



## 投资热点

好学区，高房价，怎样  
买到便宜的新房？

大都市的繁忙生活节奏，怎样和高尔夫球场的  
郊区生活相协调？

作为出租投资房的前景？

**2015 年 4 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

石油行业是休斯顿的支柱产业。现在，该产业链中的中游企业，石油服务公司，已经出现大规模的解雇。美国第三大的石油服务公司，BAKER-HUGHES，至今已在全球范围内 解雇了一万五千人。另一家大石油服务公司，WEATHERFORD INTERNATIONAL，全球范围内 解雇了八千人。

但另一方面，自老沙特国王死后，原油价格持续反弹，已经超过低点 30%。美国石油产量仅 4 月份就已经 减产 1%。这无疑支持了油价反弹。

虽然对低油价的担心依然存在。但休斯顿房地产市场尚未出现明显的走低情况。特别是国际机场周围的别墅房出租市场。图 1-1 是我三到四月间刚经手的一个案例。这栋别墅房，在 KINGS MILL 小区。2013 年完工的新房。去年租金 \$1,690/月。在市场 40 天找到合适房客。今年租金 \$1,990/月。在市场时间 30 天找到合适房客。可以看出，租金涨幅为 17.7%。寻租时间也缩短 25%。

Address	Subdivision	Unit #	SF	List Price	KM	Beds	FB	HB	Sale Price	DOM
21338 BISHOPS MILL CT	KINGS MILL 06		2,430	\$1,800	296X	4	3	0	<u>\$1,690</u>	<u>40</u>
21338 Bishops Mill Ct	Kings Mill 06		2,321	\$1,990	296T	4	3	0	<u>\$1,990</u>	<u>30</u>
21338 Bishops Mill Ct	Kings Mill 06		2,321	↑ \$299,000	296T	4	3	0		0

图 1-1 出租实例。租金涨幅 17.7%。寻租时间缩短 25%。

从流量看，如图 1-2 的 SUPRA 专业锁的纪录。共有 9 个。其中 2 个是通过我，7 个是通过其它经纪人。平均每周超过 2 个。提出交费申请的有两家。第 1 家愿意签 3 年的

合同，但信用不好，故拒绝接受。第 2 家信用也比标准差些。但房客自愿一次付清 6 个月房租。故接受。

Date & Time	Agent	Phone Number
04/26/2015 01:37 PM	Yan Jin Champions Real Estate Group	(713) 659-6666
04/23/2015 05:01 PM	Yan Jin Champions Real Estate Group	(713) 659-6666 ✓
04/18/2015 01:39 PM	Allen Cervi Keller Williams Realty The Woodlands	(936) 556-2795 ✓
04/18/2015 08:05 AM	Yan Jin Champions Real Estate Group	(713) 659-6666 ✓
04/14/2015 04:40 PM	Yan Jin Champions Real Estate Group	(713) 659-6666
04/13/2015 03:55 PM	Desmond Woram Better Homes and Gardens Real Estate Gary Greene - Humble	(281) 883-7666 ✓
04/13/2015 03:47 PM	Desmond Woram Better Homes and Gardens Real Estate Gary Greene - Humble	(281) 883-7666 ✓
04/03/2015 10:04 AM	Alecia Jackson Real Estate North Houston	(832) 723-3157 ✓
04/03/2015 09:33 AM	Darryl Gilbo Prosperity Realty Group	(713) 261-6646 ✓
04/01/2015 01:10 PM	Sheri Wall Connect Realty.com	(713) 376-0063 ✓
03/29/2015 04:40 PM	Darryl Gilbo Prosperity Realty Group	(713) 261-6646 ✓
03/29/2015 04:04 PM	Yan Jin Champions Real Estate Group	(713) 659-6666
03/29/2015 03:57 PM	Yan Jin Champions Real Estate Group	(713) 659-6666
03/29/2015 03:14 PM	Darryl Gilbo Prosperity Realty Group	(713) 261-6646
03/29/2015 09:15 AM	Chris Prince Martha Turner Sotheby's International Realty	(832) 993-2796
03/20/2015 08:32 AM	Yan Jin Champions Real Estate Group	(713) 659-6666

