



2015年2月

休斯顿房地产投资快讯



6117 Richmond Ave, STE 120, Houston, TX 77057

投资热点

IAH 国际机场周围住宅小区的出租房现状

好区中的好学区和坏学区比较，那个出租房现金回报率更高？

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

动态检索目录

休斯顿市场现状

本期投资热点

1. 地理位置比较
2. 学校比较
3. 2014 新建住房比较
4. 出租市场比较
5. 现金回报率比较

当前市场影响因素

注意事项

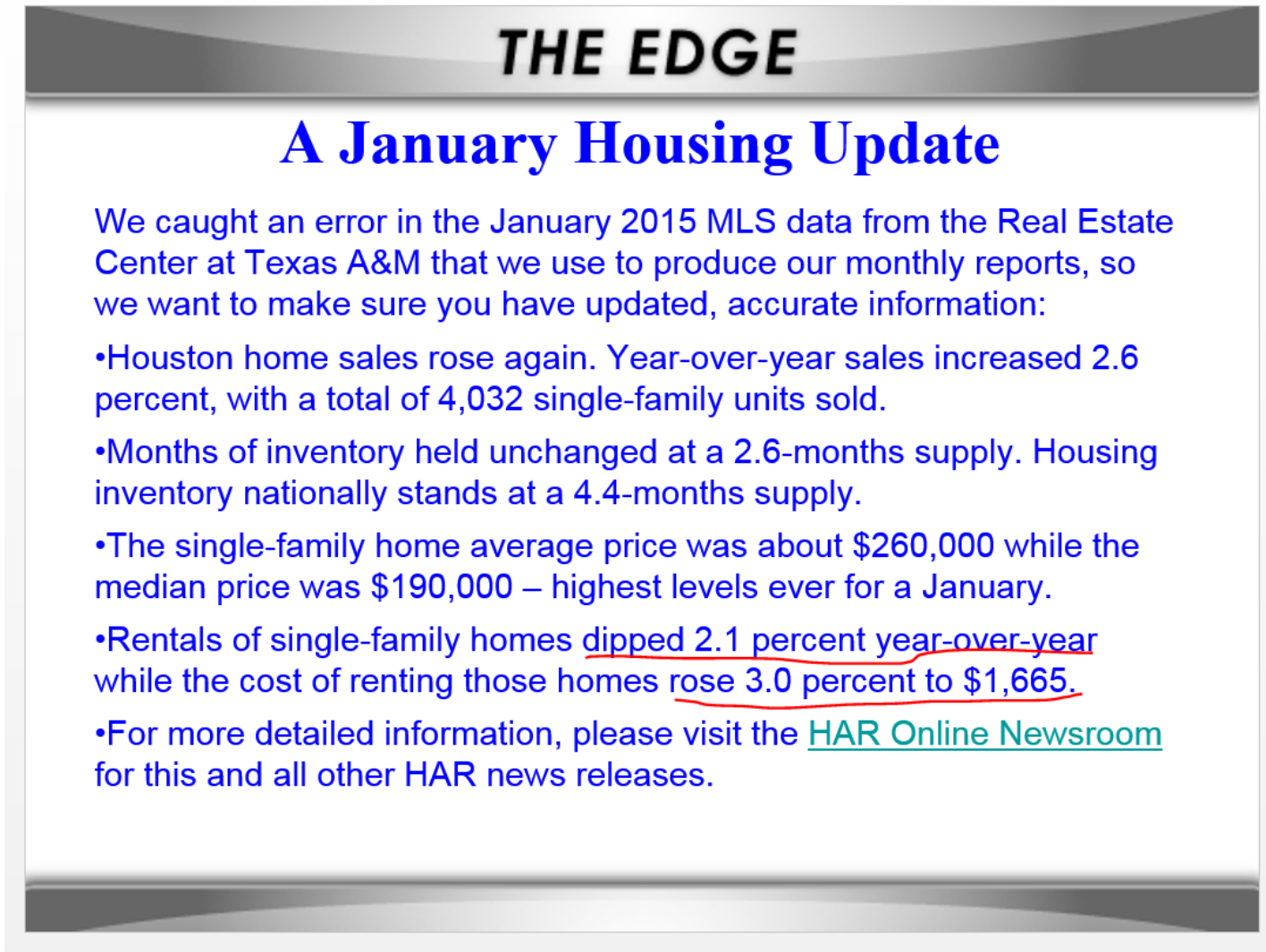
休斯顿市场现状

对低油价的担心无疑仍然存在。但休斯顿房地产市场至今没有出现走低情况。按照 HAR 的 2 月 23 日出版的周刊 EDGE 的数据 (图 1-1)，房屋销售增加 16.4%，与同期上市房屋增加一样，最合理的解释是低贷款利率引发更多买房者，从而抵消了负面影响。



