



投资热点

热点跟踪郊区好学区的
都市房

及时报道这种都市房的
出租现状

8%现金回报率

2015年5月

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

这个月休斯顿的热门话题不再是石油价格，因为石油价格正在进入上行通道。也不是石油公司裁员，因为各大公司似乎正在调整推迟裁员计划。毕竟，重新招人，培训，也是耗费时间金钱的事情。另外，国际石油企业，如中国的中石化，澳大利亚的 **ALS OIL & GAS**，正在快速进入休斯顿，开办分支机构，乘机捞取人才。让本土公司不得不为长期竞争能力做打算。

这个月的中心议题是洪水。长达一个的雨季，以及引发的小洪水，对大都市许多地区的交通和房地产建设，造成不利影响。也让买房的人们，重新考虑投资区域。

幸运的是，**KINGWOOD** 和 **IAH** 国际机场周围区域，由于地势比较高，雨水直接排入大休斯顿湖。而该湖又与墨西哥海湾相连，因此洪水泛滥的地方极少，交通几乎没有受到影响。

本月的投资热点中，我们将继续跟踪大都市房在郊区的投资前景这个议题。因为 **KINGWOOD** 好学区的地皮即将耗尽，这种投资房，也许已经成为回报率最高的投资方式。

本期投资热点

如上期所述，KINGWOOD 的核心区域在邮编 77345。最好的中、小学都集中在这里。如图 2-1，有 10 分的小学 5 所，10 分中学 1 所，9 分高中 1 所。这样好的学区，在整个休斯顿大都市区也屈指可数。