图 1-2 看房人流量实例。平均每周超过两家。

## 本期投资热点

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。

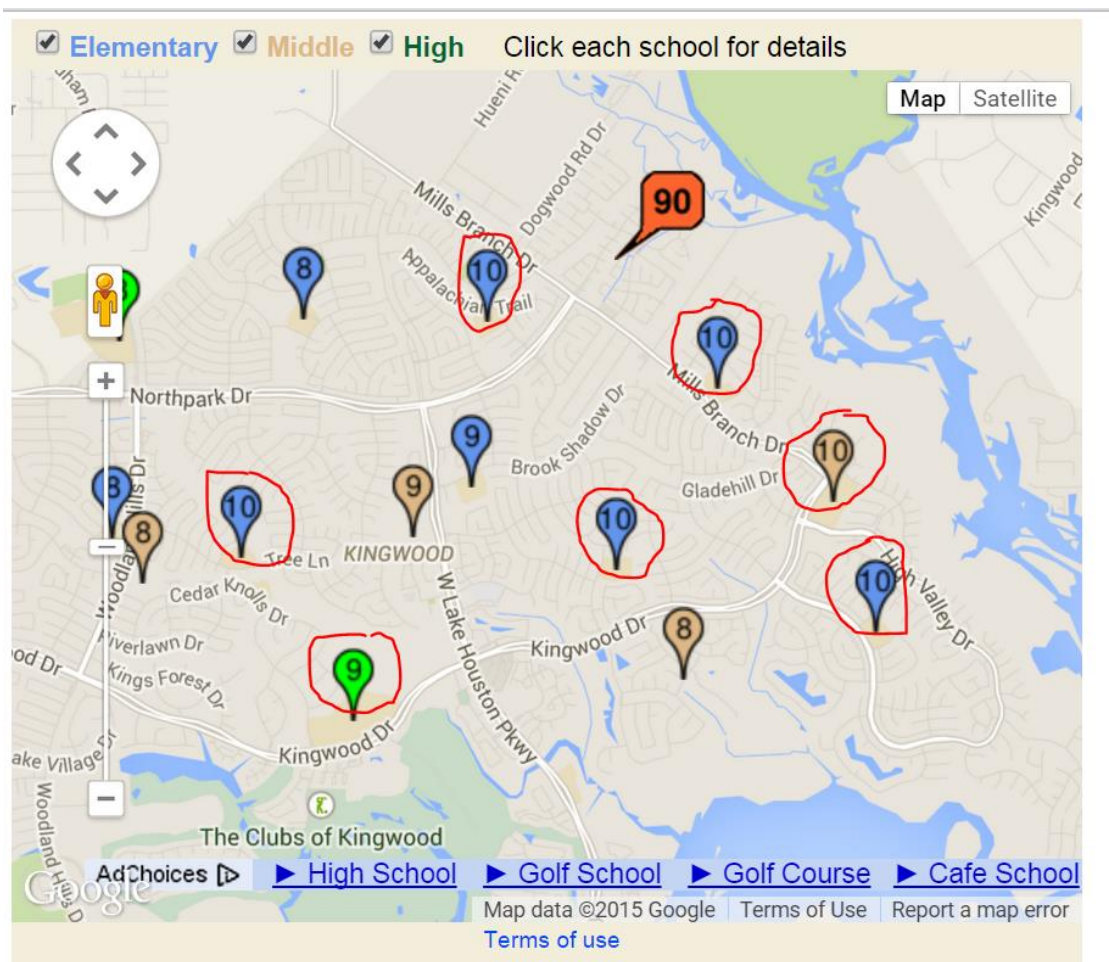


图 2-1 KINGWOOD 最好的学区（引自 PUBLIC SCHOOL INDEX）

好学区大家都喜欢，当然房价也就持续上涨，地皮也贵。如图 2-2 所示，该区现售新房只有 8 栋。其中 6 栋是传统式样的，售价超过\$32 万。2 栋是新式样的，售价只有\$23 万。

Address	Subd	Lot Size	SF	LP	LP/SF KM	YB	BR	FB	HB	SP	DOM
2827 W Kings Retreat Circle	Kingwood Estates	2,040	1,915↓	\$235,950	\$123.21 587C	2014	2	3	1		166
2835 Kings Retreat Circle	Kingwood Estates	2,318	1,915	\$239,450	\$125.04 587C	2015	2	3	1		44
2505 River Oak Court	Riverpoint Village	6,555	2,924	\$318,137	\$108.80 297U	2015	4	3	1		38
2622 River Oak Court	Riverpoint Village	6,650	2,711	\$320,734	\$118.31 297U	2015	3	2	1		38
2618 River Oak Court	Riverpoint Village	6,650	3,352	\$341,995	\$102.03 297U	2015	4	3	1		38
6125 Moody Pines	River Bend		3,006↑	\$349,587	\$116.30 297V	2014	3	2	1		186
6122 Aspen Pass	River Bend		3,249↑	\$350,990	\$108.03 297V	2014	4	3	1		295
2525 River Oak Court	Riverpoint Village	8,340	3,469↓	\$361,950	\$104.34 279U	2014	4	3	1		332

