



## 投资热点

**Kings Mill** 小区的小  
投资出租房

投资回报率评估

用房贷放大回报率

**2016 年 5 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](mailto:yanjinbusiness@hotmail.com)

(网站) [www.yanjinbusiness.com](http://www.yanjinbusiness.com)

## 休斯顿市场现状

KINGWOOD 市邮编 77345 的高档住宅区新房价格，本月仍然不够景气。如图 1-1 所示，市场上 2010 年以后的新建房屋，10 栋中有 8 栋价格下调，有 4 栋在市场上已经超过 3 个月。

	View	ML #	Status	LP	SP	Est CD	Lst Date	Cls Dte	DOM	F
1	<input type="checkbox"/>	<a href="#">46667424</a>	ACT	↓ 389,950			12/04/2015		178	
2	<input type="checkbox"/>	<a href="#">50169041</a>	ACT	↓ 324,950			01/26/2016		125	
3	<input type="checkbox"/>	<a href="#">14100482</a>	ACT	↓ 290,000			02/05/2016		115	
4	<input type="checkbox"/>	<a href="#">32911102</a>	ACT	↓ 405,000			02/27/2016		93	
5	<input type="checkbox"/>	<a href="#">4656328</a>	ACT	↓ 884,900			03/05/2016		86	
6	<input type="checkbox"/>	<a href="#">29746946</a>	ACT	629,900			03/12/2016		79	
7	<input type="checkbox"/>	<a href="#">50577503</a>	ACT	↓ 359,950			04/05/2016		55	
8	<input type="checkbox"/>	<a href="#">82599768</a>	ACT	430,000			04/13/2016		47	
9	<input type="checkbox"/>	<a href="#">95575620</a>	ACT	↓ 249,900			05/10/2016		20	
10	<input type="checkbox"/>	<a href="#">50881691</a>	ACT	↓ 692,500			05/16/2016		14	

图 1-1 KINGWOOD 市邮编 77345 地区的 2012 以后的新建房市场价格。

但同一市中，邮编为 77345 的中档房屋价格，却相对坚挺。如图 1-2 所示，KINGS MILL 小区 2012 年以后的新建房屋，在市场上共有 10 栋。其中 4 栋价格下调，2 栋上调。另外只有 2 栋在市场上停滞时间超过 3 个月。

	View	1004 MC	ML #	Status	LP	SP	Est CD	Lst Date	Cls Dte	DOM	F
1	<input type="checkbox"/>		<a href="#">42506864</a>	ACT	↓ 229,990			03/03/2016		<u>88</u>	
2	<input type="checkbox"/>		<a href="#">86420394</a>	ACT	↓ 234,990			04/21/2016		39	
3	<input type="checkbox"/>		<a href="#">64854922</a>	ACT	↑ 249,990			05/05/2016		25	
4	<input type="checkbox"/>		<a href="#">91874975</a>	ACT	↓ 249,999			05/08/2016		22	
5	<input type="checkbox"/>		<a href="#">52064730</a>	ACT	↓ 259,000			03/01/2016		<u>90</u>	
6	<input type="checkbox"/>		<a href="#">83564681</a>	ACT	↑ 260,990			05/05/2016		25	
7	<input type="checkbox"/>		<a href="#">87004479</a>	ACT	299,999			05/17/2016		13	
8	<input type="checkbox"/>		<a href="#">36177160</a>	ACT	↓ 304,900			02/11/2016		<u>109</u>	
9	<input type="checkbox"/>		<a href="#">39803079</a>	ACT	309,481			05/19/2016		11	
10	<input type="checkbox"/>		<a href="#">87993124</a>	ACT	375,000			03/08/2016		83	

图 1-2 邮编 77339 的 Kings Mill 小区 2012 年以后新建房的市场价格。

更多的迹象，可以通过观察比较 KINGS MILL 小区今年 1 月 1 日起的房屋标价和相应的销售价格，如图 1-3 所示。销售总量是 7 栋房屋。其中标价 \$30 万以上的房屋，售价比标价低 5% 左右。但其余的房屋，几乎都以标价售出。这从另一方面说明 KINGS MILL 小区的房价依然坚挺。

