



投资热点

WOODSPRING 小区
目前唯一待售现房

现金投资年理想现金回
报率 **7.75%**

30 年房贷投资回报率
30.49%

2015 年 9 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

低油价打击了石油工业，但又导致了航空工业的兴盛。如图 1-1 所示，北京/休斯顿感恩节期间的往返航班，票价只有\$629，而且航班几乎每天都有。

Houston G Bush, TX (IAH) — Beijing, China (PEK) Sun, Nov 15 - Mon, Nov 30 

Please click on a fare below to see flight details.

Return → ↓ Depart	Fri Nov 27	Sat Nov 28	Sun Nov 29	Mon Nov 30	Tue Dec 01	Wed Dec 02	Thu Dec 03
Thu Nov 12	\$629 AA 1-stop	\$701 1-stop	<u>\$701</u> 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop
Fri Nov 13	\$629 AA 1-stop	\$701 1-stop	\$701 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop
Sat Nov 14	\$629 AA 1-stop	\$701 1-stop	\$701 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop
Sun Nov 15	\$629 AA 1-stop	\$701 1-stop	\$701 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop
Mon Nov 16	\$629 AA 1-stop	\$701 1-stop	\$701 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop
Tue Nov 17	\$629 AA 1-stop	\$701 1-stop	\$701 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop
Wed Nov 18	\$629 AA 1-stop	\$701 1-stop	\$701 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop	\$629 AA 1-stop

图 1-1 北京/休斯顿往返航班价格表。

如图 1-2 所示，KINGWOOD 距离国际机场只有 25 分钟车程，不穿过市区，很难见到交通堵塞现象。邻近高尔夫球场，休斯顿大湖和国家森林保护区。学区也很好。因此理所当然的成为那些飞行员，空姐，飞机维修人员的首选。这也许就是为什么 KINGWOOD 及其周围的房地产，始终保持兴旺的原因。