图 1 房屋销售增加 16.4%，低贷款利率抵消了低油价对休斯顿房地产业的冲击。

另一方面，单体别墅出租房市场状态良好，根据周刊 EDGE 在 2 月 16 日公布的统计数字（图 1-2），过去一年内出租房供给下降 2.1%，房租上涨了 3.0%。达到\$1,665/月的平均值。



THE EDGE

A January Housing Update

We caught an error in the January 2015 MLS data from the Real Estate Center at Texas A&M that we use to produce our monthly reports, so we want to make sure you have updated, accurate information:

- Houston home sales rose again. Year-over-year sales increased 2.6 percent, with a total of 4,032 single-family units sold.
- Months of inventory held unchanged at a 2.6-months supply. Housing inventory nationally stands at a 4.4-months supply.
- The single-family home average price was about \$260,000 while the median price was \$190,000 – highest levels ever for a January.
- Rentals of single-family homes dipped 2.1 percent year-over-year while the cost of renting those homes rose 3.0 percent to \$1,665.
- For more detailed information, please visit the [HAR Online Newsroom](#) for this and all other HAR news releases.

图 1-2 单体别墅房出租势态良好，供给下降 2.1%，房租上涨 3.0%。

顺便提一句：大家可能从封面注意到了，我自 2 月 20 日起从 **KELLER WILLIAMS REALTY NORTHEAST** 转到 **CHAMPIONS REAL ESTATE GROUP**。新的公司给了我在出租房管理和商业地产方面更大的自主权。

本期投资热点

本期着重分析在国际机场东边的单体别墅投资房现状。力图通过比较两个类似的小区的新房，回答这个有多位顾客提出的问题：同样是新房做出租，好区中的好学区和好区中的坏学区，那个现金回报率高？

[地理位置比较]

这两个小区，均是以前提到过的。一个是 OAKHURST AT KINGWOOD；另一个是 RIVERBEND。都是新区。历史 10 年左右。两个小区距离 7.7 英里，车程不到 20 分钟（图 2-1）。一个靠近高速。另一个靠近森林公园。都在近郊区，治安很好。

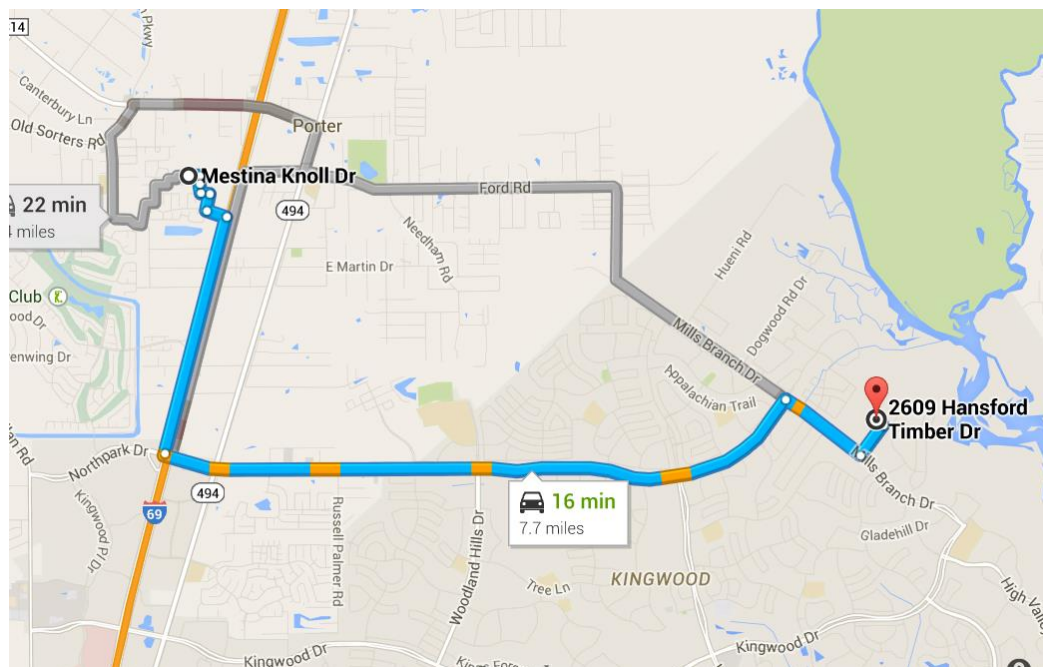


图 2-1 OAKHURST 和 RIVER BEND 两个小区的地理位置图。

[学校比较]

