



投资热点

Kings Mill 小区的大
投资出租房

投资回报率评估

用房贷放大回报率

2015 年 7 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

夏季房价高峰期出现正在过去的迹象。如图 1-1 所示，紧靠 69 号州际公路的 KINGS MILL 小区的 2015 年建的新房的市场标价，8 栋新房中有 7 栋开始出现价格下调促销。

Address	Subd	Lot Size	SF	LP	LP/SF	KM	YB	E
21131 Bastide Lane	Kings Mill	5,975	1,780	↓ \$199,990	\$112.35	296T	2015	
21123 Bastide	Kings Mill	5,935	1,850	↓ \$219,990	\$118.91	296T	2015	
21127 Bastide	Kings Mill	5,950	2,020	↓ \$224,990	\$111.38	296T	2015	
21350 Trebuchet Dr	Kings Mill	6,822	2,557	↓ \$289,990	\$113.41	296T	2014	
26107 Tintagel Lane	Kings Mill	6,600	2,500	↓ \$289,990	\$116.00	296T	2015	
26103 Tintagel Lane	Kings Mill	7,790	3,275	↓ \$309,990	\$94.65	296T	2015	
21202 Lucknow Lane	Kings Mill	6,600	3,200	↓ \$309,990	\$96.87	296T	2015	
21354 Trebuchet	Kings Mill	7,796	3,765	↑ \$347,512	\$92.30	296X	2015	

图 1-1 Kings Mill 小区 2015 建新房市场价格。出现普遍下调。

相应的 KINGS MILL 小区出租房市场，如图 1-2 所示，现在只有 2 栋房屋出租。虽然其中 1 栋租金价格下调，但由于库存总数太少，无法得出整体下调的结论。

Address	Unit #	Subdivision	Class	SF	List Price	LP/SF	KM	Beds	FB	HB	L
21574 KINGS BEND DR		KINGS MILL	Single Family Detached	1,902	\$1,850	\$0.97	296X	3	2	0	
21526 Black Opal Ln		Kings Mill 01	Single Family Detached	2,926	↓ \$2,000	\$0.68	296T	4	2	1	

图 1-2 Kings Mill 小区出租房市场价格。

房地产价格，受地理位置影响极大。如图 1-3 所示，在 1 英里外 59 号州际公路另一面的 OAKHURST 小区，现在 2015 年新建的上市房屋共有 15 栋，其中 11 栋价格上调。究其原因，估计应该和有附近休斯顿大区 3 环之称的 GRAND PARKWAY 修建进度有关。

Address	Subd	Lot Size	SF	LP	LP/SF	KM	YB
21323 Auburn Reach	Oakhurst at Kingwood	6,600	2,439	↑ \$285,071	\$116.88	296J	2015
21310 Auburn Reach	Oakhurst at Kingwood	6,600	2,439	↑ \$287,516	\$117.88	296J	2015
24111 Blue Crest	Oakhurst at Kingwood	9,480	2,439	↑ \$288,859	\$118.43	296J	2015
21370 Auburn Reach	Oakhurst at Kingwood	8,492	2,439	↑ \$289,293	\$118.61	296J	2015
21247 Lily Springs	Oakhurst at Kingwood	8,018	2,739	↑ \$293,831	\$107.28	296J	2015
21307 Avett Meadow	Oakhurst at Kingwood	8,634	2,703	\$294,876	\$109.09	296J	2015
24130 Fielding Reach Lane	Oakhurst at Kingwood	10,546	2,739	↑ \$295,460	\$107.87	296V	2015
19842 Driver Forest	Oakhurst	7,095	2,611	\$343,539	\$131.57	296V	2015
19916 Cullen Ridge	Oakhurst at Kingwood	9,081	2,444	↑ \$391,051	\$160.00	295R	2015
19925 Cullen Ridge	Oakhurst at Kingwood	9,081	2,433	↑ \$398,772	\$163.90	295R	2015
24518 Hartwick Falls Dr	OAKHURST GREENS	7,571	3,746	\$406,894	\$108.62	296J	2015
19816 Cullen Ridge	Oakhurst at Kingwood	9,563	2,731	↑ \$417,770	\$152.97	295R	2015
19824 Cullen Ridge	Oakhurst at Kingwood		2,960	↑ \$420,208	\$141.96	295R	2015
19885 Cullen Ridge	Oakhurst at Kingwood	12,179	2,724	↑ \$420,696	\$154.44	295R	2015
19821 Cullen Ridge	Oakhurst at Kingwood	11,252	3,096	↓ \$425,000	\$137.27	295R	2015