图 2-2 该区的现售新房。

这两栋新式样的住房，均在 KINGWOOD ESTATES 小区，开发建筑商是 K. Hovnanian。如图 2-3 所示，这是个有围墙，有密码锁大门的小区。小区内自带花园休息区（图 2-4）。小区内住房虽然大多数还是单体别墅，但占地面积只有 KINGWOOD 其它小区住房的三分之一，甚至更小。

小区内楼房细高，有三层，如图 2-5 所示。一层为会客厅和 2 车库。2 层为厨房和家庭娱乐区。3 层为卧室。前面直接邻路，后面有一小块草坪。好处是节能，日常维修费用低。

显然这种格局和小区设计在人口密集的城区更为常见。K. Hovnanian 是试图把大都市的生活方式，与有 3 个高尔夫球场的 KINGWOOD 的郊区生活相融合。



图 2-3 带围墙和密码锁大门的 KINGWOOD ESTATE 小区。



图 2-4 KINGWOOD ESTATE 小区内公共休息区。



图 2-5 KINGWOOD 小区内的单体别墅。

这样的一栋房屋，以 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\$8 万左右的 4 口之家，在经济上还是有相当的吸引力的。

KINGWOOD 靠近 [IAH 国际机场](#)（图 2-6）。有许多航线。这些航线的飞行员，飞一次往返需要几天。经常出家在外。这种不需要投入太多时间维护的住房，对他们也很有吸引力。

休斯顿有[全美最大的医疗中心](#)。里面有大量的住院医。这些年轻人，一周工作 80 小时。一个班要连续工作几天。没有多少时间用于房屋维护。他们工资又不太高，无法在医疗中心周围买房。在这里他们只需要开车不到 5 分钟到 PARK & RIDE 的免费停车场（图 2-7），坐上去 DOWNTOWN 的直达 BUS，1 小时内即可到达办公室。休息日又可