图 2-2 是 OAKHURST 小区周围的学校评分图。来源是 PUBLIC SCHOOL INDEX，一家在美国很有权威性的评估机构。可以看出，小学 VALLEY RANCH 只有 5 分，中学 WHITE OAK 只有 5 分，高中 PORTER 只有 4 分。是典型的好区中的坏学区。这是新开发小区的一个普遍弱点。好学校需要好教师，好学生来源，好的管理，好的州试成绩，而这一切都需要几十年的时间来积累。

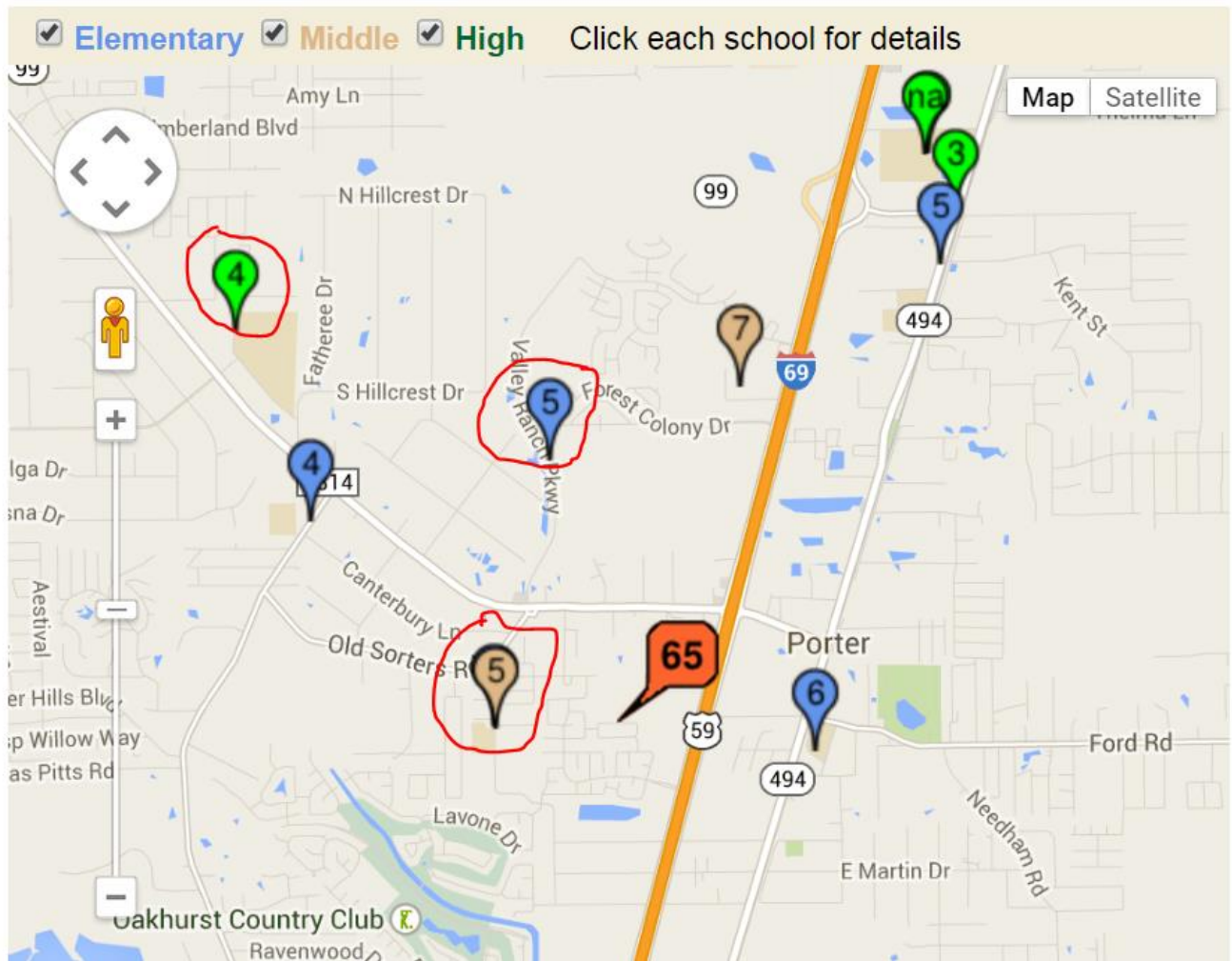


图 2-2 OAKHURST 周围的学校评分。小学 5 分，中学 5 分，高中 4 分。

图 2-3 是 RIVER BEND 小区周围的学校。来源同上。可以看出，小学 SHADOW FOREST 10 分，中学 RIVERWOOD 10 分，高中 KINGWOOD 9 分。这在整个修斯顿大都市区，也是排名前 5 名的上好学区地段。RIVER BEND 小区虽然历史不长，但周围的社区都有超过 30 年的历史，学校也相应成熟的多。是典型的好区中的好学区。