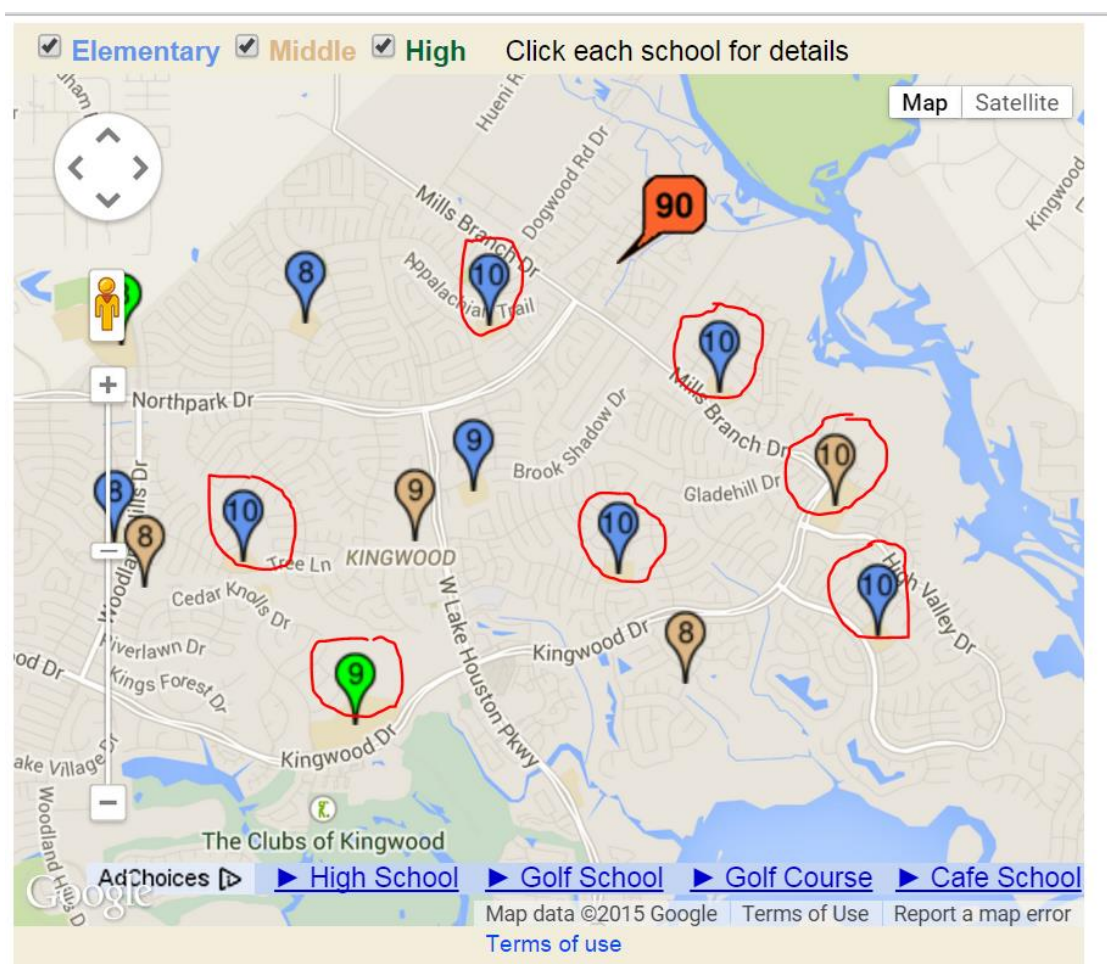


图 2-1 KINGWOOD 最好的学区（引自 PUBLIC SCHOOL INDEX）

在好学区的中心，建筑商 K. HONOVIAN 投资了第一个大都市风格的小区叫 KINGWOOD ESTATES。该小区处于 KINGWOOD 市中心（图 2-2），交通方便，不但离购物中心和超市都很近，而且距离去休斯顿市中心的公交车站只有几分钟路程。在市中心工作的人，只需开车两分钟，把车留在公交站的免费停车场，坐上直达市中心的专线公交车，打个盹，就可进城工作了。

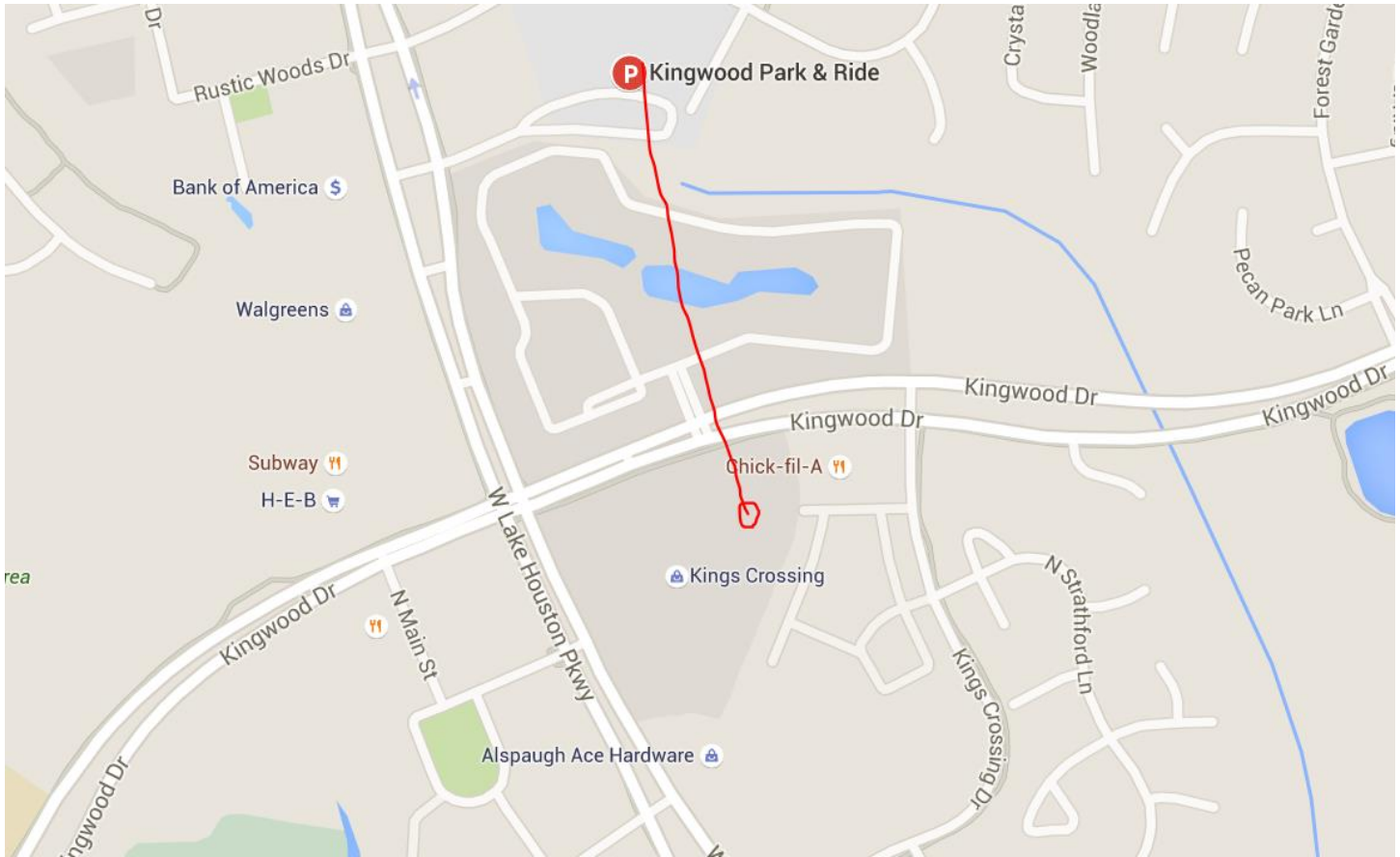


图 2-2 KINGWOOD ESTATES 的地理交通图。

KINGWOOD ESTATES 小区内的房屋，具有明显的大都市风格（图 2-3）。三层，细高，两车库。占地面积少，草坪少（图 2-4）。第二层有一个大公共活动区（图 2-5），有的带小凉台。每个卧室都有自己独立的浴室（图 2-6）。厨房设施齐全，宽敞，附带全套不锈钢电器（图 2-7）。