图 1-3 OAKHURST 小区 2015 年新建房市场价格。出现普遍上调。

相应的 OAKHURST 小区的出租房价格，如图 1-4 所示，5 栋现房中，有 3 栋价格下调，说明暑假即将过去，搬家租房的人可能在逐渐减少。

Address	Unit #	Subdivision	Class	SF	List Price	LP/SF	KM	Beds	FB	HB	I
21283 Lily Springs Dr.		Auburn Trails at Oakhurst	Single Family Detached	2,425	↓ \$1,900	\$0.78		3	2	2	
21525 Boix Manor Lane		Oakhurst	Single Family Detached	2,640	↓ \$2,100	\$0.80	296N	5	2	1	
20763 OAKHURST PARK DR		Oakhurst	Single Family Detached	2,751	\$2,200	\$0.80	295V	4	3	1	
20778 Oakhurst Creek Dr		Oakhurst	Single Family Detached	2,836	\$2,295	\$0.81	295R	4	2	1	
20906 Kransburg Ridge Drive		OAKHURST AT KINGWOOD	Single Family Detached	3,257	↓ \$2,300	\$0.71	295R	4	3	1	

图 1-4 OAKHURST 小区出租房市场价格。出现下调迹象。

本期投资热点

26103 Tintagel Lane, Kingwood, 77339

这栋 2015 年新建成品房在 KINGS MILL 小区内降价最大。属于高档大房，自住和出租均可。出租客源相对较少，需要较长时间找房客。KINGS MILL 小区属于 KINGWOOD 外围地区。该房售价 30 万 9 千美元。居住面积 304 平米。地皮面积 723 平米。4 卧室，3 个半浴室，3 车库。图 2-1 是该房正门图。德州乡村风格。图 2-2 是该房的厨房和起居空间。属于开放式结构。图 2-3 是该房的主浴室，配置合理实用。图 2-4 是该房的一楼正厅，有独立的正餐厅。图 2-5 是该房的后院和侧院。地面平整，没有公共电气附加设施。



图 2-1 成品新房（2015 年建）正门。居住面积 304 平米。售价 30 万 9 千美元。



图 2-2 开放式厨房和起居空间。



图 2-3 主浴室。合理实用。



图 2-4 该房一楼正厅，有独立的开放式正餐厅。



图 2-5 后院。地面平整。无电气类附加公共设施。

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 KINGS MANOR, 8分 (图 2-6), 属于中等偏上。中学是 WOODRIDGE FOREST, 新学校。尚无评分。高中是 PORTER, 4分 (图 2-7), 属于中等偏下。