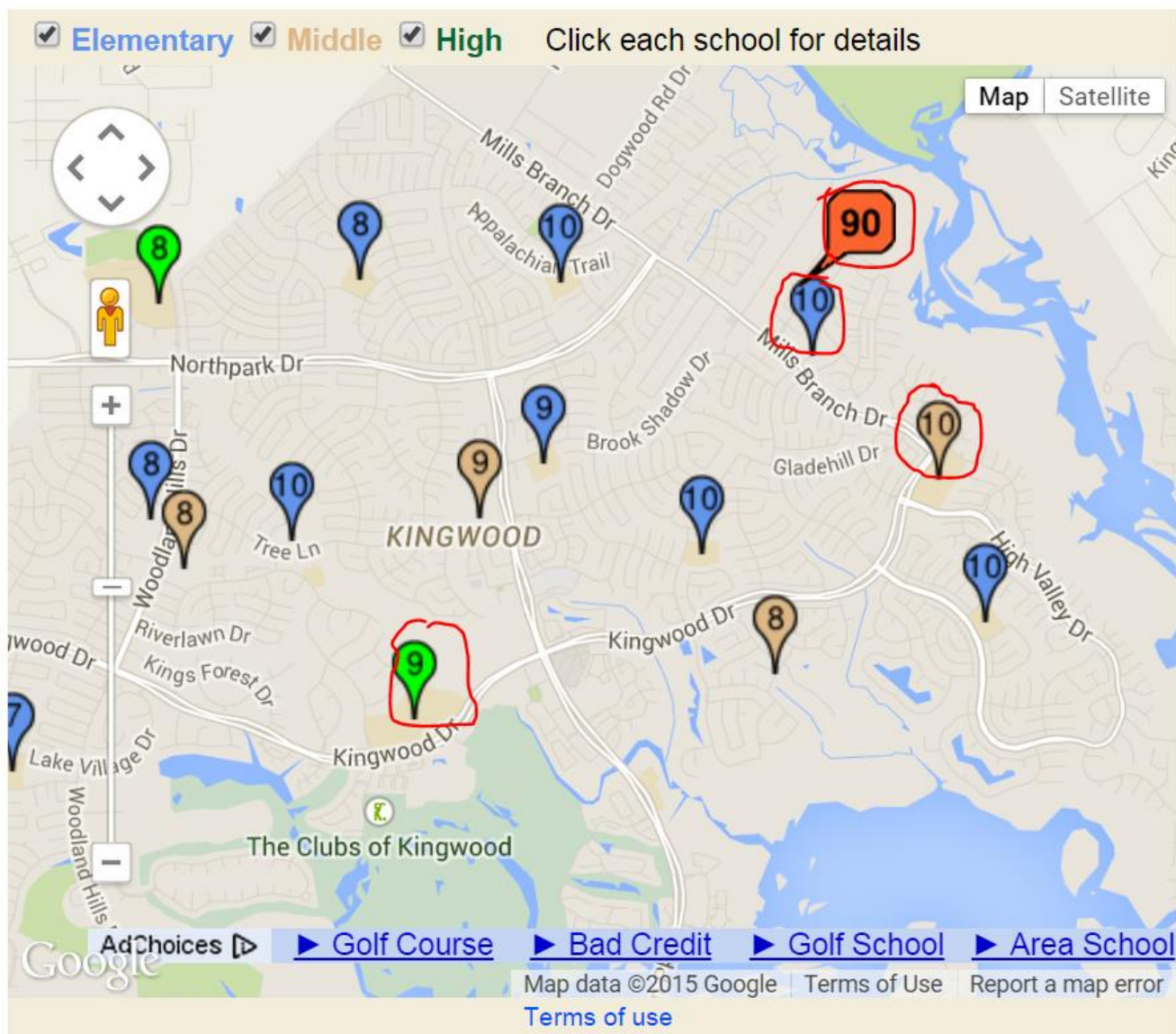
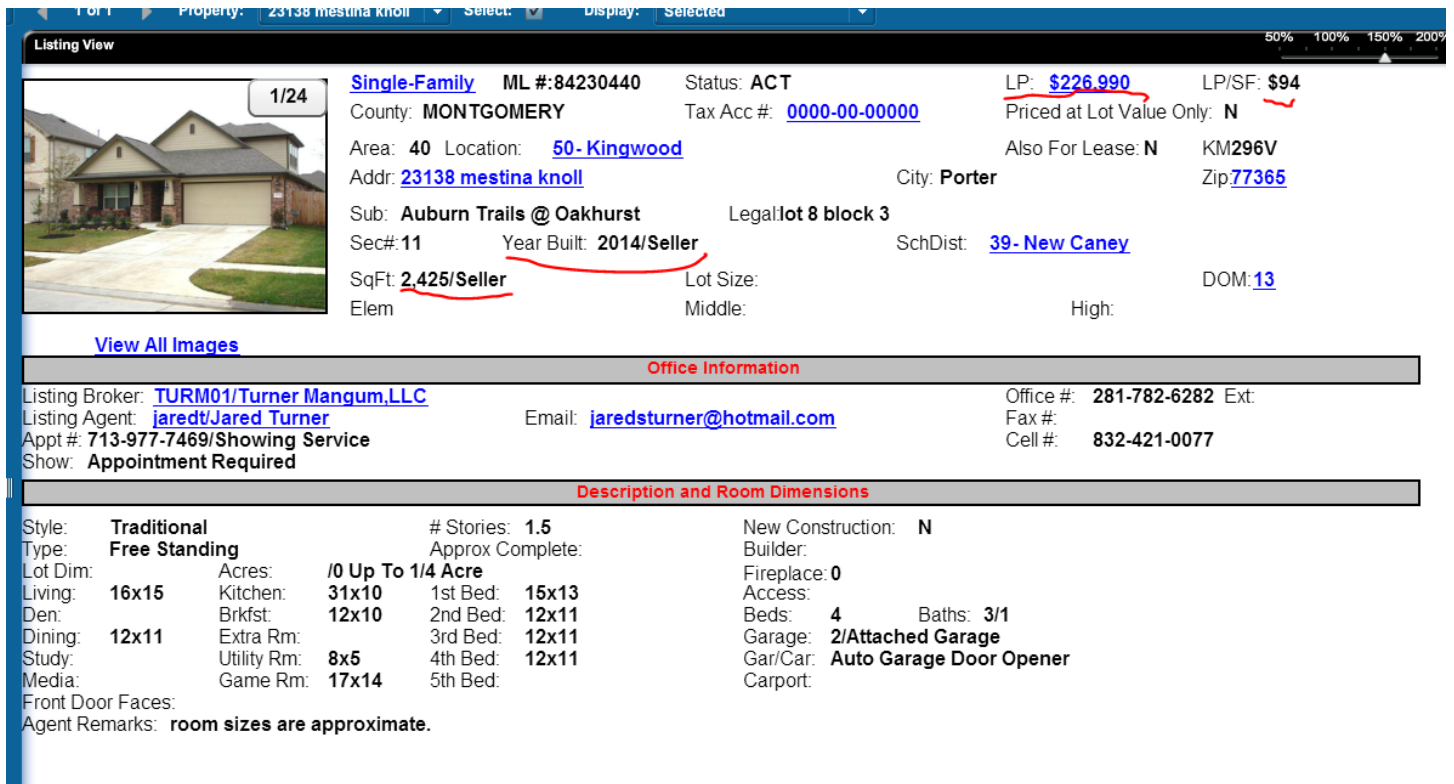


