

购房必读手册

房产投资指导

简易贷款是 AMBL 的成员

我们的目标是尽可能减轻您的贷款压力,使您买房变的更简单. 我们为您提供快速,有效,并且可靠的服务. 我们提供免费的咨询和申请贷款服务. 银行和金融机构会负责给我们佣金. 希望这本手册会对您的置业有所帮助. 当然, 简易贷款也会为您的商业贷款和生意贷款提供相应的优质服务.

申明

这本手册提供的是关于贷款方面的基本信息. 简易贷款及其员工或合作伙伴不对此手册负有任何责任. 当您买卖房产时,请寻求专业的帮助和指导.

购房

在寻找您的理想的置业之前, 您首先需要了解什么样的房子是能满足您现在和未来的需求. 在购房之前, 您可以对照下面的表格来决定什么是您最需要的.

| | | | | |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Number of bedrooms required | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Number of bathrooms required | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Top Priority | Medium Priority | Low Priority | |
| Separate dining room | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Single story | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Two story | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Separate family room | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Separate toilet/bathroom | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Separate office | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Open Fire/space heater | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Central Heating | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Air conditioning | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Gas water heating | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Gas cooking | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Potential for extension | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Good size section | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| No or small section | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Paths & driveway | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Trees and landscaping | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Outdoor Living | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fenced section | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Clothesline | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Swimming pool | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Spa | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| View | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Good sun | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Permanent material (eg. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| | | | | |
|--------------------------------|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Brick) | | | | |
| Easy maintenance | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garage/off-street parking | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Internal access from garage | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Quite Street | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Close to public transport | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Close to workplace | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Close to family/friends | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Close to schools | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Close to shops | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Close to medical facilities | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Close to recreation facilities | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Good neighbours | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Other | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

您能贷多少?

您能贷多少主要取决于以下三个方面:

- 1) 您的存款
- 2) 您的贷款额
- 3) 您的还贷能力

简易贷款能帮助您取得最高可达房子买价或房子估价(2者取最低的价格)的 95%. 换句话说, 根据您的收入情况, 您也许只要负担房价 5%的存款额就可以购买房子了.

寻找您理想的家园

通常, 和简易贷款的客户代表联系过后, 接下来要联系的就是房产经纪.

他们通常有各自代理的地区, 您最好能多联系几个以后再做最后的决定.

严格来说, 房产经纪是代表卖方的利益, 当房子卖出后, 卖方会付佣金给他们.

一旦房产经纪知道您买价的范围和所购买房产的类型, 他/她就会带您浏览您所需要的房产.

购买房子需要很大一笔资金, 所以要注意每一次协商.

不要害怕为您所中意的房子去讨价还价.

拍卖

拍卖是另一种比较流行的买房方式. 在正式买房之前, 先多参加几个拍卖会, 您可以知道拍卖流程. 您还需要对您所购买房子的价值有一个清晰的认识.

私售

现在有很多人都是自己出售房产. 这样做卖方可以避免支付房地产中介的中介费, 但同样也会限制他们找到有潜力的买家. 您需要认真对待这种情况, 在您采取任何行动之前, 最好先咨询您的律师.

寻找专业的意见

当您找到您想购买的房子, 您的房产经济会帮您和卖方对价格进行协商, 并且制定销售期限和准备合同.

介绍 – 你想成为房东吗?

钱是财富的根源 - Anon

有很多人通过投资房产成为富翁.

即使你没有任何特长或者甚至没有足够的资本, 但这本手册会告诉您怎样更简单地变成一个房产投资者. 但是, 我们要指出一个潜在的问题. 很多人打两份工只为了还一幢没有人住的房子的贷款.

起步

从金融的角度看, 富有比贫穷好. - Woody Allen.

不论是投资一个双人房还是投资股票, 成功的投资有几条基本的金科玉律.