图 2-3 KINGWOOD ESTATES 小区中大都市风格的单体别墅，细高，三层，双车库。



图 2-4 小草坪，维修打理费用和时间少。小地皮，降低成本。受到出入职场的繁忙人士的喜爱。



图 2-5 相对巨大的二层活动中心。可举行各种聚会。适用于生性活泼的年轻职业人士。



图 2-6 每个卧室都带有独立的浴室，方便年轻职业人士合租。



图 2-7 附带全套不锈钢厨具的宽敞厨房。

Status	Area Office	Address	Subd	Lot Size	SF	LP	LP/SF KM	YB	BR	FB	HB
ACT	32 BRGH01	2827 W Kings Retreat Circle	<u>Kingwood Estates</u>	2,040	1,915	↓ \$235,950	\$123.21 587C	2014	2	3	1
ACT	32 BRGH01	2618 River Oak Court	Riverpoint Village	6,650	3,352	↑ \$343,950	\$102.61 297U	2015	4	3	1
ACT	32 MTHR01	6125 Moody Pines	River Bend		3,006	↑ \$349,587	\$116.30 297V	2014	3	2	1
ACT	32 KWNE01	6006 Majestic Hill Court	Royal Shores		4,968	\$725,000	\$145.93	2015	4	3	2

图 2-8 邮编 77345 的新房上市数据 (2015-06-01)

如图 2-8，这样的一栋房屋，售价在\$23 万左右。比 KINGWOOD 核心区得其它新房，低\$10 万以上（图 2-9）。以现在 30 年定期，20%定金的标准放贷计算，月付\$932。加上房地产税每月\$560（2.92%），房屋保险每月\$84(\$1,000/年)，小区管理费每月\$75(\$900)，共计\$1,651。这对年收入\$10 万左右的 4 口之家，在经济上还是有相当的吸引力的。何况针对的年轻职业人士，家庭收入往往高于此数。因此房屋增值潜力可观。

图 2-9 是其中的一所典型房屋的销售和出租数据。出租有笔者经手。房客申请已批准，近期签租约。房租是标定价格，\$2,200/月。一年租约。夫妻俩个，刚工作，没孩子。丈夫是高中数学老师，妻子是专科护士。家庭年收入超过 12 万。信用良好，背学生贷款，属于理想租客。

s Grid														
Status	Class	Area	Office	Address	Subdivision	Unit #	SF	List Price	KM	Beds	FB	HB	Sale Price	DOM
ACT	RNT	32	RMXX01	2738 Kings Retreat Circle	KINGWOOD ESTATES VILLAS		1,915	↓ \$2,200	337B	2	3	1		29
CLOSD	RES	32	BRGH01	2738 W Kings Retreat Circle	Kingwood Estates		1,915	\$241,950	587C	2	3	1	\$229,000	12

图 2-9 小区内一所典型房屋的销售及出租数据。

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 **7.33%**。房屋年增值以 5% 计算，总投资回报率为 **12.33%**。考虑的投资风险小，银行定期回报率接近 0%，这应该是不错的选择。

项目	收入 (\$/年)	支出 (\$/年)
房租 (\$2,200/月 x 12)	26,400	
房地产税 (%2.92)		6,689
小区管理费(HOA)		900
房屋保险费 (DP3)		700
代理人管理费 (5%)		1,320
维修费 (第一年保修)		0
月付 (还本+利息)		
合计	26,400	9,609
年净收入	16,791	
销售价格 (\$229,000)		
年房租回报率	7.33%	
房屋年增值率 (5%)	+	
年总投资回报率	12.33%	

表 2-1 现金买房下的房租回报率是 7.33%。总回报率是 12.33%。

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，如表 2-2 的分析所示，理想情况下，年房租回报率提高到 **12.24%**，总投资回报率提高到 **20.57%**。

项目	收入 (\$/年)	支出 (\$/年)
房租 (\$2,200/月 x 12)	26,400	
房地产税 (%2.92)		6,689
小区管理费(HOA)		900
房屋保险费 (DP3)		700
代理人管理费 (5%)		1,320
维修费 (第一年保修)		0
月付 (还本+利息 = \$932 x 12)		11,184
合计	26,400	20,783
年净收入	5,607	
投资额 (房贷首付=\$45,800)		
年房租回报率	12.24%	
房屋年增值率 (5%)	+	
平均还本增值率 (3.33%)	+	
年总投资回报率	20.57%	

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的 **KINGWOOD ESTATES** 小区的中档住宅，具有超值享受，好学区，房屋保值，维修保养容易，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。