图 2-3 RIVER BEND 小区周围的学校评分。小学 10 分，中学 10 分，高中 9 分。

[2014 年新建的住房比较]

图 2-4 是 OAKHURST 小区最便宜的一个 2014 年新建住房。地址为 23138 MESTINA KNOLL。售价\$226,990。建筑面积 225 平米。4 卧室，3 个半浴室，2 车库。平均每平米价格\$1,008。



Listing View 50% 100% 150% 200%

Property: 23138 Mestina Knoll Select: Display: Selected

Single-Family ML #: 84230440 Status: ACT LP: \$226,990 LP/SF: \$94
 County: MONTGOMERY Tax Acc #: 0000-00-00000 Priced at Lot Value Only: N
 Area: 40 Location: 50-Kingwood Also For Lease: N KM296V
 Addr: 23138 mestina knoll City: Porter Zip: 77365
 Sub: Auburn Trails @ Oakhurst Legal Lot 8 block 3
 Sec#: 11 Year Built: 2014/Seller Sch Dist: 39- New Caney
 SqFt: 2,425/Seller Lot Size: DOM: 13
 Elem Middle: High:

[View All Images](#)

Office Information

Listing Broker: [TURM01/Turner Mangum, LLC](#) Office #: 281-782-6282 Ext.
 Listing Agent: [jaredt/Jared Turner](#) Email: jaredsturner@hotmail.com Fax #:
 Appt #: 713-977-7469/Showing Service Cell #: 832-421-0077
 Show: Appointment Required