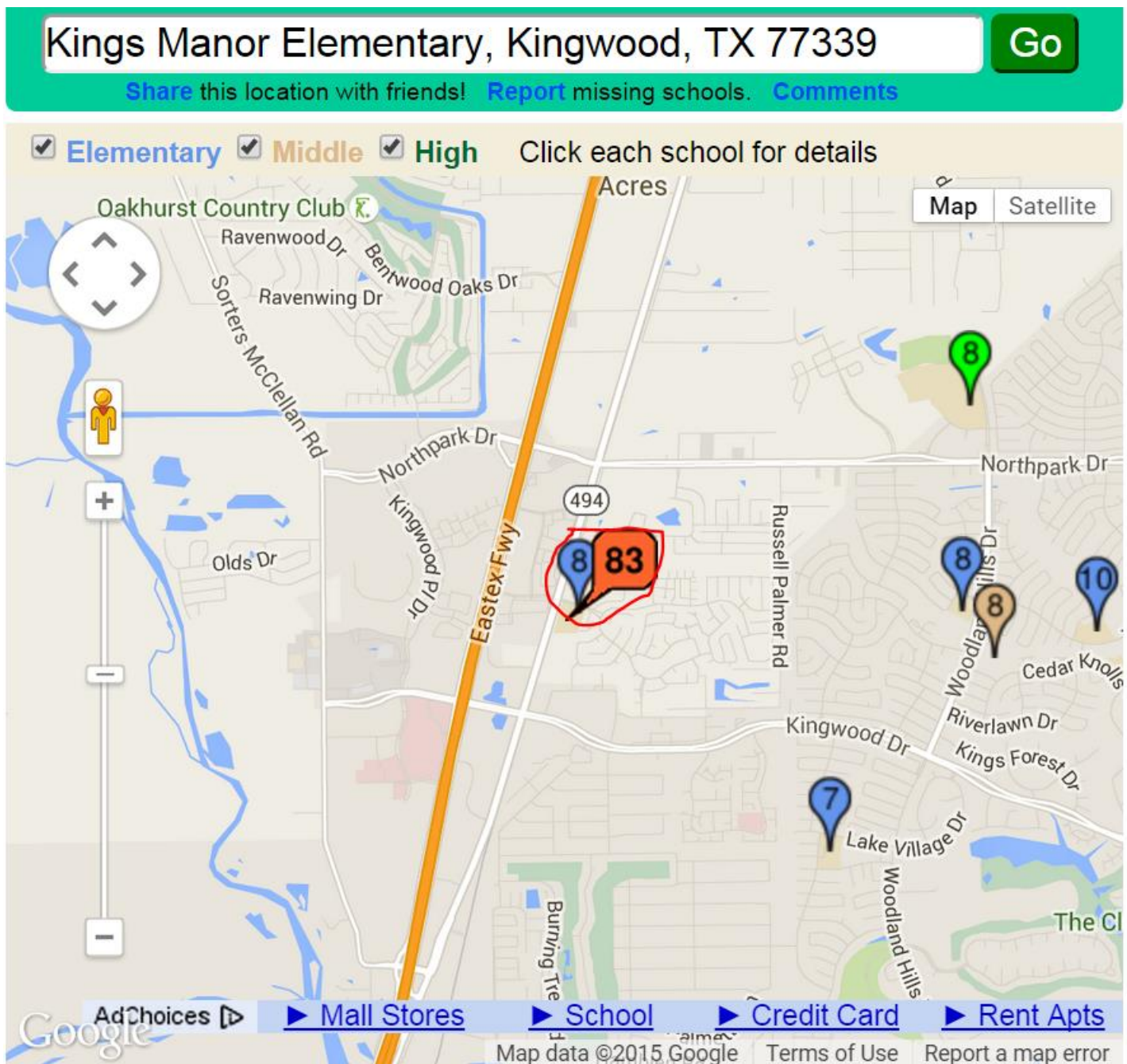


图 2-6 公立小学 KINGS MANOR 评级中等偏上, 8 分。

Public School Index and schools nearby

Porter High School, PORTER, TX

Go

Share this location with friends! Report missing schools. Comments