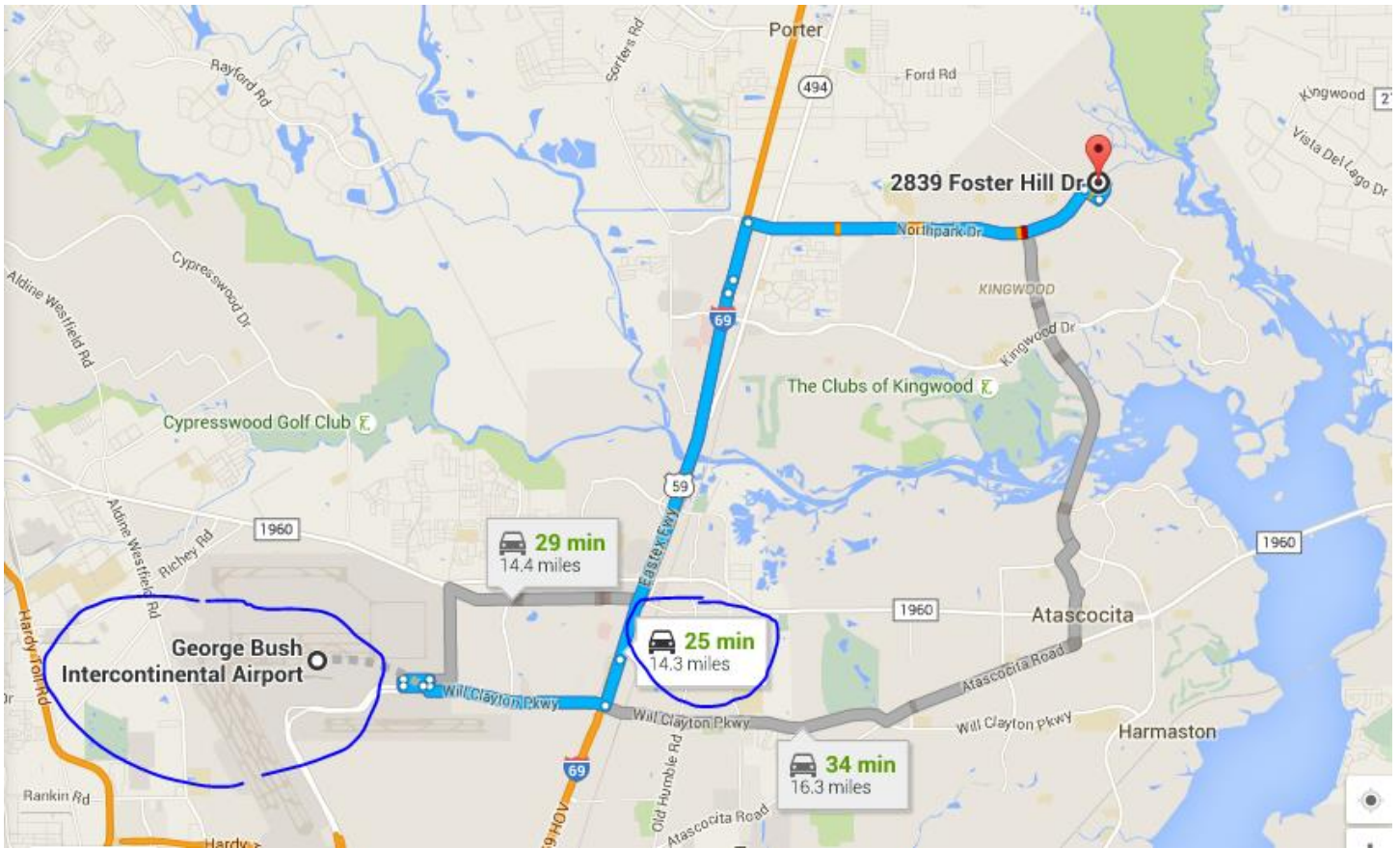


图 1-2 KINGWOOD 地理位置图。

本期的投资热点，是 KINGWOOD 中间的 WOODSPRING 小区目前仅剩的一栋在售房，而且是 2003 年建的旧房。

本期投资热点

2839 Foster Hill Dr, Kingwood, 77345

这栋 2003 年建的旧房在 WOODSRPING 小区内。属于 KINGWOOD 核心地区。售价 17 万 9 千美元。居住面积 2,245 平方英尺（合 208 平米）。地皮面积 5,239 平方英尺（合 486 平米）。4 卧室，2.5 浴室，2 车库。图 2-1 是该房正门图。式样朴素，整合式车库。门口是 COURT 区，宽敞，宁静，安全（图 2-2）。该房的厨房和起居空间。属于开放式结构，符合现代主潮流的要求（图 2-3）。厨房精修，全套不锈钢厨具（图 2-4）。



图 2-1 成品新房正门。居住面积 208 平米。售价 17 万 9 千美元，2003 年建房。



图 2-2 门口是 COURT 区。宽敞，宁静，安全。



图 2-3 开放式厨房和餐厅，符合现代主潮流的要求。



图 2-4 厨房精修，全套不锈钢厨具。

学校情况如图 2-5 所示，公立学校评级引自权威机构 PUBLIC SCHOOL INDEX。该小区孩子上的小学是 HIDDEN HOLLOW，10 分，顶级。中学是 CREEKWOOD，9 分，上等。高中是 KINGWOOD，9 分。也属于上等。