第一条就是认准品质. 我们都听说过投资老房子的故事, 但你要记住, 在没有售出房子之前, 要有租客, 而好的租客是不会租一个破房子的. 另外, 你还必须对房子进行保养. 最后, 当你的房子被挂牌后, 如果没人愿意买的话, 你还要降低价格来弥补损失.

第二条是你没有所有的答案. 换句话说, 不要对专业的意见产生抗拒. 投资房产是一种商业冒险. 你要有职业的眼光来投资. 有很多经理也在公司中担当会计和律师的角色.

当您需要意见时, 去找那些有经验的房产投资顾问. 房产投资是一个专业的领域, 所以需要多听取专家的建议.

不要把投资房产作为致富的捷径. 除非你非常富有, 如果你想在5年内成为百万富翁, 还是不要投资房产. 投资房产是一个很好的长期投资. 也就是说, 至少10年, 也可能15年, 或者甚至20年. 所以, 定好你的目标. 如果你有专家的建议并且有足够的耐心, 你将会有比预期更好的回报. 反之, 你可能会失望.

为什么投资民用住宅？

有很多原因，有些是纯粹的商业原因，有些是对房产有兴趣，有些是家族原因。

税收原因

投资房产有很多税收方面的优势，例如，按揭还款本金部分(不包括首期)，是可以与您的总收入相抵扣的。包括折旧，房屋保险，地税，维修保养，还有其他与租房相关的支出(会计师费，房屋管理费,等)。首期

如果管理合理，房东享受退税是非常正常的。当您抵押房产和物业取得贷款时，包括律师和银行在内的一些先期费用同样可以被抵扣。对于投资者而言在金融和税务上(在现行税法下)购买投资房可最大限度的用费用的支出和损失去抵扣个人的损失。哪怕您是职员或者是工资收入者。对房东而言如果管理得当得到退税也是理所当然的事情。

享受购房退税最重要的一点就是要从会计那里得到专业的建议。另外要记住的是千万不要让税收影响您的投资决策。

投资回报

投资房产最重要的因素之一就是可以收房租，您可以收到一定的回报。这也是我们通常所说的投资回报率。比如说，一个价值\$200,000的置业，大约每周收租 \$320.00 (\$16,640 每年)，投资回报率在8.32%。

许多人用这些收入来还贷款。几年后就可以把还清贷款的房屋变为自己的资产，从而达到节省税务开支的目的。

如果您想对您的投资有所收获，出租您的房产可以带给您一笔可观的收入。8.32%是一个不错的投资回报。而且，资本收入的增加会带动投资总回报的增加，就是我们通常所说的投资总回报率。

资本收入

许多人从一开始购买投资房就为他带来了资本增殖。所以资本收入的增加是另外一个投资房产的好处。许多投资者买进卖出房产，在投资决策时，需要注意通货膨胀率会加速房产增值。在当今低通货膨胀和低资本增长的社会中，聪明的房地产投资者会更加注重投资回报率。让资本收入慢慢随时间推移而增长。

如果您购买一个价值\$140,000的房产，首付\$20,000，您的投资只有\$20,000。然而，随着经济的增长，您的房产价值也会随之增长。房产投资者的资本增长就不是先前投资的\$20,000本金，而是整个房产价值的增长。

事实调查 – 为什么不投资居民住宅？

现在, 我们假设您一切都做的很好. 您购买了一个很好的房子, 并且得到很好的财务和税收的建议. 如果没有这些, 您的投资会比预期麻烦很多. 但是, 如果您拥有了这些, 一切都变得平等, 您会坐着等待您财富的增长吗?

非常不幸, 租客都是人, 所以他们具备人类的特征: 多变性. 几乎所有的租客都不错, 特别是那些仔细比较过以后才租你房子的, 他们会按时交租, 不会影响周围的邻居, 当他们搬家时, 会提前通知您并且把房间整理得干干净净, 使您有足够的时间安排房间.

但总有例外的.

