



2015年1月

休斯顿房地产投资快讯

投资热点

(标价 35 万美元)

邻近州立森林公园的即将全部完工的中档住宅区

300 平米建筑面积

大修斯顿都市区排名前5名的小学，中学和高
中组和区

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) yanjin@kw.com

(网页) www.yanjin.us

休斯顿市场现状

一个坏消息。一个好消息。

坏消息是, 美国最大的石油服务公司, BAKER HUGHS, 1月20日宣布要解雇 7,000 人, 应对石油价格下跌的冲击。该公司总部在修斯顿。因此对修斯顿大区房地产市场有所冲击是显而易见的。

好消息是国际机场周围房地产依然势头良好。图1是笔者1月份经手的一个案例。该房在 KINGWOOD, 2012年建房。上市的出租价格是\$3,000, 售价是\$435,000。



Listing View 50% 100% 150%

1/32

Rentals ML #: 95834325 Sale ML#: 25859834 Status: CLOS LP: \$3,000
County: HARRIS Tax Acc #: 129-848-001-0003 LP For Sale: \$435,000
Area: 32- Far Northeast Location: 50- Kingwood
Mkt Area: Kingwood East KM: 297V Also For Sale: DOM: 14
Addr: 2609 Hansford Timber Dr Unit # Sub: River Bend
City: Houston State: Texas Country: United States Zip: 77345-5535
Sec #: 2 Legal: LT 3 BLK 1 VILLAGES OF RIVERCHASE SEC 2
Floor Location: Year Built: 2012/Appraisal District SP/LP Ratio: 1.00
SqFt: 4,040/Appraisal Lot Size: 9,112/Appraisal District LP/SF: \$0.74
Class: Single Family Detac Building Name:
SchDist: 29- Humble Elem: Shadow Forest
Middle: Riverwood High: Kingwood
SCHOOL INFO IS SUBJECT TO CHANGE. BUYERS SHOULD INDEPENDENTLY VERIFY.

Office Information

Listing Broker: KWNE01/Keller Williams Realty Northeast Office #: 281-358-4545 Ext: 346
Appt #: 713-977-7469/Showing Service Email: YanJin1@KW.com
Listing Agent: yanjin/Yan Jin Fax #: 281-812-0640 PM: 281-608-1449 Cell Phone: 281-608-1449
Addr: 20665 W Lake Houston Pkwy, Humble, TX 77346 Office Web: http://www.clickkwne.com
Agent Web: http://www.yanjin.us Alternate #: 281-608-1449

Description and Room Dimensions

Type: Free Standing Unit Stories: 2.0 New Construction: N
Loft: N Bldg Stories: 2 Unit Level: Approx Complete:
Total Units: Lot Size: 9,112/Appraisal District Lot Dim: Acres:
Living: 18x18 Dining: 13x11 1st Bed: 16x15 Access:
Den: 11x12 Kitchen: 15x12 2nd Bed: 19x12 #FB/HB: 3/1 # Bedrooms: 4/4
Game Rm: 27x14 Brkfst: 13x10 3rd Bed: 14x11 Front Door Faces: North
Study/Lbry: 14x11 Extra Rm: 18x15 4th Bed: 14x11 Gar/Car: Auto Garage Door Opener
Furnished: N 5th Bed: Carport:
Garage: 2/Attached Garage Show: Supra Keybox
Parking: Auto Garage Door Opener
Agent Remarks:
Please turn off lights and water after appointment. You may contact me either by email at yanjin1@kw.com, or by cell phone at 281-608-1449 if any question.

图1 笔者 2015 年 1 月经手的上市出租/销售房, 在 KINGWOOD 地区。

该房 1 月 9 日上市。1 月 23 日房客入住。耗时仅 2 周。图 2 是有关的各个房地产经纪人的看房纪录。上市当天就有人看房。总共 2 人提出租房申请。1 人咨询有条件买房合约（从亚特兰大搬家到修斯顿），无价格异议。2 人商量买房价格，其中 1 人给出的初步价格是\$390,000。