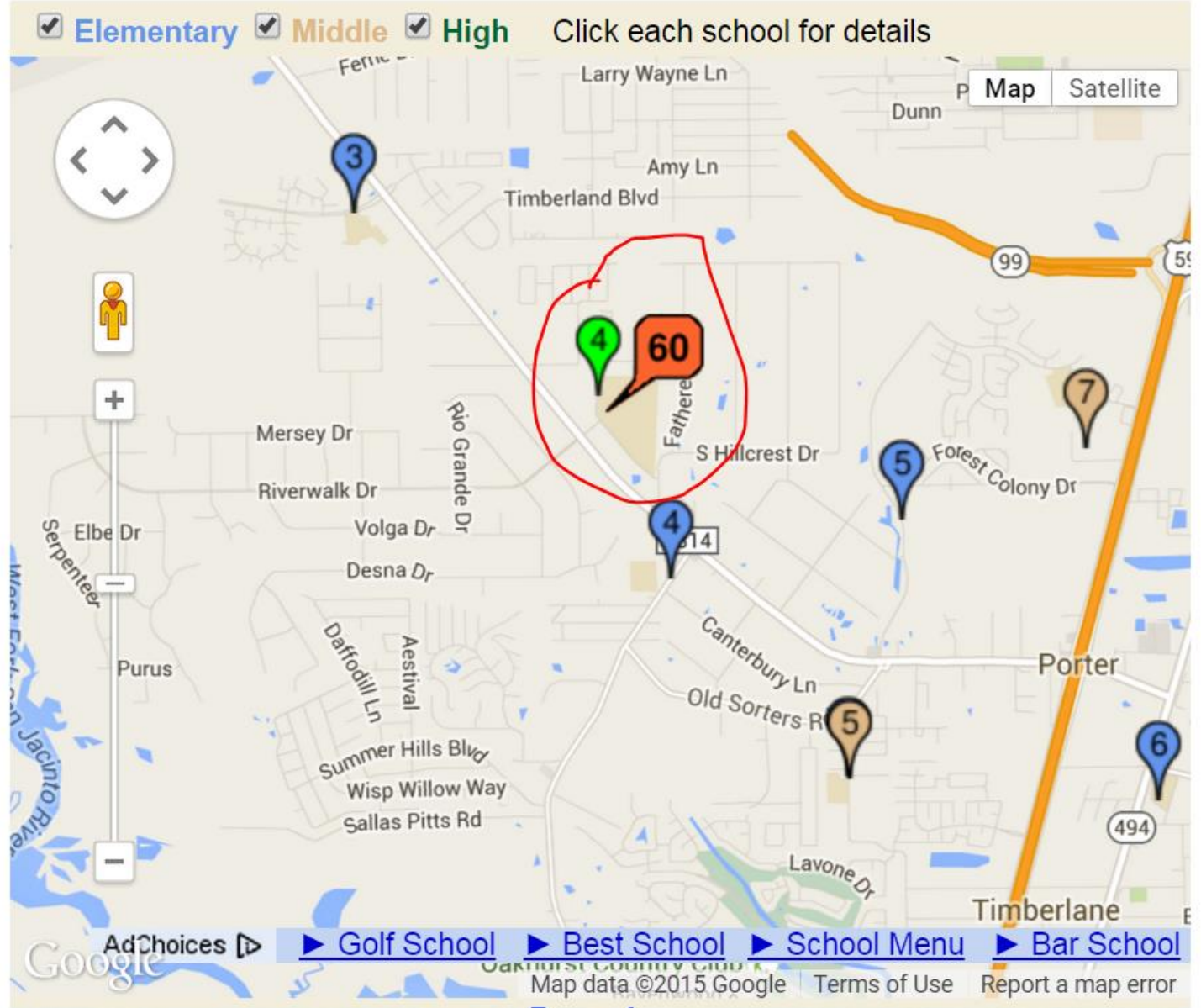


图 2-7 公立高中 PORTER 中等偏下，4 分。

地理位置和交通情况如图 2-8 所示，该小区距州立野生公园 10 分钟车程。距美国排名前 5 名的高尔夫球场 1 分钟车程。交通购物也方便。距州立公路 I-69 约 5 分钟车程，WALMART 超市 10 分钟车程。休斯顿国际机场 20 分钟车程，几乎从无堵车现象。距休斯顿市区也只有 45 分钟车程。