Description and Room Dimensions


Style: Traditional	# Stories: 1.5	New Construction: N
Type: Free Standing	Approx Complete:	Builder:
Lot Dim: Acres: /0 Up To 1/4 Acre	Fireplace: 0	Access:
Living: 16x15 Kitchen: 31x10 1st Bed: 15x13	Beats: 4 Baths: 3/1	Garage: 2/Attached Garage
Den: Brkfst: 12x10 2nd Bed: 12x11	Gar/Car: Auto Garage Door Opener	Carport:
Dining: 12x11 Extra Rm: 3rd Bed: 12x11		
Study: Utility Rm: 8x5 4th Bed: 12x11		
Media: Game Rm: 17x14 5th Bed:		

Front Door Faces:
 Agent Remarks: **room sizes are approximate.**

图 2-4 OAKHURST 小区最便宜的一个 2014 年新建住房。\$1,008/平米。

图 2-5 是 RIVER BEND 小区最便宜的一所 2014 年新建住房。地址为 6106 ASPEN PASS。售价\$350,990。建筑面积 301 平米。4 卧室，3 个半浴室。3 车库。平均每平米价格\$1,166。可以看出，好学区房屋单位价格比坏学区约贵 15%。当然，这也符合情理。

Listing View
50% 100% 150% 200%
RES - Agent One Page



Single-Family ML #48541772 Status: ACT LP: \$350,990 LP/SF: \$108
 County: HARRIS Tax Acc #: 000-000-000-0000 Priced at Lot Value Only: N
 Area: 32 Location: 50-Kingwood Also For Lease: N KM297V
 Addr: 6106 Aspen Pass City: Kingwood Zip: 77345
 Sub: River Bend Legal: SF 270 Plan 3252S
 Sec#: 2 Year Built: 2014/Builder SchDist: 29-Humble
 SqFt: 3,249/Builder Lot Size: DOM: 239
 Elem: Shadow Forest Middle: Riverwood High: Kingwood

[View All Images](#)

Office Information

Listing Broker: [MTHR01/Meritage Homes Realty](#)
 Listing Agent: [pmcgrath/Patrick McGrath](#)
 Appt #: 281-913-7702/On-Site Sales Office
 Show: Accompany, No Appointment Required

Email: meritagehomesrealty@gmail.com

Office #: 281-794-9251 Ext:
 Fax #:
 Cell #:

Description and Room Dimensions

Style: Traditional	# Stories: 2	New Construction: Y/Never Lived In
Type: Free Standing	Approx Complete:	Builder: Meritage Homes
Lot Dim: Acres:	1st Bed: 19x14	Fireplace: 1 /Gaslog Fireplace
Living: 20x17 Kitchen: 15x13	2nd Bed: 13x11	Access:
Den: Brkfst: 12x10	3rd Bed: 13x11	Beds: 4/4 Baths: 3/1
Dining: 14x11 Extra Rm:	4th Bed: 16x11	Garage: 3/Attached Garage
Study: Utility Rm:	5th Bed:	Gar/Car:
Media: 17x12 Game Rm: 17x16		Carport:

Front Door Faces:
 Agent Remarks: **Brand new energy-efficient home ready for move in NOW! Home not on lockbox per seller request. Call sales office 281-913-7702 to show. Open daily 10-6pm except Sun & Mon 12-6pm. Seller pays commission on final sales price. Seller to write contract on Meritage new home agreement, includes expansive new home warranty. Buyer incentives available for using MTH Mortgage for financing.**

图 2-5 RIVER BEND 小区最便宜的一个 2014 年新建住房。\$1,166/平米。

[出租市场比较]

图 2-6 是 OAKHURST 小区的出租房历史。数据选择 2014 年 7 月 1 日起建筑面积在 185 平米的单体别墅。可以看出，平均出租价格是\$2,097/月，平均住房建筑历史是 2007 年，平均每平米租金是\$8.88。对于 2014 年的新房 21318 MESTINA KNOLL，价格理应高于平均值，取其最高值，\$10.1，相应的出租价为**\$2,272/月**。

