



## 投资热点

新小区的投资出租房

投资回报率评估

用房贷放大回报率

**2015年6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

大概是石油价格的回升，使各大石油公司推迟了裁员计划。KINGWOOD 及其周围地区房地产继续保持活力，丝毫没有受到打击的迹象。

图 1-1 是 KINGWOOD 邮编 77345 地区 WOODSPRING FOREST 小区 6 六月份的销售数据。共有 4 栋独家别墅卖出。都是 10 年左右的旧房。居住面积从 163 平米到 280 平米不等。上市时期最长的不超过 7 天。其中有两栋房一天内同时收到 3 个以上的 OFFER，最终销售价格超过上市价格。

Address	Subd	Lot Size	SF	LP	LP/SF	KM	YB	BR	FB	HB	SP	DOM
2783 Woodspring Forest D	Woodspring Forest	7,310	1,758	\$171,000	\$97.27		2005	3	2	0		3
4718 Woodsend Ln	Woodspring Forest	5,500	2,235	\$176,000	\$78.75	297U	2006	2	2	1		2
2807 Sandberry Dr	Woodspring Forest	5,750	1,964	\$178,950	\$91.12	297U	2004	3	2	0		4
2842 SANDBERRY	Woodspring Forest Sec 01	5,895	3,024	\$195,000	\$33.08	297U	2003	4	2	1		7

图 1-1 WOODSPRING FOREST 小区 (KINGWOOD 邮编 77345) 6 月销售数据。

图 1-2 是 KINGWOOD 核心地区（邮编 77345）的新房市场库存情况。小区 RIVERPOINT VILLAGE, RIVER BEND 和 ROYAL SHORES 各有 1 栋在建房。价格从 34 万美元到 72 万美元不等，居住面积从 311 平米到 461 平米不等。成品房库存为零。

Address	Subd	Lot Size	SF	LP	LP/SF	KM	YB	BR	FB	HB	SP	DOM
2618 River Oak Court	Riverpoint Village	6,650	3,352↑	\$346,995	\$103.52	297U	2015	4	3	1		98
6125 Moody Pines	River Bend		3,006↑	\$350,926	\$116.74	297V	2014	3	2	1		246
6006 Majestic Hill Court	Royal Shores		4,968	\$725,000	\$145.93		2015	4	3	2		51

图 1-2 KINGWOOD 核心地区（邮编 77345）6 月成品房库存情况。

因此，现在有必要把投资目光放在邻近小区。看看是否可以挖掘出合适的投资机会。

## 本期投资热点

### **3215 This Way, Kingwood, 77339**

这栋 2015 年新建成品房在 NORTH KINGWOOD FOREST 小区内。属于 KINGWOOD 外围地区。售价 17 万 9 千美元。居住面积 196 平米。地皮面积 588 平米。3 卧室，2 个半浴室，2 车库。图 2-1 是该房正门图。式样朴素，整合式车库。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 成品新房正门。居住面积 196 平米。售价 17 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 后院和侧院。地面平整。无电气类附加公共设施。



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 ELM GROVE，8 分。中学是 KINGWOOD，8 分。高中是 KINGWOOD PARK，8 分。属于中上等。虽然学校评级不如 KINGWOOD 核心地区，但另一方面房价相应也低不少。

