

租金回报率怎么定? 现金、贷款不一样(下)

接上期

02 贷款买房的租金回报率

假设贷款全部采用每年分期固定还款的方式。

租金回报率 = 每年净收入 / 自付额%

每年净收入 = 年租金收入 - 持有房屋费用及出租衍生相关支出 - 一年固定还款额。
自付额(头款)即购房总价扣除银行贷款的部分。

持有房屋费用及出租衍生相关支出一共包括: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。这里要特别解释一下“空置期分摊”。

案例:一栋2006年建的334平米独立屋,购买价\$36万,自付额(30%)为\$108000,贷款额\$252000(30年分期固定摊还,利率4%,贷款月付\$1,203.09),月租金\$2400。

年租金收入 = 2400 x 12 = \$28800 (某市独立屋的实例)

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、保有有异, 保费不同)
- c) 社区费: 无
- d) 维修费: 预计\$300
- e) 空置期分摊: 半个月租金\$1200
- f) 出租佣金: 年租金 x 6% / 2 = \$864 (注

2013年5月数据,租金已降至2-3%)

持有房屋费用及出租衍生相关支出总计: \$10019

年固定还款额 = \$1,203.09 x 12 = 14437.08

每年净收入 = \$28800 - \$10019 - \$14437.08 = \$4343.92

租金回报率 = 4343.92 / 108000 = 4.02%

以上的例子如果需要管理公司代管,当然就要另一笔开销,管理费假定为6% = 1728,每年净收入就只剩余\$2615.92

租金回报率 = 2615.92 / 108000 = 2.42%

03 合理设定房租, 资金回报率更高

购买的房屋一般很少能立刻找到租户,因此几乎总会有一段时间是空置的。所以在计算每年平均的净房租收入的时候,应当把分摊到每年的空置的那段时期的租金扣除。根据我们的经验,一般租赁合同为一年期,但可到期续约,实际的平均租赁长度可以估计为2年,平均的空置时间可估计为一个月,因此空置期分摊到年即半个月的房屋租金。通过确定合理的房租价格,就可以将空置期有效降下来。因为大多数租户对房屋租金很敏感,租金越低,就能越快把房子租出去。

年租金收入就是跟租户约定的年租金。为了估计一栋房屋的未来年租金收入,可以将附近社区同等条件的已出租房屋的租金

拿来比较。例如,通过房产经纪人的帮助,找出周围同等条件已出租的10套房屋,看看这些房屋的年租金收入,就可以大致估计出自己想要投资的房屋的未来租金收入。但是这里有个技巧,一定不要拿这10套房租中租金最高的那一套作为参照,因为这样很可能使你预计的租金收入虚高。比较正确的方法是找到出现次数最多的租金价格,然后以这个数字,或者比这个数字稍低的价格作为你的参照。以后在实际出租房屋的时候,也应当遵循这个方法来确定房租价格根据我们房产经纪人的长期经验,这样做可以吸引到更多的租户来看房,房屋也能更快地租出去,这样空置期就缩短了。比较一下,如果定过高的房租价格,肯定鲜有人来问津,房屋将会空置很长一段时间。最后综合下来算一笔账,前者的收益肯定要更高。

设置合理的房租价格还有个好处,就是对你的房屋感兴趣的租户很多,所以房屋业主可以在提出租房申请的租户中挑选到信用、品行最好的租户。这很重要,如果遇到信用不好的租户,业主就惨了。很可能第一个月会按时收到房租,以后房租就很难收齐了。收不到房租,业主只有驱逐租户。按照美国的法律,驱逐租户要走一个比较复杂的程序,对于业主来说,不但损失了收益,而且带来一系列麻烦。如果租户的生活习惯不好,也会给房屋带来不必要的损害,以后房

屋的维修费就高了。总之,设定合理的房租价格,选择适合的租户,对于房屋出租收益的保障,非常重要。

04 投资房产和银行存款对比

虽然房产的建筑物部分会折旧,但是建筑物下面的土地却永远属于业主,而且会随着当地的经济发展和升值。持有一套房产,就像持有一只股票。你不但每年可以获得固定的分红,而且还拥有了未来资产增值的机会。根据长期统计美国房地产每年平均升值约为6%,所以如果从这个角度来考虑问题,投资并持有房产,相对于银行存款,是一种更优的投资选择。所以在加州,如果净租金回报率5%以上,那可以看作是值得投资的适当房产了。大家周围有许许多多投资房地产发财的实例,但你听过因存银行利息而发的吗?

我们在计算房屋的投资回报时,除了租金回报率以外,同时更要知道每个城市的升值潜力,因为在全美国大都市,受欢迎的都市都表现出像尔湾市的现象,房屋升值快,但是相对租金回报较低,综合两项条件,一般租金回报占的比例较小,往往侧重于升值比率。

(本文部分内容及图片来源于网络,由小编编辑整理。如需转载或侵权,请联系客服。)



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.wfhome.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

5-141

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

张宁

专线: 571-278-7081

ning.zhang@top1mortgage.com



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

5-126

Cornerstone Mortgage Services

全职贷款专家 NMLS #213599

马州、维州执照

专业、耐心、实在
中英文流利

郭静

301-717-6133

Email: jingguogti@gmail.com

在美国工作二十年的经验,
竭诚为您服务!



5-003

专办房屋贷款 诚信第一

Fortune Mortgage Co.

Income is Between:	The Tax Due is:
0 - \$18,050	10% of taxable income
\$18,051 - \$75,900	\$1,805 + 15% of the amount over \$18,050
\$75,901 - \$153,100	\$10,452.50 + 25% of the amount over \$75,900
\$153,101 - \$231,350	\$20,752.50 + 28% of the amount over \$153,100
\$231,351 - \$416,700	\$52,222.50 + 33% of the amount over \$231,350
\$416,701 - \$470,700	\$112,728 + 35% of the amount over \$416,700

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

5-105



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



Roy Chung

NMLS#: 659203

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。
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供 in-house 审核、批准、过户结算等服务。
- 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)
- 30 天完成购房贷款或重新贷款!(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 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



5-009