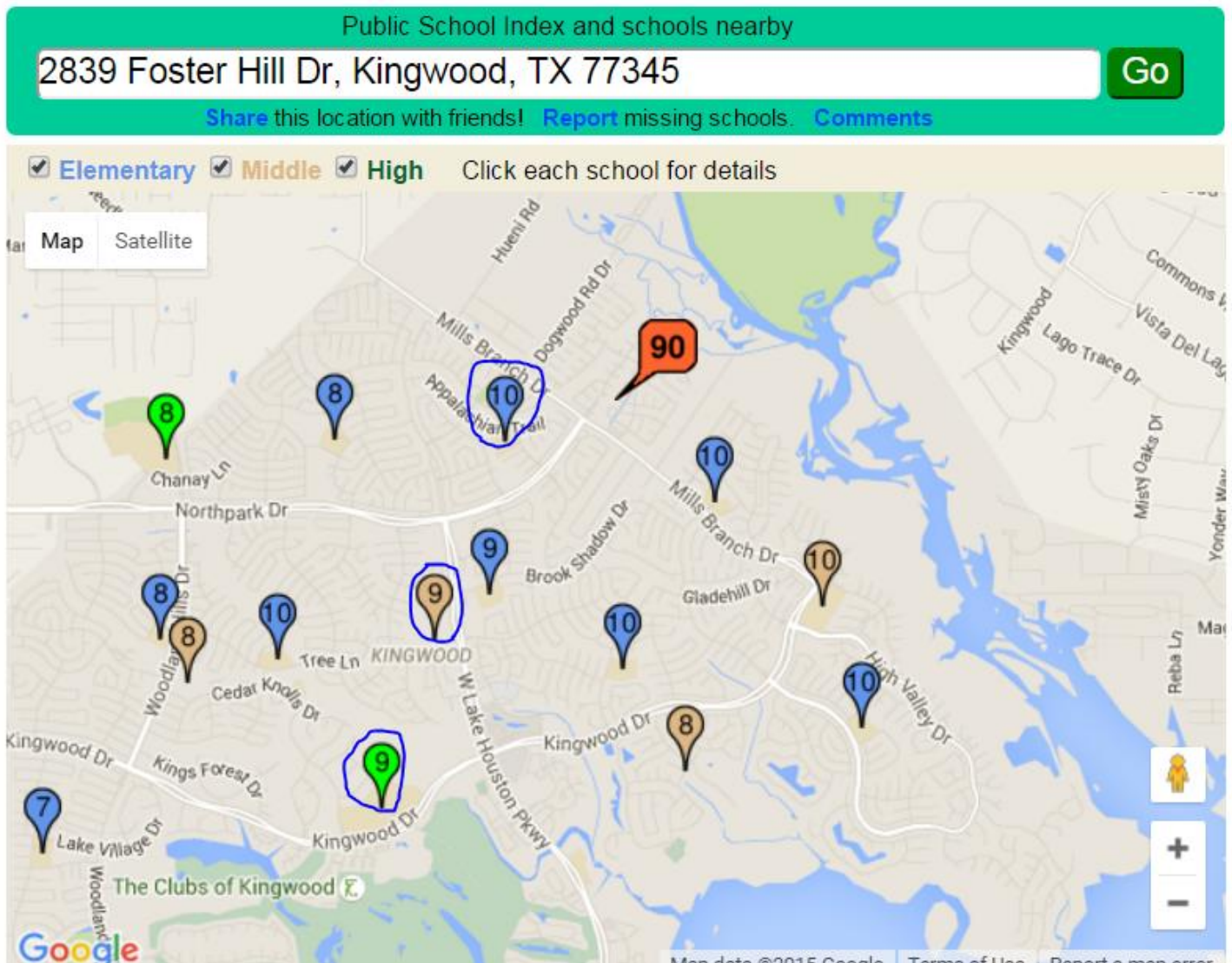


图 2-5 孩子所上的公共学校评级。

房屋出租数据如图 2-6 所示。该房所处的 WOODSPRING 小区自从今年 1 月 1 日起共有 12 栋房屋租出。其中最具有可比性的是 4730 WOODSPRING GLEN LN，居住面积 188 平米。2008 年建房。租金每月 \$1,700。上市时间 31 天。因此，该房的目标出租价位应该是也是每月 \$1,700。

Address	Unit #	Subdivision	SqFt	Beds	FB	HB	LP	LP/Sqft	Lse Pr	SP	SP/SqFt	SP/LP	DOM	CDOM	Yr Blt
4610 PIN OAK CREEK		WOODSPRING FOREST	1,541	3	2	0	\$1,450	\$0.94	\$1,450	\$1,450	\$0.94	1.00	12	12	2010
4613 Clemwood Ln		Woodspring Forest	1,757	3	2	0	\$1,600	\$0.91	\$1,600	\$1,600	\$0.91	1.00	12	12	2009
2847 Sandberry Dr		Woodspring Forest Sec 01	1,766	3	2	0	\$1,650	\$0.93	\$1,650	\$1,650	\$0.93	1.00	35	35	2003
2756 Woodspring Acres Dr		Woodspring Forest Sec 03	2,023	3	2	0	\$1,650	\$0.82	\$1,650	\$1,650	\$0.82	1.00	15	15	2008
2740 Woodspring Acres Dr		Woodspring Forest Sec 03	1,813	4	2	0	\$1,650	\$0.91	\$1,650	\$1,650	\$0.91	1.00	4	4	2008
4719 Woodsend Ln		Woodspring Forest Sec 02	1,940	3	2	0	\$1,675	\$0.86	\$1,675	\$1,675	\$0.86	1.00	11	11	2005
4714 WOODSPRING GLEN LN		Woodspring Forest	1,972	3	2	0	\$1,700	\$0.86	\$1,700	\$1,700	\$0.86	1.00	9	9	2008
4726 Pin Oak Creek Ln		Woodspring Forest	1,981	4	3	0	\$1,700	\$0.86	\$1,700	\$1,700	\$0.86	1.00	9	9	2005
4730 Woodspring Glen Ln		Woodspring Forest Sec 3	2,032	3	2	0	\$1,700	\$0.84	\$1,700	\$1,700	\$0.84	1.00	31	31	2008
2811 Foster Hill		Woodspring Forest	1,964	3	2	0	\$1,650	\$0.84	\$1,750	\$1,750	\$0.89	1.06	8	8	2004
4706 WOODSPRING GLEN LN		WOODSPRING FOREST	3,120	4	2	1	\$1,795	\$0.58	\$1,795	\$1,795	\$0.58	1.00	27	27	2008
4714 Woodsend Ln		Woodspring Forest	3,240	4	2	1	\$1,800	\$0.56	\$1,800	\$1,800	\$0.56	1.00	19	19	2006

图 2-6 WOODSPRING FOREST 小区今年 1 月 1 日以来房屋出租历史数据。

该房所在小区的社区管理费每年\$400。房地产税去年是\$4,390 (2.89%)。现金买房下的房租投资回报率分析如表 2-1。理想情况下房租回报率是 7.75%（维修费个体差别太大，无法估算。故不计，建议房主列入风险支出）。