Lockbox Detail		
Box Serial#: 28389532		
Date & Time	Agent	Phone Number
01/22/2015 06:10 PM	Yan Jin Keller Williams Realty Northeast	(281) 358-4545
01/20/2015 10:02 AM	<u>Tram Nguyen</u> Intercontinental Properties	(832) 715-0295
01/15/2015 02:10 PM	<u>Carol Alford</u> Keller Williams Realty Northeast	(832) 577-4428
01/14/2015 03:18 PM	<u>Carol Alford</u> Keller Williams Realty Northeast	(832) 577-4428
01/12/2015 03:54 PM	<u>Melessa Clark</u> Better Homes and Gardens Real Estate Gary Greene - Humble	(918) 344-5948
01/09/2015 03:57 PM	<u>Dana Olejniczak</u> Martha Turner Sotheby's International Realty - Kingwood	(832) 527-2590
01/08/2015 08:35 PM	Yan Jin Keller Williams Realty Northeast	(281) 358-4545
09/29/2014 10:14 AM	Yan Jin Keller Williams Realty Northeast	(281) 358-4545



**View & Share
Supra Lockbox Activity**

图 2 该房的房地产经纪人带人看房纪录。

结论： 这样的出租/售房速度，是相当不错的。管中窥豹，可以看到 KINGWOOD 周围地区房地产市场良好走势。也进一步验证了房地产界的至理名言，地点第一，“LOCATION, LOCATION, LOCATION”。

本期投资热点

既然上节所提到的 1 月份上市的房屋，出租/销售如此顺利，我们不妨把注意力集中在该房所在的小区，看看是否有好的 DEAL。

该小区名为 RIVER BEND。地处 [KINGWOOD](#) 深处。背后是州立森林公园和修斯顿湖。距离 69 号跨州高速公路不到 10 分钟车程。距离 IAH 国际机场不到 30 分钟车程。由于不穿过市区，很难见到堵车现象（图 3）。