CMA Summary																		
Property Type: Rentals						Status: Sold		Number Of Properties: 13										
#	ML #	Lst Date	Cls Dte	Address	Subdivision	SqFt	Beds	FB	HB	LP	LP/Sqft	Lse Pft	SP	SP/SqFt	SP/LP	DOM	CDOM	Yr Bld
1	42588464	06/13/2014	07/09/2014	21312 TERRETON SPRINGS DR	OAKHURST	2,103	3	2	1	\$1,800	\$0.86	\$1,800	\$1,800	\$0.86	1.00	11	11	2006
2	47808937	01/06/2015	02/01/2015	20799 OAKHURST MEADOW	OAKHURST	2,317	4	2	0	\$1,800	\$0.78	\$1,800	\$1,800	\$0.78	1.00	26	26	2008
3	54043602	06/10/2014	08/01/2014	25601 THISTLE VALLEY CT	PARK AT OAKHURST 01	2,262	4	2	0	\$1,850	\$0.82	\$1,850	\$1,850	\$0.82	1.00	43	43	2006
4	8062295	08/03/2014	08/26/2014	25604 REMINGTON COVE CT	OAKHURST at Kingwood	2,023	3	2	0	\$1,850	\$0.91	\$1,850	\$1,850	\$0.91	1.00	23	23	2004
5	68175422	08/03/2014	09/01/2014	21308 Terreton Springs Drive	Oakhurst	2,168	4	2	1	\$1,895	\$0.87	\$1,895	\$1,895	\$0.87	1.00	16	16	2006
6	78961414	12/03/2014	01/10/2015	21305 THURSTON CROSSING DR	OAKHURST	2,292	3	2	1	\$1,900	\$0.83	\$1,900	\$1,900	\$0.83	1.00	30	30	2008
7	99769522	08/06/2014	08/31/2014	20181 Southwood Oaks Dr	Oakhurst	2,233	4	2	0	\$1,900	\$0.85	\$1,900	\$1,900	\$0.85	1.00	22	29	2008
8	26168254	08/12/2014	09/17/2014	24135 McKinzie Ridge	Auburn Trails At Oakhurst 04	2,433	4	2	1	\$2,000	\$0.82	\$2,000	\$2,000	\$0.82	1.00	15	15	2012
9	8161703	10/21/2014	01/08/2015	24111 Auburn Falls Lane	Oakhurst / Auburn Trails	2,525	4	2	1	\$2,100	\$0.83	\$2,000	\$2,000	\$0.79	0.95	58	58	2013
10	77347745	07/11/2014	08/14/2014	25609 Thiverton Forest Ct	Park At Oakhurst 01	2,225	4	2	0	\$2,100	\$0.94	\$2,100	\$2,100	\$0.94	1.00	20	20	2005
11	66654422	07/09/2014	07/15/2014	24617 HOSFORD MEADOWS DR	OAKHURST GREENS 02	3,336	4	3	0	\$2,400	\$0.72	\$2,400	\$2,400	\$0.72	1.00	4	4	2007
12	15750168	08/04/2014	09/02/2014	25424 Ramrock Drive	Oakhurst Fairways 03	3,436	5	3	1	\$2,695	\$0.78	\$2,795	\$2,795	\$0.81	1.04	22	22	2006
13	30708641	11/20/2014	01/12/2015	25117 Ramrock Dr	Oakhurst	4,083	5	4	1	\$2,975	\$0.73	\$2,975	\$2,975	\$0.73	1.00	41	41	2004
						Minimum	3	2	1	\$1,800	\$0.72	\$1,800	\$1,800	\$0.72	0.95	4	4	2004
						Average	4	2	1	\$2,097	\$0.83	\$2,097	\$2,097	\$0.83	1.00	25	26	2007
						Maximum	5	4	1	\$2,975	\$0.94	\$2,975	\$2,975	\$0.94	1.04	58	58	2013

THIS IS AN OPINION OF VALUE OR COMPARATIVE MARKET ANALYSIS AND SHOULD NOT BE CONSIDERED AN APPRAISAL

图 2-6 OAKHURST 小区的出租房历史。平均\$8.88。新房区取值\$10.1。

图 2-7 是 RIVER BEND 小区的出租房历史。该小区出租房比较少。有史以来只有 8 栋。全部选择。可以看出，平均出租价格是\$2,269/月，平均住房建筑历史是 2009 年，平均每平米租金是\$8.13。对于 2014 年的新房 6106 ASPEN PASS，价格理应高于平均值，取其最高值，\$8.77，相应的出租价为**\$2,639/月**。可以看出，OAKHURST 由于靠近高速，交通更方便，租客更多。单位出租价位因此更高。

