图 2 PLANTATION LAKES 小区的地理位置。

【学校情况】

这是很容易引起误解的地方。虽然 PLANTATION LAKES 小区地理位置上属于 KATY，但学区上并不是属于 KATY 学区，而是属于上边的 CYPRESS 学区。所上的小学 EMERY ELEMENTARY，中学 THORNTON MIDDLE，高中 CYPRESS LAKES HIGH，都是新建的。这些新学校，优点是设施完备，现代化。缺点是师资力量不足，整合不完善。还需要至少 5 年时间，来提高学校声誉。因此，公立学校的权威评估机构，PUBLIC SCHOOL INDEX，目前尚未给出评分结果。图 3，4，5 分别是 EMERY 小学，THORNTON 中学，CYPRESS LAKES 高中的正门照片。可以看出，学校是按高标准建设的。



图 3 EMERY 小学正门。



图 4 Thornton 中学正门。



图 5 CYPRESS LAKES 高中正门。

在休斯顿大都市区，类似的情况不少。如以前介绍过的 KINGWOOD 地区的 KINGS MILL 小区。就属于这种情况。事实证明，只要买入价位合适，无论投资回报，还是房屋增值，还都是比较让人满意的。

【小区社区建设和环境】

该小区开发超过 10 年。目前已经进入第 8 阶段（SEC 8）。社区发展已经趋于完善。如图 6, 7, 8, 9 所示，公共人工湖，公共俱乐部，公共泳池，公共儿童游乐场均已完工。公共环境优美，建筑标准比较高。



图 6 该小区公共人工湖。



图 7 该小区公共俱乐部。



图 8 该小区公共游泳池。



图 9 该小区公共儿童游乐场。

【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。图 10 是该小区居住面积为 2,000-2,500 平方英尺，2014 后新建房自 2015 年 1 月 1 日起的出租历史数据。可以看出，小区出租房气氛浓厚。出租房较多。2,400 平方英尺的新房，房租合理价格为 \$1,600-1,700。出租时间（DOM）数据比较离散，大多数在 1 个月内租出去。

图 11 是正在市场的出租房情况。现在是出租淡季。最有可比性的是 5851 PLANTATION FOREST DR，居住面积相同。房屋结构类似。2012 年建，标价 \$1,600/月。在市场已有 20 天。

Clis Dte	Address	Subd	Yr Blt	Bldg SF	LP	Lse Pr	Beds	FB	HB	Gar #	DOM
02/01/2015	5667 Armillary	Plantation Lakes	2014	<u>2409</u>	1,695	<u>1695</u>	4	2	1	2	<u>73</u>
02/09/2015	5559 Latta Plantation Dr	Plantation Lakes	2014	2039	↓ 1,550	1550	4	2	1	2	71
03/04/2015	5443 Amelia Plantation	Plantation Lakes	2015	2039	1,600	1600	4	2	1	2	13
03/25/2015	5430 Amelia Plantation	Plantation Lakes	2015	2039	1,600	1600	4	2	1	2	5
04/06/2015	5406 Amelia Plantation	Plantation Lakes	2015	2039	1,600	1550	4	2	1	2	0
04/01/2015	5419 Amelia Plantation	Plantation Lakes	2015	2039	↓ 1,550	1550	4	2	1	2	0
05/19/2015	19431 Plantation Maple	Plantation Lakes	2015	2039	1,550	1550	4	2	1	2	23
05/20/2015	5414 Latta Plantation	Plantation Lakes	2015	2039	1,550	1550	4	2	1	2	20
06/25/2015	5427 Latta Plantation	Plantation Lakes	2015	2039	1,550	1550	4	2	1	2	19
06/05/2015	5703 Round Robin Drive	PLANTATION LAKES	2014	<u>2454</u>	1,700	<u>1700</u>	4	2	1	2	<u>1</u>
07/10/2015	5427 Plantation Forest	Plantation Lakes	2015	2039	1,550	1550	4	2	1	2	0
07/31/2015	5438 Plantation Forest	Plantation Lakes	2015	2039	1,550	1550	4	2	1	2	10
08/14/2015	19407 Plantation Maple	Plantation Lakes	2015	2039	1,550	1550	4	2	1	2	2
07/31/2015	5455 Plantation Forest	Plantation Lakes	2015	2039	1,550	1550	4	2	1	2	9
01/19/2016	5631 Amelia Plantation	Plantation Lakes	2015	2039	↓ 1,525	1525	4	2	1	2	52
01/27/2016	5618 Amelia Plantation	Plantation Lakes	2015	2039	↓ 1,525	1525	4	2	1	2	40