Criteria		Results		Details		7 Matches		7 Displayed / 0 Selected				
View	1004 MC	ML #	Status	LP	SP	Est CD	Lst Date	Cls Dte	DOM	Pnd Date	Exp Dt	
1	<input type="checkbox"/>		<a href="#">70105456</a>	CLOSD	239,990	239,990	03/15/2016	01/21/2016	02/24/2016	21	02/11/2016	06/21/2016
2	<input type="checkbox"/>		<a href="#">80348014</a>	CLOSD	↓ 244,990	244,990	04/20/2016	11/06/2015	04/13/2016	112	03/03/2016	03/06/2016
3	<input type="checkbox"/>		<a href="#">83555183</a>	CLOSD	282,799	282,799	12/30/2017	12/06/2015	02/15/2016	0	12/06/2015	12/30/2016
4	<input type="checkbox"/>		<a href="#">62749344</a>	CLOSD	294,161	291,451	12/30/2017	12/06/2015	12/23/2015	0	12/06/2015	12/30/2016
5	<input type="checkbox"/>		<a href="#">31207547</a>	CLOSD	↑ 297,678	293,448	05/31/2016	02/01/2016	04/25/2016	40	03/12/2016	02/27/2017
6	<input type="checkbox"/>		<a href="#">88597143</a>	CLOSD	↑ 305,608	<u>289,000</u>	07/15/2016	01/12/2016	05/24/2016	104	04/25/2016	01/12/2017
7	<input type="checkbox"/>		<a href="#">34044857</a>	CLOSD	<u>320,459</u>	<u>304,000</u>	12/30/2016	12/05/2015	04/29/2016	137	04/20/2016	12/30/2016

图 1-4 OAKHURST 小区 2016 年 1 月 1 日起的房屋销售情况。

究其原因，可能是 40 万以上的高档房屋的买主主要是石油行业的资深雇员。而由去年初开始的石油价格崩盘引发的裁员潮，已经扩散到这些人。而 30 万以下的中档房屋的买主，主要是民航行业的新进雇员。低燃油价格，扩大了航空公司利润空间，也就相应的需要新飞行员，新飞机维修工程师等等。

本期投资热点，则是 KINGS MILL 小区小投资房在现在市场情况下的投资回报前景。

## **本期投资热点**

### **21122 Normandy Glen, Kingwood, 77339**

#### **[房屋情况]**

这栋 2016 年新建成品房在 KINGS MILL 小区内属于中档房，现货，自住和出租均可。如图 2-1 所示，该房标价 23 万 5 千美元。居住面积 204 平米。地皮面积 488 平米。4 卧室，2 个半浴室，2 车库。图 2-1 是该房正门图。德州传统风格的独立别墅。图 2-3 是该房的设计图纸。一层，厨房和起居室之间无隔离墙。属于开放式结构。



**Single-Family** ML #:86420394 Status: **ACT** LP: \$234,990 LP/SF: \$107  
 County: **MONTGOMERY** Tax Acc #: 6424-09-04900 Priced at Lot Value Only: **N**  
 Area: **40** Location: 50- Kingwood Also For Lease: **N** KM  
 Addr: 21122 Normandy Glen City: **Kingwood** Zip: 77339  
 Sub: Kings Mill Legal: **S642409 - KINGS MILL 09, BLOCK 3, LOT 7**  
 Sec#: **9** Year Built: 2016/Appraisal District SchDist: 39- New Caney  
 SqFt: 2,190/Appraisal District Lot Size: 5,250/Appraisal District DOM: 39  
 Elem Middle High

[View All Images](#)

SCHOOL INFO IS COMPUTER GENERATED AND MAY NOT BE ACCURATE OR CURRENT. BUYER MUST INDEPENDENTLY VERIFY.