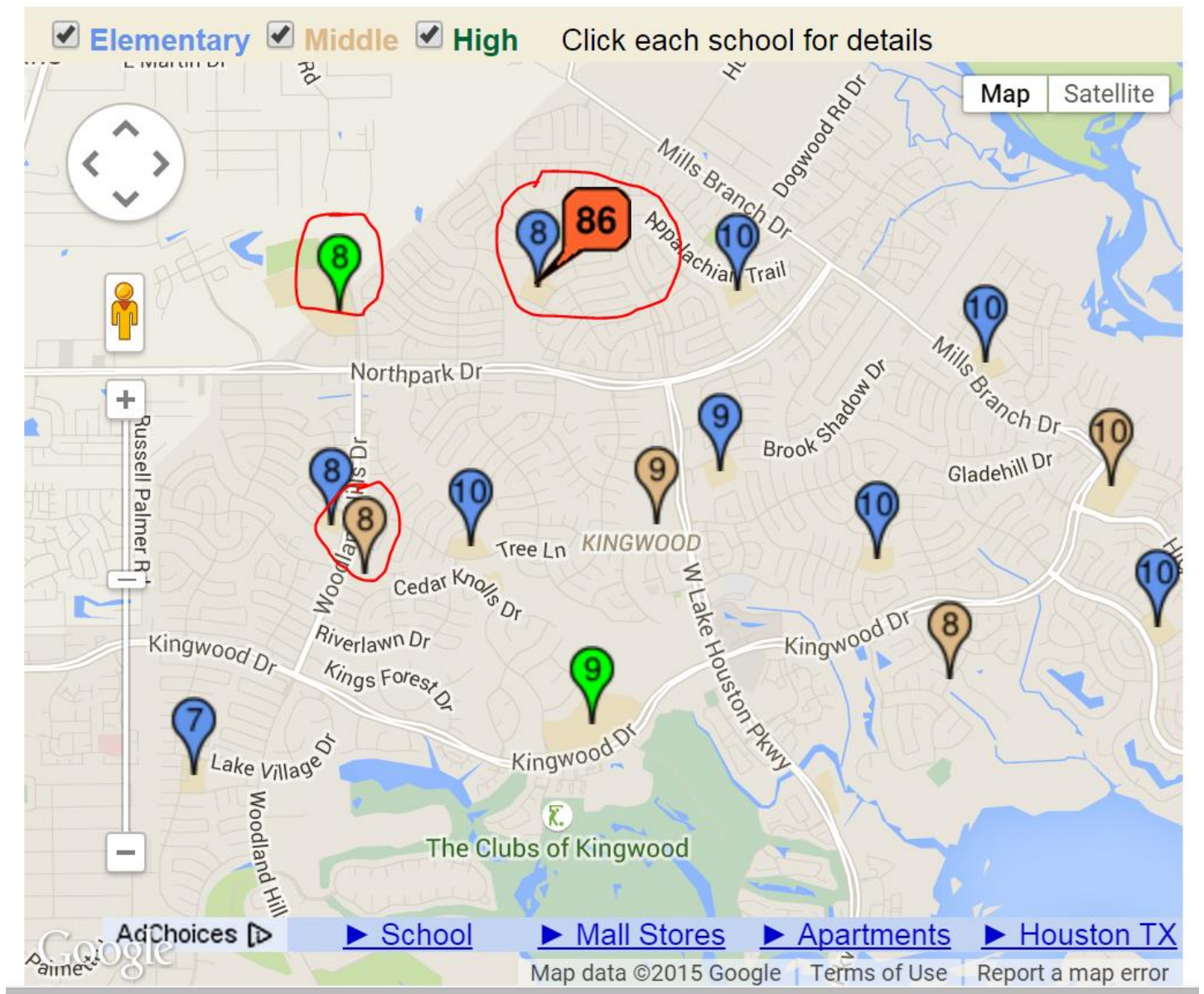


图 2-5 孩子所上的公共学校评级。

地理位置和交通情况如图 2-6 所示，该小区环境安静，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 15 分钟车程。交通购物也方便。距州立公路 I-69 约 10 分钟车程，WALMART 超市 10 分钟车程。休斯顿国际机场 30 分钟车程，几乎从无堵车现象。距休斯顿市区也至有 45 分钟车程。