以享受郊区的悠闲生活。孩子又可以上最好的小学。因此，这种房屋，对他们也有很大的吸引力。

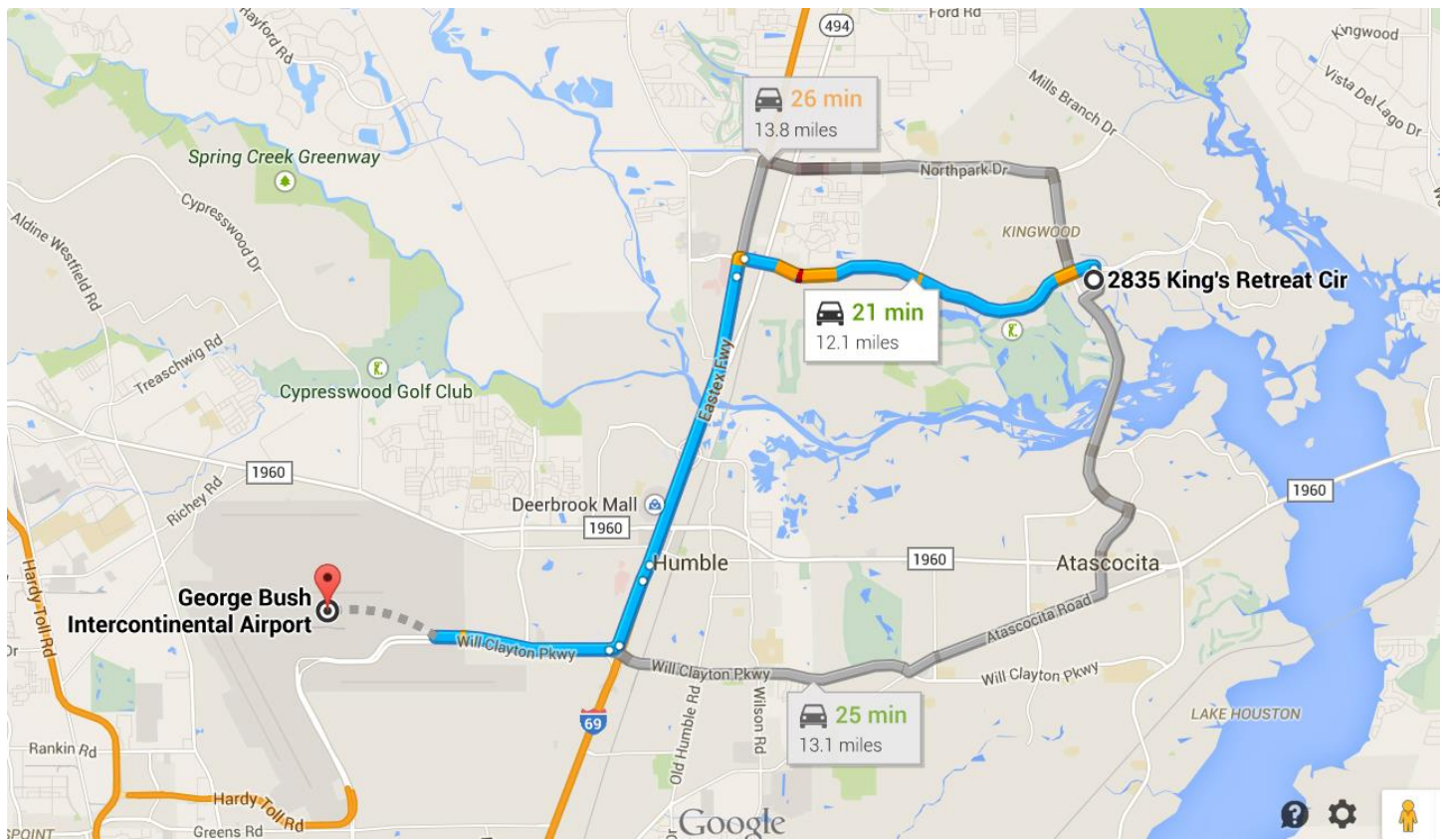


图 2-6 KINGWOOD ESTATE 小区到 IAH 国际机场交通图。

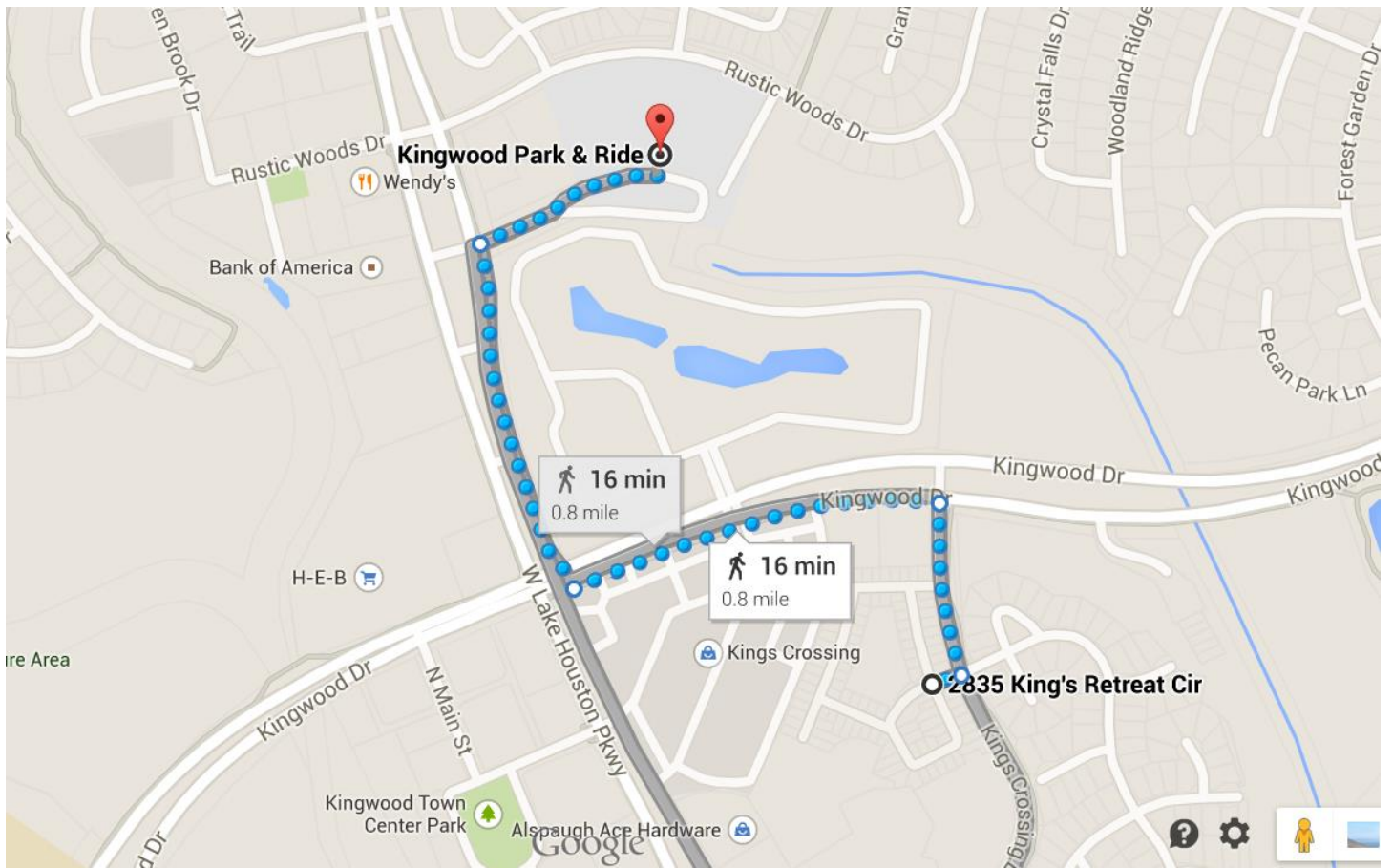


图 2-7 住院医通过 PARK & RIDE，坐 BUS 去 DOWNTOWN 医疗中心工作。

从出租投资房的角度，这个小区也有相当的吸引力。从图 2-8 的该小区的出租历史看，该房出租价位应该为\$2,100/月。每月现金流为正，约为\$2,100(房租) - \$1,651(房贷 + 地税 + 保险 + 小区费) - \$105(管理费) = **\$344**。年现金流为**\$4128**。以本金\$46,000（20%定金）计算，年现金回报率为 **8.97%**。考虑到房贷本金的付还，以及房屋的增值，综合回报率应该在 **15%**以上。在目前的低利率的储蓄环境下，这应该是很不错的投资。

## CMA Summary

Property Type: Rentals			Status: Sold					Number of Properties: 8							
Cls Dte	Address	Subdivision	SqFt	Beds	FB	HB	LP	LP/Sqft	Lse Pr	SP	SP/SqFt	SP/LP	DOM	CDOM	Yr Bit
1 06/21/2012	2840 KINGS RETREAT	Kingwood Estates	2,105	3	3	0	\$2,500	\$1.19	\$1,850	\$1,850	\$0.88	0.74	175	209	2010
4 07/22/2014	2709 Kings Retreat Circle	Kingwood Estates	1,915	3	3	1	\$2,100	\$1.10	\$2,100	\$2,100	\$1.10	1.00	27	27	2014
3 11/16/2013	2840 KINGS RETREAT	KINGWOOD ESTATES	2,105	3	3	0	\$2,300	\$1.09	\$2,200	\$2,200	\$1.05	0.96	48	48	2010
4 11/29/2014	2803 Kings Retreat Circle	Kingwood Estates	2,800	3	3	1	\$2,400	\$0.86	\$2,400	\$2,400	\$0.86	1.00	105	105	2013