**Office Information**

Listing Broker: KWWD01/Keller Williams Realty The Woodlands Office #: **281-339-1800** Ext:  
 Listing Agent: jlarkin/Jeremy Larkin Email: sales@youriconteam.com Fax #: **832-442-3213**  
 Appt #: **832-509-9189/On-Site Sales Office** Cell #: **281-339-1800**  
 Show: **Appointment Required**

**Description and Room Dimensions**

Style: <b>Traditional</b>	# Stories: <b>1</b>	New Construction: <u>Y/Never Lived In</u>
Type: <b>Free Standing</b>	Approx Complete:	Builder: <b>Gehan</b>
Lot Dim: Acres: <b>0.12/0 Up To 1/4 Acre</b>	Fireplace:	Access:
Living: <b>15x17</b> Kitchen: <b>15x12</b> 1st Bed: <b>15x13</b>	Beds: <u>4/4</u> Baths: <u>2/1</u>	Garage: <u>2/Attached Garage</u>
Den: Brkfst: 2nd Bed: <b>12x11</b>	Gar/Car:	Carport:
Dining: <b>15x10</b> Extra Rm: 3rd Bed: <b>12x10</b>	Family:	
Study: <b>11x11</b> Utility Rm: 4th Bed: <b>11x11</b>		
Media: Game Rm: 5th Bed:		
Front Door Faces:		

Agent Remarks: **Contact Angela Schlink at 832-509-9189 or Elva Lyles 832-495-8597 for more information. Sales office located at 25977 Kingshill Drive, Kingwood, TX 77339. You can also contact the on-site sales office-- 281-358-2991.**

图 2-1 该房的市场信息。



图 2-2 该房正门。居住面积 204 平米。标价 23 万 5 千美元。

# the Aspen



## First Floor Plan



REV Date: 08.14.15

图 2-3 该房平面设计图。

## [学校情况]

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 KINGS MANOR，8 分（图 2-4），属于中等偏上。中学是 WOODRIDGE FOREST，新学校。尚无评分。高中是 PORTER，4 分（图 2-5），属于中等偏下。

