

# 租金回报率怎么定? 现金、贷款不一样(上)

导读:从长期的统计数据中看到,美国的房屋中间价的平均涨幅大约在7%-8%之间,扣除持有成本,扣除物价上涨的因素,大约保持在5%-6%。上涨幅度不大,

从长期的统计数据中看到,美国的房屋中间价的平均涨幅大约在7%-8%之间,扣除持有成本,扣除物价上涨的因素,大约保持在5%-6%。上涨幅度不大,但是合理,这种上涨速度是温和而健康的。房子本来就是居所,是满足人类居住的需求,不是投机牟取暴利的工具,也就是说买房应该是一个长期的投资,而不是短期投机。那投资房产的回报率应该怎么计算,应该考虑哪些因素呢?下面我们来看看回报率的计算,房租的设置,和为什么不把钱存在银行而投资房产。

投资房产可以分为两种情况,一种是现金买房,第二种是贷款买房。我们先来看看这两种情况的租金回报率怎么算,都有什么会影响租金回报率,然后再来看看怎么制定房租,回报率最高。

## 01 现金买房的租金回报率

租金回报率=每年净房租收入/购房总价%

每年净房租收入=年租金收入-持有房

屋费用及出租衍生相关支出

购房总价:就是房屋买家支付给卖家的金额。

年租金收入:就是跟租户约定的年租金。

持有房屋费用及出租衍生相关支出:一般包括:房产税、房屋保险、社区费、维修费、空置期分摊、出租管理费等项目。

空置期分摊:购买的房屋有可能不能马上找到租客,会有一段时间是空置的,因此在计算平均的净房租收入的时候,应当把分摊到每年的空置期租金扣除。根据经验来看,空置期分摊到年,一般为半个月的房屋租金。

物业管理费:如果委托房屋代管人帮忙照料房屋,收取租金,打点修理水电设备等...所支付的管理费,一般为每月租金的6-8%。

根据房屋类型、所在的位置和房屋状况的不同,应当计算在内的项目也不一样。买家可以根据具体的情况,自行判断。例如,独立屋一般没有社区费,但也有些独立屋所在区域有社区规划、大门及社区公共设施,因此也要交社区费。城市屋一般缴纳的社区费中已包括共同火险,不必另外买火险,这样计算房屋保险费的时候,不用将火险金额计算在内。另外,房产税的税率在每个州也

是不一样的,从1%到3%不等,加州地产税大多为1.2-2%,所以投资之前选择应先确定目标房屋的税率。

租赁经纪人帮助租赁可以大大节省您的工作和时间,专业的经纪人可以帮您选择条件较好的租客,减少以后恶房客困扰。租赁的佣金一般是全年租金的6%。

“物业管理费”是指,如果委托房屋代管人帮忙照料房屋,收取租金,打点修理水电设备等,所支付的管理费,一般为每月租金的6-8%。如果投资者本人在美国,或者有亲戚朋友可以帮忙打理这些事情,这笔费用也就可以省下来。

案例:一栋2006年建的334平米独立屋,现金购买,总价\$36万,月租金\$2400,该房屋的房产税税率为1.9%。(某市独立屋的实例)

年租金收入=2400 x 12 = \$28800  
持有房屋费用及出租衍生相关支出包括:

- a) 房产税:购房总价 x 1.9% = \$6840
- b) 房屋保险:\$815 (各房屋因地点,新旧,保项有异,保费不同)
- c) 社区费:无



d) 维修费:预计\$300 (愈新的房子保养费愈少)

e) 空置期分摊:半个月租金\$1200 (一般房客订约一年但实际租赁长度约二年)

f) 出租佣金:出租佣金预计可以分摊到2年,因此=(年租金收入 x 6%) / 2 = \$864

持有房屋费用及出租衍生相关支出总计:\$10019

每年净房租收入 = \$28800 - \$10019 = \$18781

租金回报率 = 18781 / 360000 = 5.22%。

未完待续,下期同版。本文来源于网络

**WELLS FARGO Home Mortgage**

房贷信息,一谈即有

Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 提供具有竞争力的利率,并在全美五十个州提供贷款服务

**Cherie Zhou 周澄**  
房贷顾问  
410-591-8299  
cheng.zhou@wellsfargo.com  
www.wfhm.com/cheng-zhou (英文版)  
NMLS ID 870803

请注意,大部分口头交流、所有法律文件和贷款披露都将以英文提供。建议按需聘请独立口译员协助。本资料截至印刷当日准确无误,如有更改,恕不另行通知。Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 是 Wells Fargo Bank, N.A. 的一个分支机构。© 2015 Wells Fargo Bank, N.A. 保留所有权利。NMLS ID 399801。AS5177286 有效期至 2021 年 8 月

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

马州、维州、DC 执照 资深全职贷款专家

美国十多年专业工作经验,中英文流利,为您提供:

- 购房贷款、免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款,20+合作银行
- 最好的服务

**张宁**

专线:571-278-7081  
ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

**Cornerstone Mortgage Services**

全职贷款专家 NMLS #213599  
马州、维州执照

**郭静**

专业、耐心、实在  
中英文流利

301-717-6133  
Email: jingguogti@gmail.com

在美国工作二十年的经验,竭诚为您服务!

Married Individuals Filing Joint Returns and Surviving Spouses

Income is Between:	The Tax Due is:
0 - \$18,650	10% of taxable income
\$18,651 - \$75,900	\$1,865 + 15% of the amount over \$18,650
\$75,901 - \$153,100	\$10,425.50 + 25% of the amount over \$75,900
\$153,101 - \$213,350	\$29,752.50 + 28% of the amount over \$153,100
\$213,351 - \$416,700	\$52,222.50 + 33% of the amount over \$213,350
\$416,701 - \$471,700	\$112,728 + 35% of the amount over \$416,700

专办房屋贷款 诚信第一

Fortune Mortgage Co. 5-003

**彭小萍 Linda Peng**

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购屋前请先联络房贷专业人员**彭小萍**,及时为您提供最佳贷款及长期免费咨询  
(专线)301-354-4628 NMLS#213005  
(手机)703-585-3672(住宅)301-924-0566  
Email:lindap@fortunemortgageco.com  
lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com  
17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878

**EASTERN TITLE & SETTLEMENT**  
www.easterntitle.net

▲ 服务于马州、维州和 DC  
▲ 过户费用公道  
▲ 专业律师审阅  
▲ 提供价格匹配

**东方产权过户公司**

MD 地址:1335 Rockville Pike, Suite 340, Rockville, MD 20852  
VA 地址:112B Broad Street, Falls Church, VA 22046  
电话:240-403-1285 传真:301-576-5100

中文热线:240-660-2275  
orders@easterntitle.net

**30 年经验! 华盛顿地区最值得信赖的贷款经纪人!**

- 提供最具竞争力的贷款利率和计划,购房贷款和重新贷款。
- 提供 in-house 审核、批准、过户结算等服务。
- 30 天完成购房贷款或重新贷款!(详情电话咨询)
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供为医生、牙医及医学专业人员特别贷款计划。(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供投资房和二套房贷款计划。

※注意:请保证提供所有贷款资料是英文的,贷款者必须能够读、写或翻译成英语。

请电:301-517-5387 (专线) 301-455-7575 (手机)  
Roy.Chung@SunTrust.com  
1445 Research Blvd, Suite 225, Rockville, MD 20850

**SUNTRUST**