图 10 该小区自 2015 年 1 月 1 日起的 2,000-2,500 平方英尺独体别墅的出租历史数据。

Address	Subd	Yr Blt	Bldg SF	LP	Lse Pr	Beds	FB	HB	Gar #	DOM
5519 Latta Plantation	Plantation Lakes	2014	1777	↓ 1,395		3	2	1	2	89
5606 Amelia Plantation	Plantation Lakes	2015	1687	↓ 1,450		4	2	1	2	67
5847 Plantation Forest	Plantation Lakes	2011	1726	↓ 1,450		4	2	1	2	51
5707 Amelia Plantation	Plantation Lakes	2015	1687	↓ 1,450		4	2	0	2	50
5639 Amelia Plantation	Plantation Lakes	2015	1589	↓ 1,375		4	2	0	2	50
19702 Seabury Path Ct	Plantation Lakes	2014		1,600		4	2	1	2	44
19406 Dry Canyon Ct	Plantation Lakes North Sec 8	2008	1597	1,300		3	2	1	2	31
5851 Plantation Forest Dr	Plantation Lakes Sec 09	<u>2012</u>	<u>2375</u>	↓ <u>1,600</u>		4	3	0	2	<u>20</u>
5710 Latta Plantation	Plantation Lakes	2015	1407	1,350		3	2	0	2	18
19426 Plantation Field	Plantation Lakes	2015	1307	1,325		3	2	0	2	18
19323 Golden Wave	Plantation Lakes	2015	1539	1,375		3	2	1	2	18

图 11 该小区现在市场上的出租房。

【热点房屋细节】

图 12 是本期热点房屋，5610 ARMILARY，的 MLS 细节。4 卧 2.5 浴 2 车库。居住面积 2,350 平方英尺。由于在建中，尚无内部细节照片。对建筑细节有进一步要求的，可以参考附近的已完工类似房屋。如 5851 PLANTATION FOREST DR，其链接为：http://www.har.com/5851-plantation-forest-dr/rent_12986164。共有照片 26 张。

该小区社区管理费 \$400/年。房地产税率总计为 3.44%。目前比较高。但其中的 MUD 税（社区发展税），会逐年降低。2014 年度该项是 1.2%，2015 年都该项已经降低到 1.14%。

Listing view RES - Agent One Page

Single-Family ML #: 5168468 Status: ACT LP: **\$198,990** LP/SF: \$85
County: HARRIS Tax Acc #: 000-000-000-0000 Priced at Lot Value Only: N
Area: 25 Location: 47- Katy Also For Lease: N KM406Z
Addr: 5610 Armillary City: Katy Zip: 77449
Sub: Plantation Lakes Legal: Plantation Lakes Lot: 21/Block: 2
Sec#: 14 Year Built: 2015/Builder SchDist: 13- Cypress-Fairbanks
SqFt: **2,350/Builder** Lot Size: 6,700/Unknown DOM: 109
Elem: EMERY ELEMENTARY Middle: THORNTON MID High: CYPRESS LAKES HIGH
SCHOOL INFO IS COMPUTER GENERATED AND MAY NOT BE ACCURATE OR CURRENT. BUYER MUST INDEPENDENTLY VERIFY.

Office Information

Listing Broker: [RMXV01/RE/MAX Grand](#) Office #: 281-704-3673 Ext.
Listing Agent: [GAYLA/Gayla Gayden](#) Email: gaylagayden1@gmail.com Fax #: 281-994-5701
Appt #: 832-642-0823/On-Site Sales Office Cell #: 281-704-3673
Show: Leave Business Card, No Appointment Required, No Supra Keybox

Description and Room Dimensions

Style: Traditional	# Stories: 2	New Construction: Y/To Be Built/Under Construction
Type: Free Standing	Approx Complete: 01/25/2016	Builder: Colina Homes
Lot Dim: Acres:		Fireplace:
Living: 15x13	Kitchen: 16x11	Access:
Den:	Brkfst:	Beds: 4/5 Baths: 2/1
Dining: 15x11	Extra Rm:	Garage: 2/Attached Garage
Study:	Utility Rm: 8x7	Gar/Car: Double-Wide Driveway
Media:	Game Rm: 21x19	Carport:
Front Door Faces:		

Agent Remarks: AGENT READ REMARKS! Joe Miranda Cell Phone:(832)642-0823 IS NOT ON SHOWINGS! FOR SHOWING CALL JOE Cell Phone:(832)642-0823 Model Address for Colina Homes is not on navigator. Read directions carefully or call Joe Miranda email address jmiranda@colinahomes.com Model is open Monday-Saturday from 10:30 Am till 6 PM, Sunday 12 Noon till 6 PM just stop

图 12 热点房屋的细节数据。房屋在建。

【现金买房投资回报率】

该房所在小区的社区管理费每年\$400。房地产税率是 3.44%，假设现金买房总额为 20 万美元，房租\$1,700/月，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 5.7%（因为是新房，前 5 年维修费忽略不计）。考虑到低谷买房下的房屋增值潜力巨大。依然是笔划算的投资。

项目	收入（\$/年）	支出（\$/年）
房租（\$1,700/月 x 12）	20,400	
房地产税（\$200,000x3.44%）		6,880
小区管理费(HOA)		400
房屋保险费（DP3）		700
代理人管理费（5%）		1020
维修费		0
合计	20,400	9,000
年净收入	11,400	
年现金回报率	5.7%	

【结论】

休斯顿 KATY 地区 PLANTATION LAKES 地址为 5610 ARMILARY DR, KATY, TX 77449 的在建独家别墅，具有房屋增值潜力大，出租容易，交通方便等优点。是投资者不错的选择。

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。