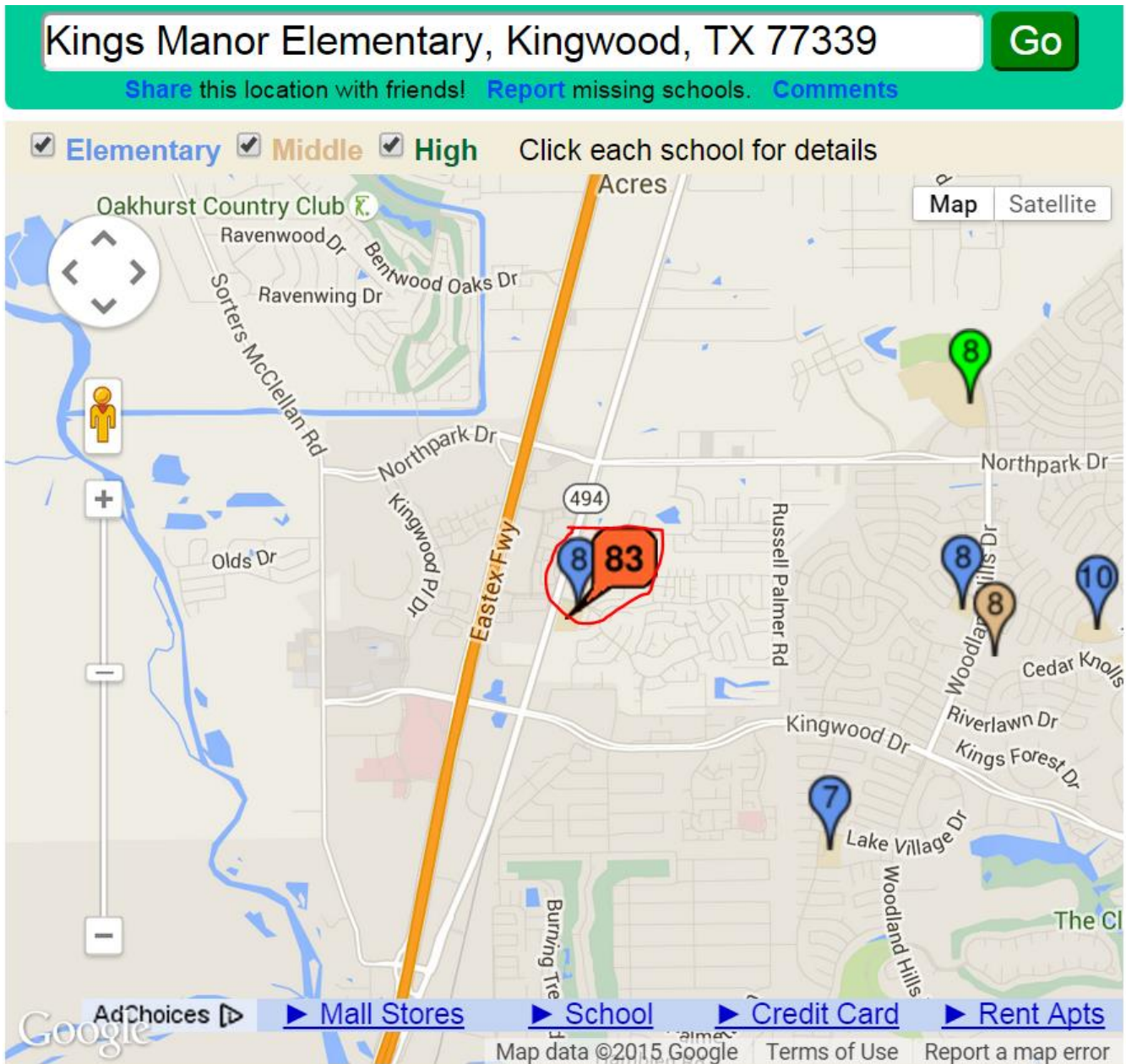


图 2-4 公立小学 KINGS MANOR 评级中等偏上，8 分。



Public School Index and schools nearby

Porter High School, PORTER, TX

Go

Share this location with friends! Report missing schools. Comments