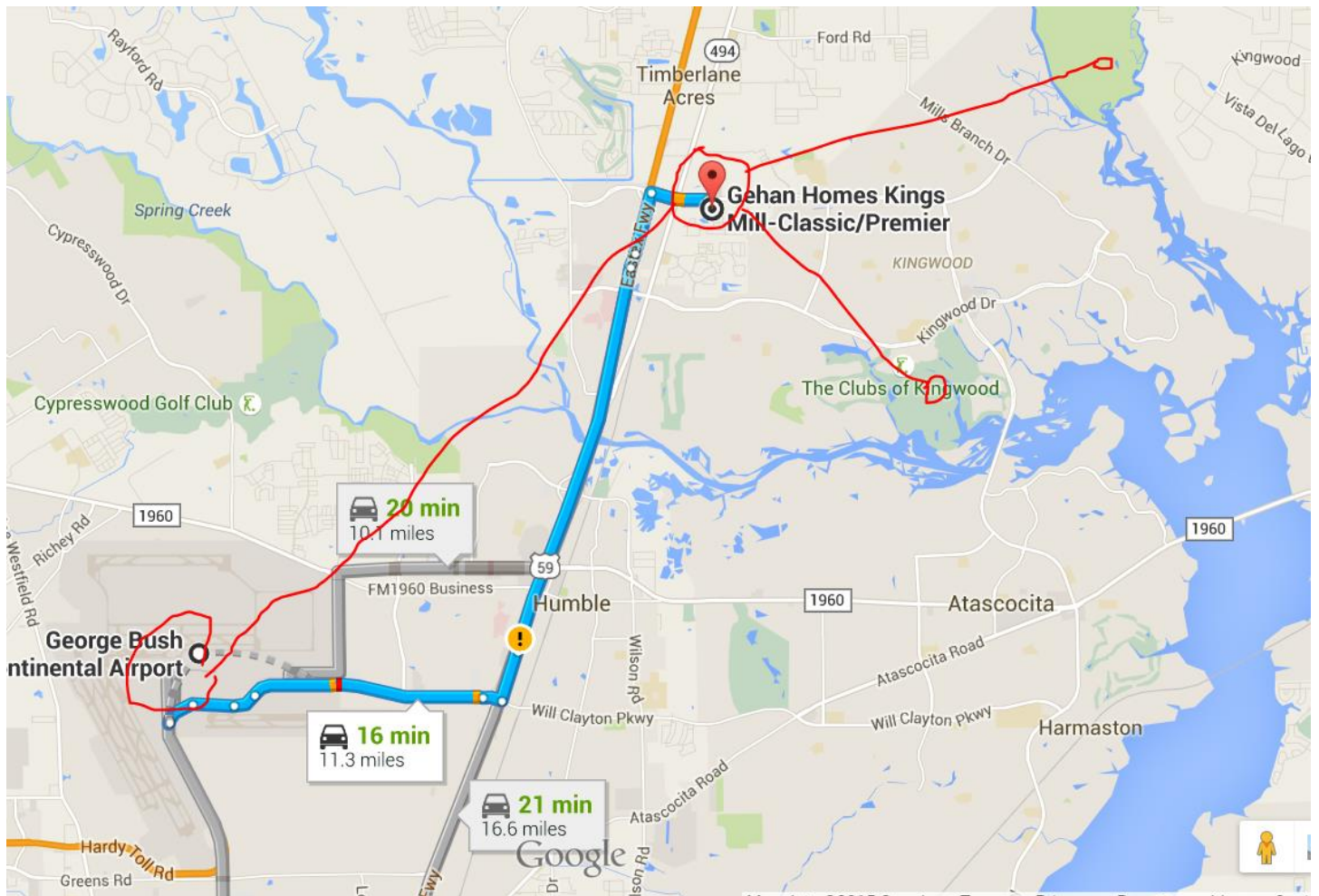


图 2-8 该房地理交通图。

房屋出租数据如图 2-9 所示。该房所处小区过去 1 年共有 4 栋 2010 年后新建房屋租出。其中最具有可比性的是 21324 KINGS GUILD，居住面积 227 平米。租金每月 1,995 美元。上市 39 天。因此，该房的目标出租价位应该是每月 2,600 美元（夏天高旺季），2,400 美元（冬天淡季）。

Address	Unit #	Subdivision	Class	SF	List Price	LP/SF	KM	Beds	FB	HB	Lease Price	DOM
21499 DUKE ALEXANDER DR		KINGS MILL 02	Single Family Detached	1,864	\$1,695	\$0.91	296X	3	2	0	\$1,600	3
21338 Bishops Mill Ct		Kings Mill 06	Single Family Detached	2,321	\$1,990	\$0.86	296T	4	3	0	\$1,990	30
21324 Kings Guild		Kings Mill	Single Family Detached	2,454	\$1,995	\$0.81	296X	4	2	1	\$2,050	39
26063 North Kings Mill Ln		Kings Mill	Single Family Detached	2,454	\$2,190	\$0.89		4	2	1	\$2,190	17

图 2-9 NORTH KINGWOOD FOREST 小区过去一年房屋出租数据。

KINGS MILL 房价增长趋势如图 2-10 所示。是该小区自 2010 年以来的平均价格图。可以看出，该小区已经进入稳定快速增长阶段。增长幅度约为每年 9%。