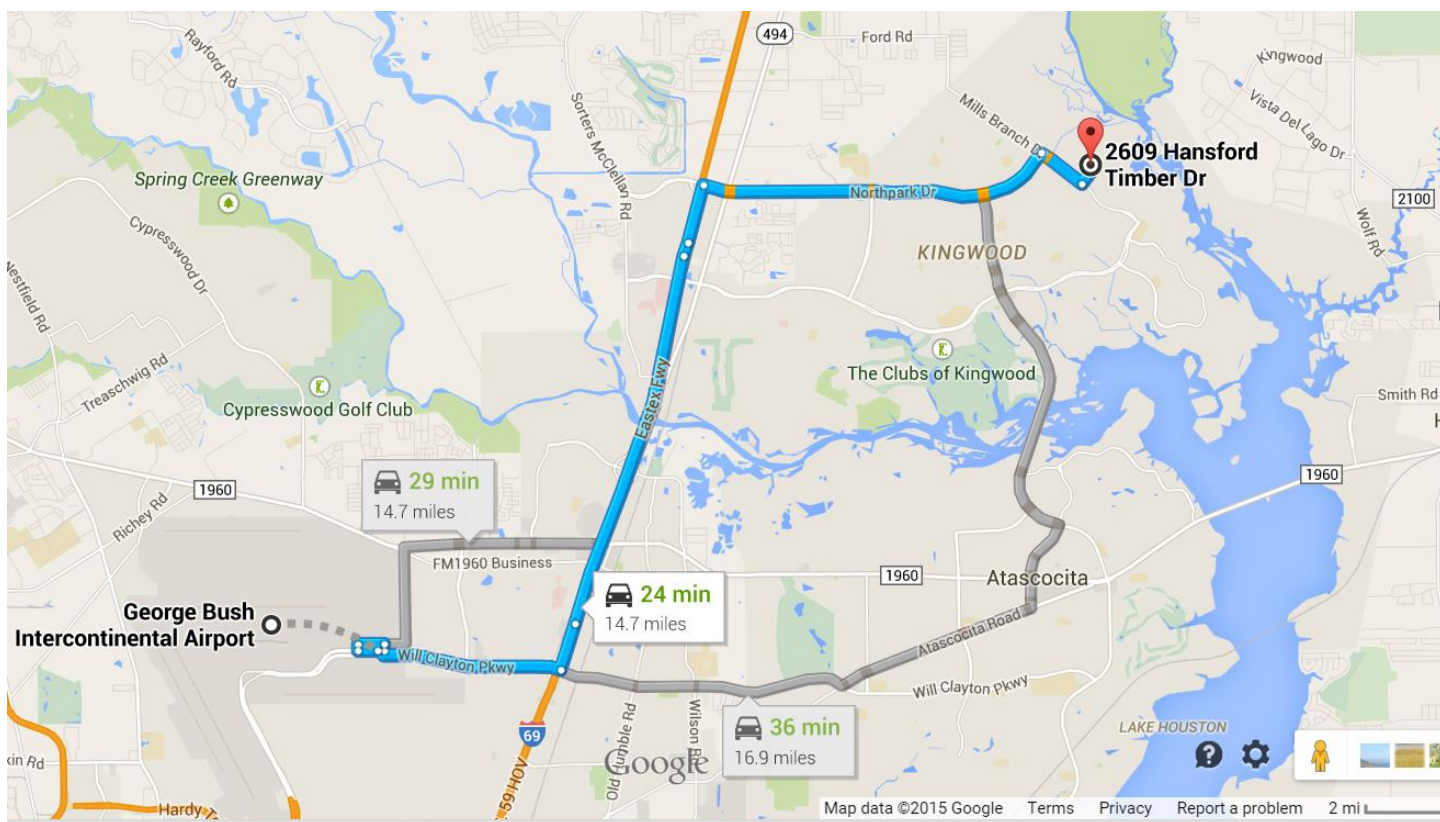


图 3 RIVER BEND 小区距离 IAH 国际机场车程不到 30 分钟。无堵车问题。

该小区最吸引人的地方是学区。如图 3 所示，来源于权威机构 PUBLIC SCHOOL INDEX，小学 10 分，中学 10 分，高中 9 分，这种组合在整个大修斯顿都市区也足以排到前 5 名。