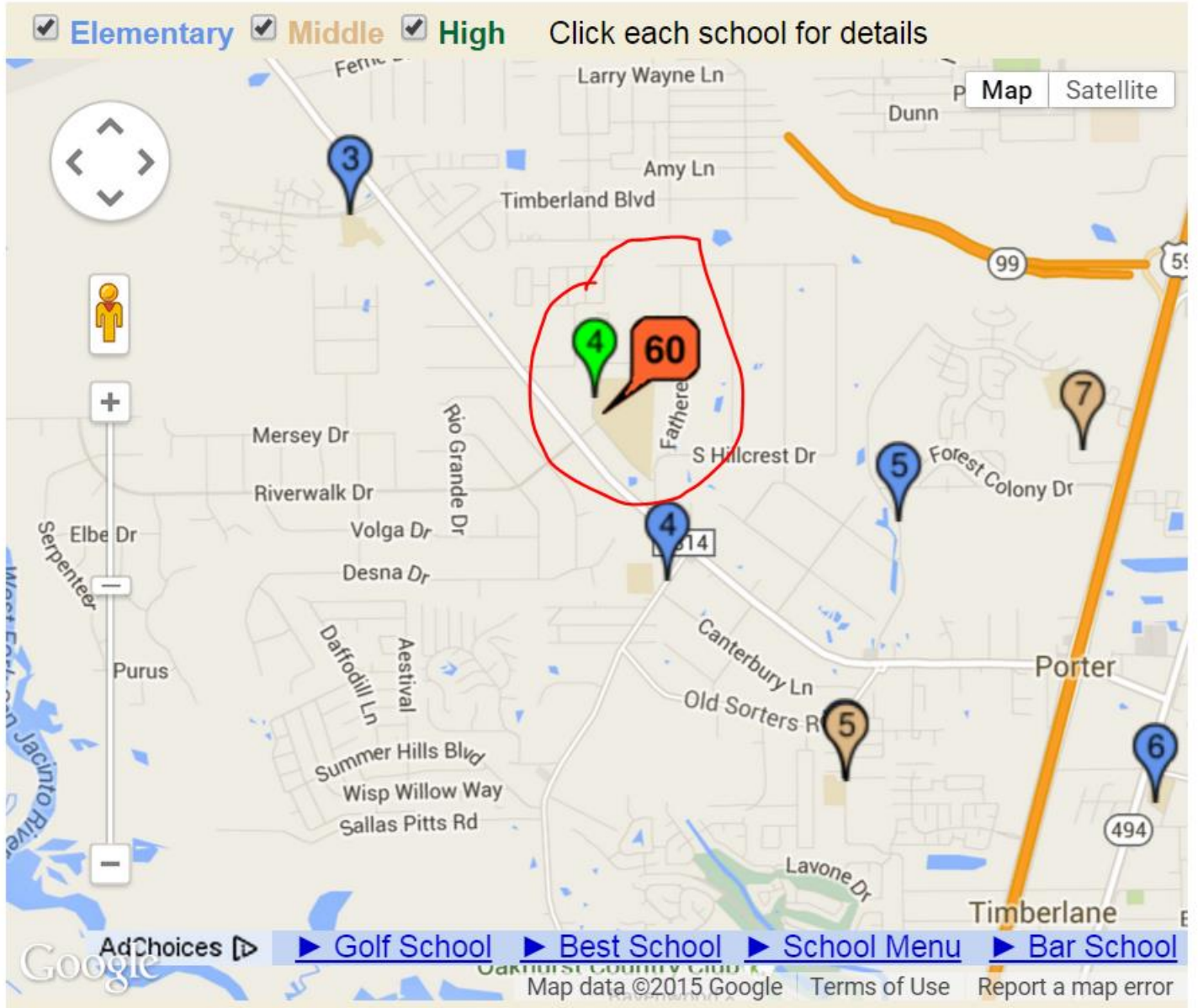


图 2-5 公立高中 PORTER 中等偏下，4 分。

## [地理位置]

地理位置和交通情况如图 2-6 所示，该小区距州立野生公园 10 分钟车程。距美国排名前 5 名的高尔夫球场 5 分钟车程。交通购物也方便。距州立公路 I-69 约 5 分钟车程，WALMART 超市 10 分钟车程。休斯顿国际机场 20 分钟车程，几乎从无堵车现象。距休斯顿市区也只有 45 分钟车程。