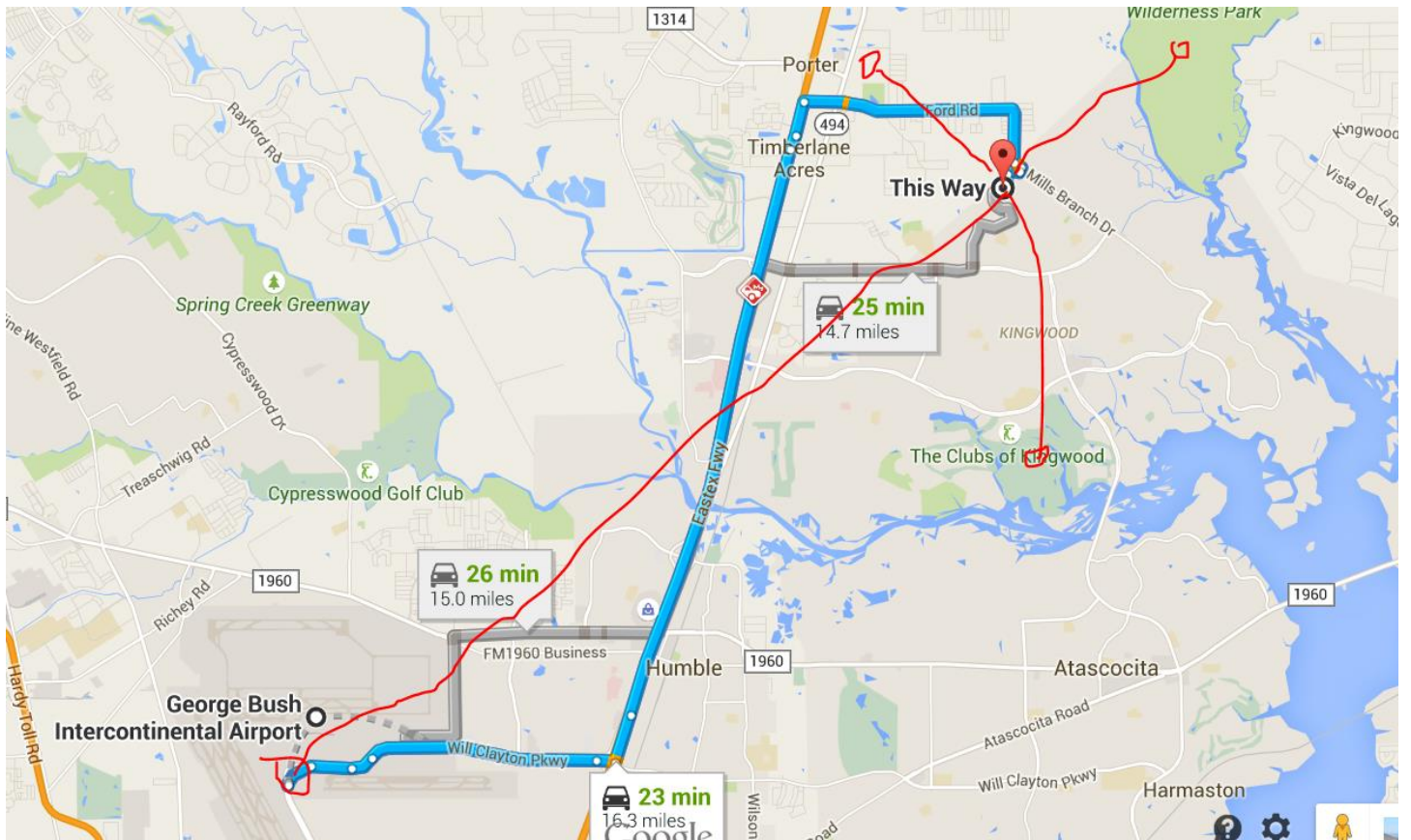


图 2-7 该房地理交通图。

房屋出租数据如图 2-8 所示。该房所处小区过去 1 年共有 10 栋房屋租出。其中最具有可比性的是 5611 THAT WAY，居住面积 193 平米。租金每月 1 千 8 百美元。仅上市 14 天。因此，该房的目标出租价位应该是也是每月 1 千 8 百美元。

Address	Unit #	Subdivision	Class	SF	List Price	LP/SF	KM	Beds	FB	HB	Lease Price	DOM
5611 Rocky Trail Dr		North Kingwood Forest	Single Family Detached	1,407	↓\$1,400	\$1.00	297N	3	2	0	\$1,400	77
3306 Any Way		North Kingwood Forest	Single Family Detached	1,398	\$1,400	\$1.00	297N	3	2	0	\$1,400	8
5514 Rocky Trail Dr		North Kingwood Forest	Single Family Detached	1,392	\$1,400	\$1.01	297N	3	2	0	\$1,400	6
5619 Rocky Trail Dr		North Kingwood Forest	Single Family Detached	1,532	\$1,400	\$0.91	297N	3	2	0	\$1,400	8
3103 Right Way		North Kingwood Forest	Single Family Detached	1,589	\$1,425	\$0.90	297N	4	2	0	\$1,425	9
3218 Same Way		North Kingwood Forest	Single Family Detached	2,060	\$1,500	\$0.73	297N	3	2	1	\$1,500	17
5727 Straight Way		North Kingwood Forest	Single Family Detached	2,346	\$1,550	\$0.66	297H	4	2	1	\$1,550	5
3207 SAME WAY		NORTH KINGWOOD FOREST	Single Family Detached	2,316	\$1,700	\$0.73	297N	4	2	1	\$1,700	13
3422 Any Way		North Kingwood Forest	Single Family Detached	2,380	\$1,775	\$0.75	297N	4	2	1	\$1,775	18
5611 That Way		North Kingwood Forest	Single Family Detached	2,086	\$1,800	\$0.86	297N	3	2	0	\$1,800	14