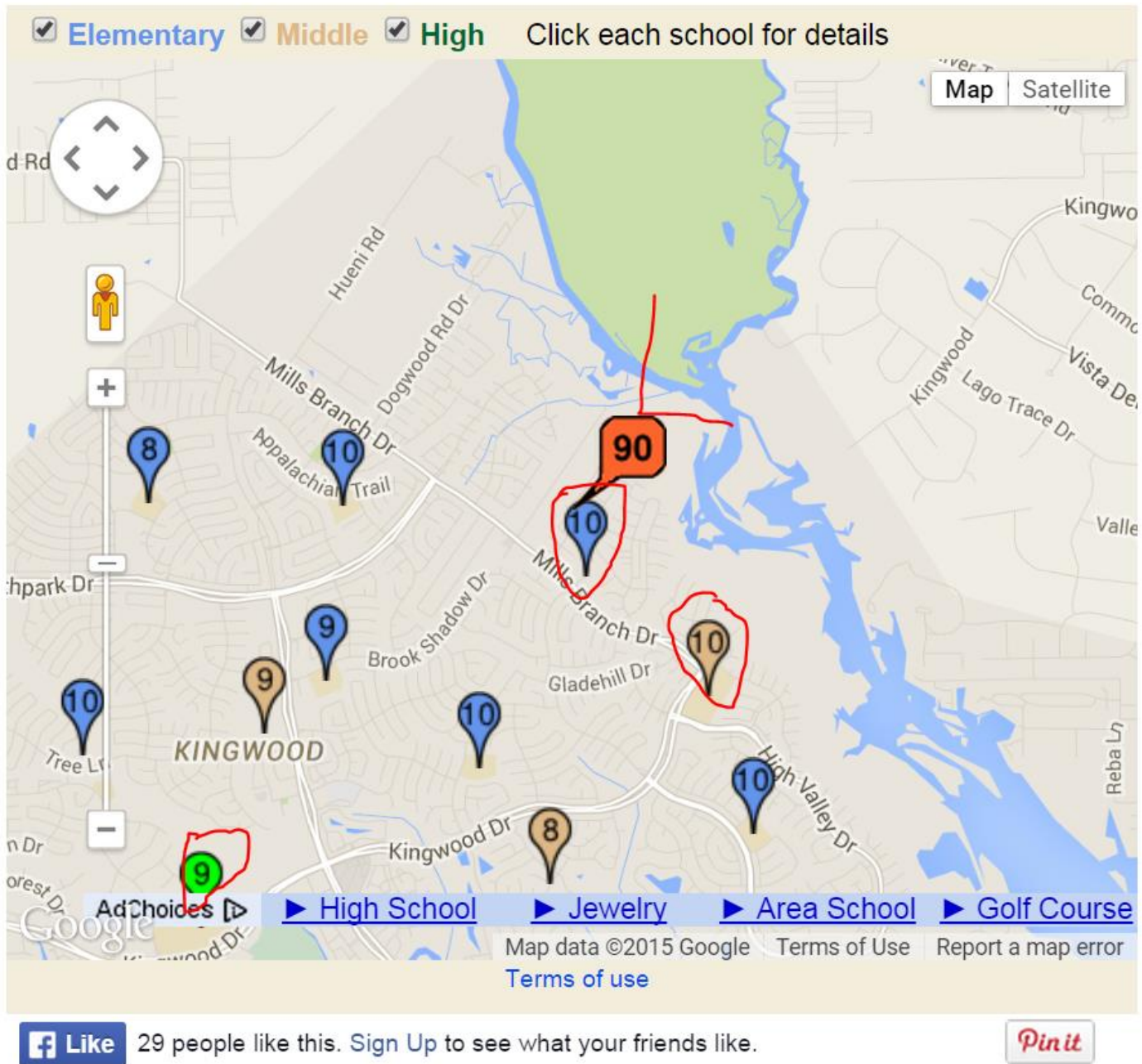



图 4 RIVER BEND 小区的学校评分。

该小区的建筑商是 MERITAGE HOME。风评不错。风格设计和建筑质量均属上乘。近年该区有 4 户中国人入住。至今没听到有关明显质量问题的抱怨。图 5 是该建筑商的现有的唯一完工现房。售价 \$350,990。居住面积 3,249 平方英尺。目前 KINGWOOD 77345 邮政编码地区的上市新房不多。2,000 平方英尺以上的只有 8 栋。按\$/平方英尺评估，盖房居于中间价位（图 6）。

Listing View
50% 100% 150% 200%



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: **234**

Elem **Shadow Forest** Middle: Riverwood High: Kingwood

[View All Images](#)

Office Information

Listing Broker: [MTHR01/Meritage Homes Realty](#) Office #: **281-794-9251** Ext:

Listing Agent: [pmcgrath/Patrick McGrath](#) Email: meritagehomesrealty@gmail.com Fax #:

Appt #: **281-913-7702/On-Site Sales Office** Cell #:

Show: **Accompany, No Appointment Required**

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.**

Dir: **Hwy 59 North to Kingwood Drive, Right on Kingwood, Left onto Mills Branch, past Shadow Forest school turn right Rustling River Lane into River Bend community.**

图 5 RIVER BEND 小区建筑商唯一的现房。

Criteria		Results		Details		8 Matches		8 Displayed / 0 Selected								
View	Default Results Grid	Images	Map	Sort	Filter	Tools										
	MLS #	Status	Area	Office	Address	Subd	Lot Size	SF	LP	LP/SF	KM	YB	BR	FB	HB	SP
1	4196920	ACT	32	HILL01	3207 Highland Laurels Dr	Greentree Village Sec 02	8,349	2,664	\$264,950	\$99.46	297X	2013	3	2	1	
2	54445608	ACT	32	BRGH01	2605 River Oak Court	Riverpoint Village	8,300	2,891	↓ \$321,950	\$111.36	297U	2014	4	3	0	
3	77839887	ACT	32	MTHR01	6106 Moody Pines	River Bend		2,698	↑ \$329,990	\$122.31	297V	2014	4	2	1	
4	13895904	ACT	32	MTHR01	6122 Aspen Pass	River Bend		3,249	↓ \$349,990	\$107.72	297V	2014	4	3	1	
5	48541772	ACT	32	MTHR0	6106 Aspen Pass	River Bend		3,249	↓ \$350,990	\$108.03	297V	2014	4	3	1	
6	95438636	ACT	32	BRGH01	2525 River Oak Court	Riverpoint Village	8,340	3,469	↓ \$361,950	\$104.34	279U	2014	4	3	1	
7	90085501	ACT	32	BRGH01	2601 NW River Oak Court	Riverpoint Village	8,300	4,035	↓ \$379,950	\$94.16	297U	2014	5	3	1	
8	66068193	ACT	32	RMXX01	4003 Acom Ln	Oak Manor U/R	19,000	3,094	\$480,000	\$155.14	297U	2014	4	4	0	

图 6 KINGWOOD 邮政编码 77345 地区建筑面积 2,000 平方英尺以上上市新房。

结论： 修斯顿国际机场附近的 **RIVER BEND** 小区的中档住宅，具有超值享受，好学区，房屋保值，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。

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) yanjin1@kw.com
(网页) www.yanjin.us

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。