4 02/05/2014	2746 Kings Retreat Circle	Kingwood Estates	2,800	3	3	1	\$2,600	\$0.93	\$2,600	\$2,600	\$0.93	1.00	6	6	2014
4 08/31/2014	2716 KINGS RETREAT CIRCLE	KINGWOOD ESTATES	2,795	3	3	1	\$2,700	\$0.97	\$2,700	\$2,700	\$0.97	1.00	21	21	2014
4 06/10/2014	2838 KINGS RETREAT CI	KINGWOOD ESTATES	2,800	3	2	1	\$2,700	\$0.96	\$2,800	\$2,800	\$1.00	1.04	4	4	2014
5 03/23/2015	2855 Kings Retreat Circle	Kingwood Estates	2,800	3	3	1	\$2,800	\$1.00	\$2,800	\$2,800	\$1.00	1.00	7	7	2015
<b>Minimum</b>				<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>\$2,100</b>	<b>\$0.86</b>	<b>\$1,850</b>	<b>\$1,850</b>	<b>\$0.86</b>	<b>0.74</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2010</b>
<b>Average</b>				<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>\$2,513</b>	<b>\$1.01</b>	<b>\$2,431</b>	<b>\$2,431</b>	<b>\$0.97</b>	<b>0.97</b>	<b>49</b>	<b>53</b>	<b>2013</b>
<b>Maximum</b>				<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>\$2,800</b>	<b>\$1.19</b>	<b>\$2,800</b>	<b>\$2,800</b>	<b>\$1.10</b>	<b>1.04</b>	<b>175</b>	<b>209</b>	<b>2015</b>

图 2-8 KINGWOOD ESTATES 小区出租房历史。

**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。