图 2-8 NORTH KINGWOOD FOREST 小区过去一年房屋出租数据。

房价增长趋势如图 2-9 所示。是该小区自 2009 年以来的平均价格图。可以看出，该小区已经进入稳定增长阶段。增长幅度约为每年 4%。

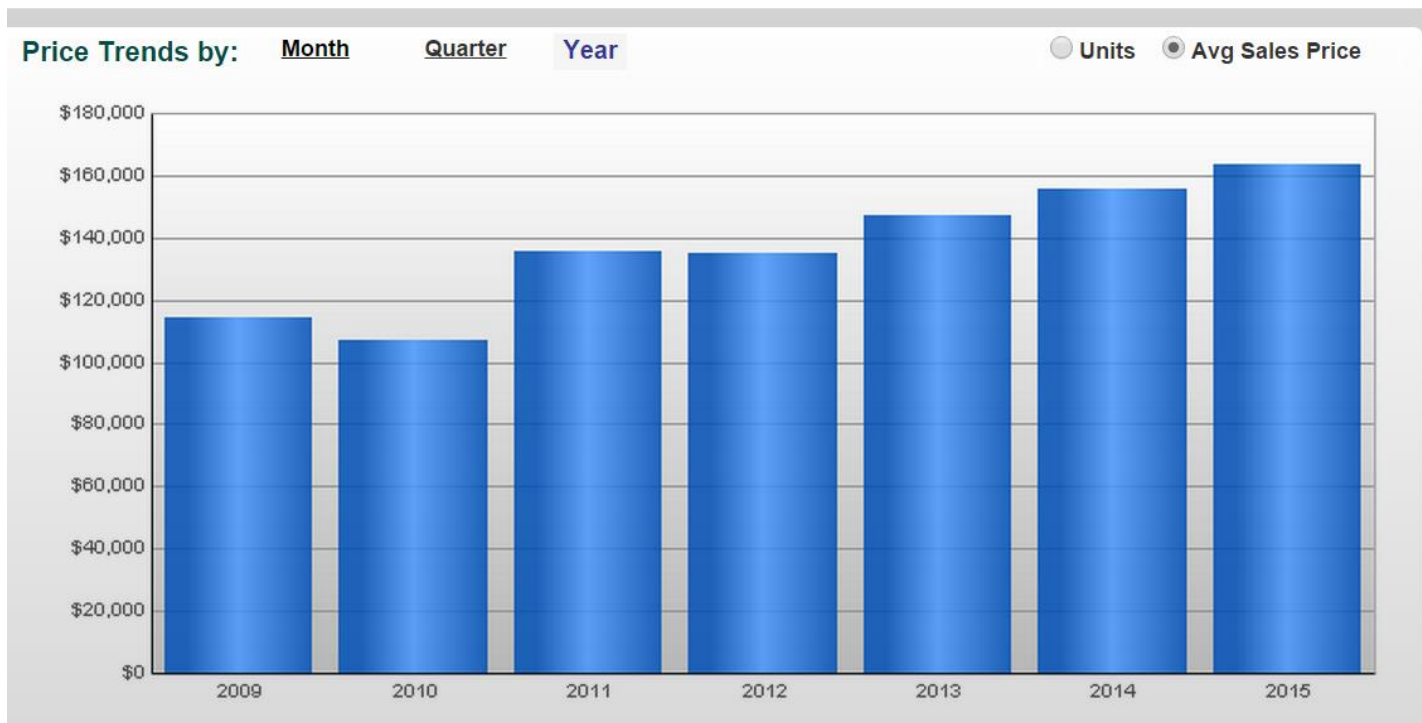


图 2-9 NORTH KINGWOOD FOREST 小区的价格走向图。

该房所在小区的社区管理费每年 425 美元。房地产税每年 2.91%。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 7.92%。房屋年增值以 4% 计算，总投资回报率为 11.92%。考虑到投资风险小，银行定期存款回报率接近 0%，这应该是个不错的选择。

项目	收入 (\$/年)	支出 (\$/年)
房租 (\$1,800/月 x 12)	21,600	
房地产税 (%2.91)		5209
小区管理费(HOA)		425
房屋保险费 (DP3)		700
代理人管理费 (5%)		1080
维修费 (第一年保修)		0
合计	21,600	7414
年净收入	14,186	
销售价格 (\$179,000)		
年现金回报率	<b>7.92%</b>	

表 2-1 现金买房条件下的回报率。

如果借房贷的话，风险增大，但回报率也相应提高。以年息 4%，还贷期 30 年，20%首付的标准房贷计算，月付是 684 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 **16.69%**，考虑到还本，房屋增值后的总投资回报率提高到 **53.33%**。

项目	收入 (\$/年)	支出 (\$/年)
房租 (\$1,800/月 x 12)	21,600	
房地产税 (%2.91)		5,209
小区管理费(HOA)		425
房屋保险费 (DP3)		700
代理人管理费 (5%)		1,080
维修费 (第一年保修)		0
月付 (还本+利息 = \$684 x 12)		8208
合计	21,600	15,622
年现金净收入	5,978	
总投资额 (房贷首付=\$35,800)		
年房租现金回报率	<b>16.69%</b>	
房屋年增值率 (4%)	7,160	
平均还本增值率 (3.33%)	5,960	
年总回报 (含现金, 增值和还贷)	19,098	
年总投资回报率	<b>53.33%</b>	

表 2-2 年息 4%，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 **NORTH KINGWOOD FOREST** 小区的地址为 **3215 THIS WAY** 的 **2015** 年新建独家别墅，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。