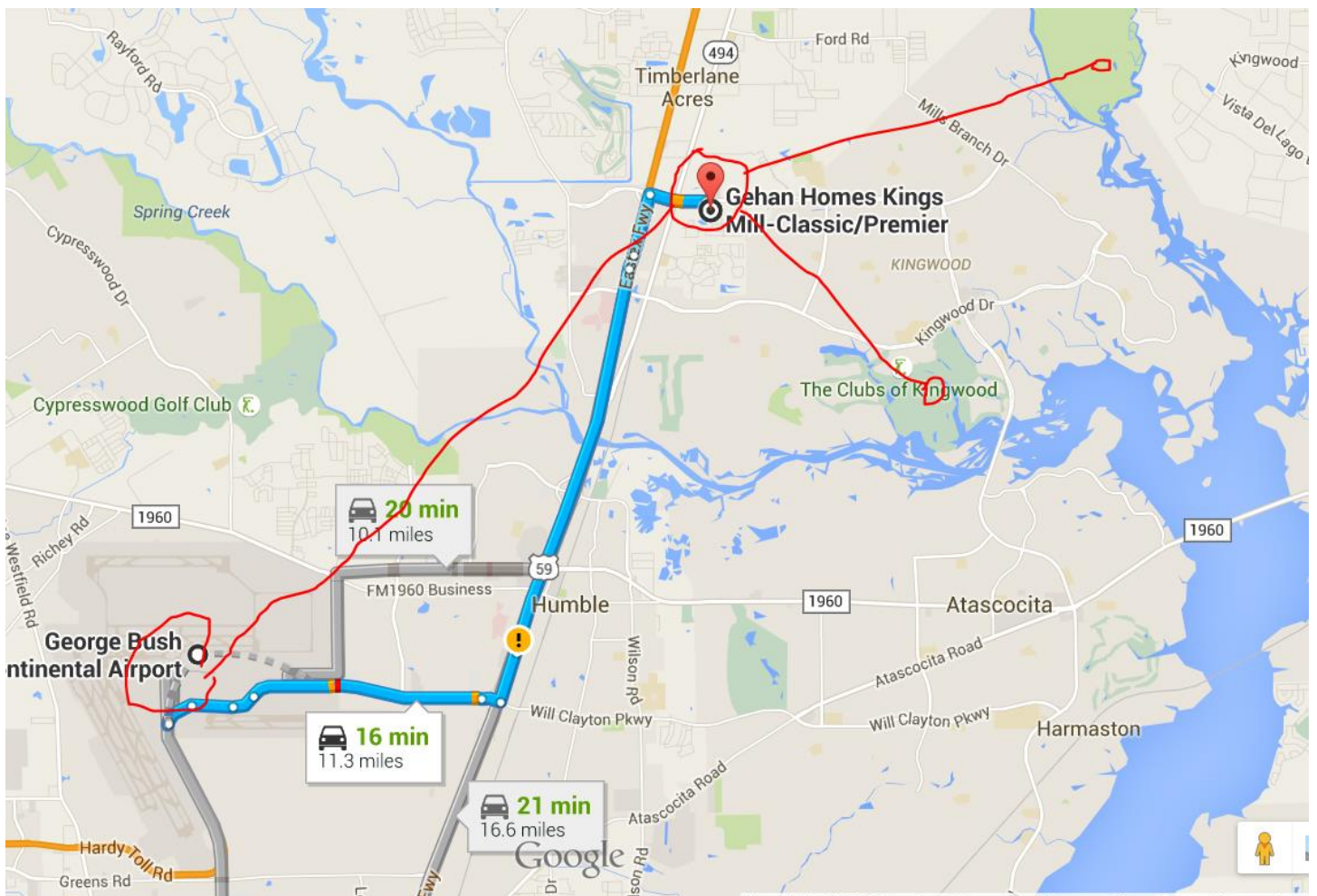


图 2-6 该房地理交通图。

## [房屋出租回报率]

KINGS MILL 小区 2015 年 7 月 1 日以来的房屋出租历史数据如图 2-7 所示。这个时间段内共有 9 栋 2010 年后新建房屋租出。其中最有可比性的是 21510 ROSE MILL DR，该房 2010 年建，居住面积 189 平米，租金每月 1,850 美元。合 \$9.8/平米。上市 23 天。现在的这所热点房屋是 2016 年建，因此该房的目标出租价位应该是 \$10/平米上下，合每月 2,100 美元（夏天旺季），2,000 美元（冬天淡季）。