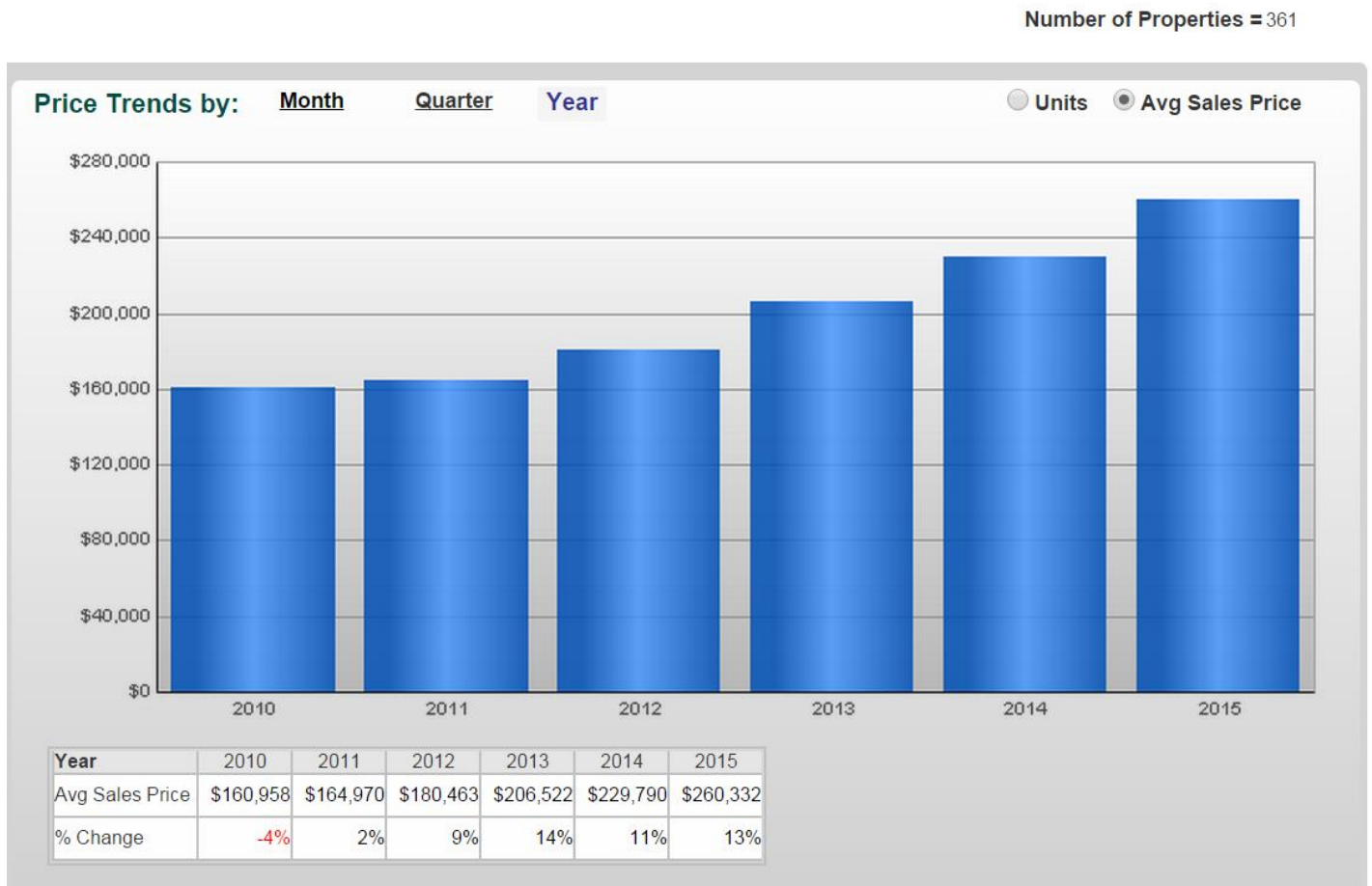


图 2-10 KINGS MILL 小区的平均房价走势图。

该房所在小区的社区管理费每年 550 美元。房地产税每年 3.65%。现金买房下总资本投入为 31 万美元。相应的房租投资回报率分析如表 2-1 所示。理想情况下年房租现金回报率是 5.41%。该小区房屋年增值现在是 9%，总投资回报率为 13.41%。考虑到投资风险小，银行定期存款回报率接近 0%，这应该是不错的选择。

项目	收入 (\$/年)	支出 (\$/年)
房租 (\$2,600/月 x 12)	31200	
房地产税 (%3.65)		11315
小区管理费(HOA)		550
房屋保险费 (DP3)		1000
代理人管理费 (5%)		1560
维修费 (第一年保修)		0
合计	31200	14425
年净收入	16775	
宗资本 (\$310,000)		
年现金回报率	5.41%	

表 2-1 现金买房条件下的年房租纯回报率。

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，房贷总额 \$240,000，投资总额 \$70,000，月付是 836 美元。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 **9.63%**，考虑到还本，房屋增值后的总投资回报率提高到 **62.49%**。应该是不错的买卖。

项目	收入 (\$/年)	支出 (\$/年)
房租 (\$2,600/月 x 12)	31200	
房地产税 (%3.65)		11315
小区管理费(HOA)		550
房屋保险费 (DP3)		1000
代理人管理费 (5%)		1,560
维修费 (第一年保修)		0
月付 (还本+利息 = \$836 x 12)		10032
合计	31200	24457
年现金净收入	6743	
年房租现金回报率 (总投资额\$7万)	9.63%	
房屋年增值率 (9%)	27000	
平均还本增值率 (\$30万/30年)	10000	
年总回报 (含现金, 增值和还本)	43743	
年总投资回报率 (总投资额\$7万)	62.49%	

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

结论

修斯顿国际机场附近 **KINGS MILL** 小区的地址为 **25103 Tintagel Lane** 的 **2015** 年新建独家别墅，房屋增值快，交通方便，回报率高等优点。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。