项目	收入 (\$/年)	支出 (\$/年)
房租 (\$1,700/月 x 12)	20,400	
房地产税 (%2.89)		4,390
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	6,510
年净收入	13,890	
销售价格 (\$179,000)		
年现金回报率	7.75%	

表 2-1 现金买房理想情况下的年现金回报率。

该房的销售历史如图 2-7 所示。建于 2003 年。2004 年 4 月 6 日的初始销售价格为 \$131,440。现在的销售价格为 \$179,000。11 年间增值 \$47,560。平均每年增值 3.2%。

2839 Foster Hill Dr				Cumulative Days On Market (CDOM): 43			
Single Family				Current Listing Days On Market (DOM): 43			
ML S# 55675789							
Office	Agent	Field	Old Value	New Value	Price	Date	DOM
PBME01	anoack	ListPrice	184900	179000	\$179,000	09/21/2015	18
PBME01	anoack	ListPrice	189900	184900	\$184,900	09/14/2015	11
PBME01	anoack	ListPrice	195000	189900	\$189,900	09/13/2015	10
PBME01	anoack	ListStatus		act	\$195,000	09/03/2015	1
ML S# 21288754							
Office	Agent	Field	Old Value	New Value	Price	Date	DOM
RMXX01*	COOKIED*	ListStatus	PEND	closd	\$148,000	08/14/2009	132
RMXX01*	COOKIED*	ListStatus	PSHO	PEND	\$154,990	08/05/2009	132
RMXX01*	COOKIED*	ListStatus	op	PSHO	\$154,990	08/04/2009	132
RMXX01*	COOKIED*	ListStatus	act	op	\$154,990	07/25/2009	132
RMXX01	AHerna	OfficeList	RMAT01	RMXX01	\$154,990	06/04/2009	81
RMAT01	AHerna	ListPrice	149990	154990	\$154,990	05/25/2009	71
RMAT01	AHerna	AgentList	PRUITTH	AHerna	\$149,990	05/15/2009	61
RMAT01	PRUITTH	AgentList	aherna	PRUITTH	\$149,990	05/12/2009	58
RMAT01	aherna	ListPrice	154900	149990	\$149,990	05/12/2009	58
RMAT01	aherna	ListStatus		act	\$154,900	03/16/2009	1
ML S# 7798254							
Office	Agent	Field	Old Value	New Value	Price	Date	DOM
RMAT01	aherna	ListStatus	act	term	\$154,900	03/16/2009	124
RMAT01	aherna	ListStatus		act	\$154,900	11/12/2008	1
ML S# 5537278							
Office	Agent	Field	Old Value	New Value	Price	Date	DOM
PHCT01*	MEDFORDS*	ListStatus	act	closd	\$131,440	04/06/2004	118
PHCT01	barbara	ListPrice	153586	153416	\$153,416	03/04/2004	85
PHCT01	barbara	ListStatus		act	\$153,586	12/10/2003	1

图 2-7 该房自建成以来的销售历史。

图 2-8 是该小区自 2010 年以来的平均价格图。可以看出，自 2008 年的房地产泡沫破灭后，该小区已经从 2010 年起进入稳定增长阶段。平均增长幅度约为每年 7.5%。



图 2-8 WOODSPRING FOREST 小区的价格走向图。

如果借房贷的话，风险增大，但回报率也相应提高。以年息 4.5%，还贷期 30 年，20% 首付的标准房贷计算，月付是 \$725 (www.bankrate.com)。如表 2-2 的分析所示，理想情况下，年房租现金回报率提高到 **14.49%**，考虑到平均房屋增值 (3.2%) 后的年投资回报率提高到 **30.49%**。

项目	收入 (\$/年)	支出 (\$/年)
房租 (\$1,700/月 x 12)	20,400	
房地产税 (%2.89)		4,390
小区管理费(HOA)		400
房屋保险费 (DP3)		700
代理人管理费 (5%)		1,020
维修费 (第一年保修)		0
月付 (还本+利息 = \$725 x 12)		8700
合计	20,400	15,210
年现金净收入	5,190	
总投资额 (房贷首付=\$35,800)		
年房租现金回报率	14.49%	
房屋年增值率 (3.2%)	5,728	
年总回报 (含现金, 增值和还贷)	10,918	
年总投资回报率	30.49%	

表 2-2 年息 4.5%，还贷期 30 年，20% 首付房贷下的年投资回报率。

结论

休斯顿国际机场附近 **WOODSPRING FOREST** 小区的地址为 **2839 FOREST HILL DR, KINGWOOD, TX77345** 的 **2003** 年建独家别墅，具有好学区，房屋增值，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。