Cls Dte	Address	Subd	Yr Blt	Bldg SF	LP	Lse Pr	Beds	FB	HB	Gar #	DOM
07/01/2015	<a href="#">26063 North Kings Mill Ln</a>	Kings Mill	2014	2454	2,190	2190	4	2	1	3	17
08/01/2015	<a href="#">21340 KINGS GUILD</a>	KINGS MILL	2015	2853	2,400	2400	4	2	1	2	16
11/11/2015	<a href="#">21327 Bishops Mill Ct</a>	Kings Mill 06	2013	2815	↓ 1,975	1950	4	2	1	2	73
<u>10/01/2015</u>	<a href="#">21510 Rose Mill Dr</a>	Kings Mill 03	2010	<u>2043</u>	↑ 1,850	<u>1850</u>	4	2	0	2	<u>23</u>
09/18/2015	<a href="#">21451 Rose Mill Dr</a>	Kings Mill 03	2011	1897	1,750	1750	4	2	0	2	25
10/30/2015	<a href="#">21515 Rose Mill Dr</a>	Kings Mill 03	2010	1725	↓ 1,595	1595	3	2	0	2	35
01/16/2016	<a href="#">21319 Bishops Mill Ct</a>	Kings Mill 06	2013	1985	↓ 1,800	1700	4	2	0	2	121
03/11/2016	<a href="#">21349 Kings Guild Ln</a>	Kings Mill	2014	1820	↑ 1,850	1850	3	2	0	2	6
04/15/2016	<a href="#">21340 KINGS GUILD</a>	KINGS MILL	2015	2853	2,400	2400	4	2	1	2	30

图 2-7 KINGS MILL 小区 2015 年 7 月 1 日以来的房屋出租数据。

KINGS MILL 房价增长趋势如图 2-8 所示。是该小区自 2010 年以来的平均价格图。可以看出，该小区已经进入稳定快速增长阶段。增长幅度约为每年 9%。考虑到最近房地产市场受到的冲击，取保守的平均值 6%。



图 2-8 KINGS MILL 小区的平均房价走势图。

该房所在小区的社区管理费每年 550 美元。房地产税每年 3.65%。现金买房下总资本投入为 23.5 万美元。相应的房租投资回报率分析如表 2-1 所示。理想情况下年房租现金回报率是 5.87%。该小区房屋年增值现在是 6%，总投资回报率为 11.87%。考虑到投资风险小，银行定期存款回报率接近 0%，这应该是不错的选择。

项目	收入 (\$/年)	支出 (\$/年)
房租 (\$2,100/月 x 12)	25200	
房地产税 (%3.65)		8578
小区管理费(HOA)		550
房屋保险费 (DP3)		1000
代理人管理费 (5%)		1260
维修费 (第一年保修)		0
合计	25200	11388
年净收入	13812	
宗资本 (\$235,000)		
年现金回报率	<b>5.87%</b>	
平均年增值率	6.00%	
总投资回报率	<b>11.87%</b>	

表 2-1 现金买房条件下的年房租纯回报率。

如果借房贷的话，风险增大，但回报率也相应提高。以年息 3.625%，还贷期 30 年，20%首付的标准房贷计算，房贷总额\$188,000，投资总额\$47,000，月付是 857 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 7.50%，考虑到还本，房屋增值后的总投资回报率提高到 54.17%。应该是不错的买卖。

项目	收入 (\$/年)	支出 (\$/年)
房租 (\$2,100/月 x 12)	25200	
房地产税 (%3.65)		8578
小区管理费(HOA)		550
房屋保险费 (DP3)		1000
代理人管理费 (5%)		1,260
维修费 (第一年保修)		0
月付 (还本+利息 = \$857x 12)		10284
合计	25200	21672
年现金净收入	3528	
年房租现金回报率 (总投资额 \$47,000)	<b>7.50%</b>	
房屋年增值率 (6%)	14100	
平均还本增值率 (\$235, 000/30 年)	7833	
年总回报 (含现金，增值和还本)	25461	
年总投资回报率 (总投资额\$7万)	<b>54.17%</b>	

表 2-2 年息 3.625%，还贷期 30 年，20%首付房贷下的总投资回报率。

## 结论

修斯顿国际机场附近 **KINGS MILL** 小区的地址为 **21122 Normandy Glen** 的 **2016** 年新建独家别墅，全现金买房下的年现金回报率是 **5.87%**，含房屋增值下的年回报率是 **11.87%**。**30** 年标准房贷下的年现金回报率是 **7.50%**，含房屋增值下的年回报率是 **54.17%**。应该是投资者不错的选择。

## 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略高于 1 个月。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。

### **[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。