CMA Summary																		
Property Type: Rentals						Status: Sold		Number Of Properties: 8										
#	ML #	Lst Date	Cls Dte	Address	Subdivision	SqFt	Beds	FB	HB	LP	LP/Sqft	Lse Pft	SP	SP/SqFt	SP/LP	DOM	CDOM	Yr Bld
1	27145448	07/27/2011	09/01/2011	2506 TWISTING PINE CT	River Bend	2,809	3	3	0	\$2,000	\$0.71	\$1,900	\$1,900	\$0.68	0.95	25	25	2007
2	27440494	05/21/2012	06/24/2012	2506 TWISTING PINE CT	RIVER BEND	2,809	3	3	0	\$2,100	\$0.75	\$2,100	\$2,100	\$0.75	1.00	6	6	2007
3	38762494	05/06/2013	05/10/2013	2506 TWISTING PINE CT	River Bend	2,809	3	3	0	\$2,100	\$0.75	\$2,100	\$2,100	\$0.75	1.00	3	3	2007
4	10313541	01/18/2013	02/08/2013	6105 MOODY PINES	RIVER BEND	2,890	4	3	1	\$2,200	\$0.76	\$2,200	\$2,200	\$0.76	1.00	11	11	2012
5	26724387	01/24/2011	05/16/2011	2601 TRANQUIL OAKS CT	River Bend	3,016	4	2	1	\$2,000	\$0.66	\$2,250	\$2,250	\$0.75	1.13	110	110	2006
6	72120774	04/28/2014	05/15/2014	2506 TWISTING PINE CT	River Bend	2,809	3	3	0	\$2,300	\$0.82	\$2,300	\$2,300	\$0.82	1.00	5	5	2007
7	58692483	12/09/2014	12/31/2014	6105 MOODY PINES	RIVER BEND	2,890	4	3	1	\$2,300	\$0.80	\$2,300	\$2,300	\$0.80	1.00	22	22	2012
8	95834325	01/09/2015	01/23/2015	2609 Hansford Timber Dr	River Bend	4,040	4	3	1	\$3,000	\$0.74	\$3,000	\$3,000	\$0.74	1.00	14	14	2012
						Minimum	3	2	1	\$2,000	\$0.66	\$1,900	\$1,900	\$0.68	0.95	3	3	2006
						Average	4	3	1	\$2,250	\$0.75	\$2,269	\$2,269	\$0.76	1.01	25	25	2009
						Maximum	4	3	1	\$3,000	\$0.82	\$3,000	\$3,000	\$0.82	1.13	110	110	2012

THIS IS AN OPINION OF VALUE OR COMPARATIVE MARKET ANALYSIS AND SHOULD NOT BE CONSIDERED AN APPRAISAL

图 2-7 RIVER BEND 小区的出租房历史。平均\$8.13。新房区取值\$8.77。

[现金回报率比较]

表 2-1 是根据 OAKHURST 小区的房地产税率 (3.42%)，房屋保险税率 (\$700/年)，小区管理费 (\$600/年)，我的管理费 (5%) 推算出的 23138 MESTINA KNOLL 作为出租房运转一年的现金回报率。是为 **7.41%**。这里，没有计入招房客的费用 (一个月租金)，因为无法确定房客住几年。也没有计入房屋维修费用，因为是新房，头一年保修，以后的几年内，维修费用正常情况下不会太多，而且无法估算。

项目	收入 (\$/年)	支出 (\$/年)
房租 (\$2,639/月 x 12)	31,668	
房地产税 (2.91%)		7,763
小区管理费(HOA)		600
房屋保险费 (DP3)		700
代理人管理费 (5%)		1363
合计	27,264	10,426
年净收入	16,838	
投资成本 (成交价\$226,990)		
年现金回报率	7.41%	

表 2-1 OAKHURST 小区的 21318 METINA KNOLL 作为出租房的年现金回报率估计为 **7.41%**。

表 2-2 是根据 RIVER BEND 小区的房地产税率（2.91%），房屋保险税率（\$500/年），小区管理费（\$1000/年），我的管理费（5%）推算出的 6106 ASPEN PASS 作为出租房运转一年的的现金回报率。是为 **4.01%**。这里，没有计入租房客的费用（一个月租金），因为无法确定房客住几年。也没有计入房屋维修费用，因为是新房，头一年保修，以后的几年内，维修费用正常情况下不会太多，而且无法估算。

项目	收入（\$/年）	支出（\$/年）
房租（\$2,800/月 x 12）	31,200	
房地产税（2.911%）		10,213
小区管理费(HOA)		500
房屋保险费（DP3）		1000
代理人管理费（5%）		1680
合计	31,200	15,393
年净收入	14,807	
投资成本（成交价\$350,990）		
年现金回报率	4.01%	

表 2-1 RIVER BEND 小区的 6106 ASPEN PASS 作为出租房的年现金回报率估计为 **4.01%**。

结论：

好区中的坏学区的新建房，由于房屋便宜，交通方便，出租现金回报率可以超过 7%，明显高于好区中的好学区的新建房。

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。