不论您怎么仔细挑选租客, 他们总会和你想象的有很大区别. 带着小猫的和善夫妇也会变成黑帮成员.

虽然有法律的保护, 但通常法律会偏向于租客. (可参考“房东与法”). 排除租客和周围环境, 您的房子会有一段空置期. 您仍然要还房屋贷款, 房屋保险, 和地税. 通常来说, 租客平均每8个月会更换一次, 如果按照每年52周的预算, 最好以48周的出租率来计算.

最后的缺点就是流动性. 如果您急需用钱, 就算是只有几千块, 您会发现您所有的钱都和您的房子联系在一起.

虽然房东需要“随叫随到”, 如果半夜3点水管爆裂, 租客首先会联系的人就是房东, 除非你委派了物业管理员.

折衷的办法就是要么指定一个人定期维护, 或者指定一个物业管理公司来进行管理. 都是抵税支出

投资房的种类

投资房的种类很多. 它们各不相同, 回报率也不同, 当然买价也不同. 我们这里只谈居民住宅, 如果您想了解更多信息, 可能联系简易贷款.

居民住宅出租

居民住宅出租可以分为2种类型. 公寓和带地的独立房子
独立的房屋是居民住宅最普遍的形式. 特点就是容易出售, 不论是想自住还是想投资做房东, 都会对它有兴趣. 您可以找到比较好的租客. 另外, 在这类房子上的花费较少. 买整体的大房子一般比买独立的小公寓要贵.

Blocks of Flats 包括公寓和各种类型的群居楼, 他们的投资回报率通常很高. 其中最大的优点就是您可以找很多租客, 也就是说, 如果您对其中一个租客有意见 (假设是4户租客), 只是对1/4的租客有意见. 另外一个优点就是, 由于这些房子是为了投资而建造的, 所以非常牢靠并且不用花费很大精力来维护. 而且如果分割成的小公寓是独立的地契约,您就可以单独的买卖.当然我们不推崇把带地的大房子分割成这种小公寓.

缺点是比较难出售, 通常来说, 只有房东会买这样的房子. 而且会影响您的资本收入. 由于售价是由需求决定的,

直接投资(自己购买)不是投资房产的唯一选择. 除了直接投资, 还有其他不同的选择.

其他选择还有Unit Trust, 由于它的多变性和灵活性, 这是目前比较流行的方式. 投资者可以有广泛的选择来投资, 一般商业目的较多.

另一种有效投资房产方式就是购买房产公司的股份. 这些公司通常拥有多种不同种类的物业, 选择多流通快. 所以通常股份也卖的比较快.

和许多人一样, 您通常没有足够的钱来支持您的投资, 而且还需要一定的首期款, 您怎么来投资房产呢?

假设您有自己的房子, 您也有足够的盈余来投资房产. 绝大多数银行/金融机构会借给您现有房子和投资房总和的80%, 租金收入也会被考虑在内.

比如说, 您的房子值\$200,000, 有\$100,000的贷款, 并且买一个价值\$200,000的投资房. 您可以贷款这两间房子总价值 (\$400,000) 的80%, 也就是 \$320,000. 因为您已经有\$100,000的贷款, 所以您可以获得您的投资房100%的贷款.

在一些情况下, 金融机构会贷的更多.

金融

如果您有专家的建议, 投资房的贷款比自住房更加简单

合理安排贷款是您信贷中最重要的因素之一. 理想的贷款组合会考虑到借款人的税收情况, 借贷资本, 长/短期目标, 财政状况, 和许多借贷产品的组合. 所有这些都可为借款人省下一大笔钱. 如果您还有任何疑问, 可以联系简易贷款的专家取得更多信息.

税收

首先, 不要让您的税收左右您的投资决策.

在现行的税收法案下, 您可以按照一定的比例退税, 包括维修, 保养, 折旧, 房屋保险, 物业管理费, 房租欠款的利息, 等. 这些都可以使您的房租收入享受免税. 然而, 您不能对您的房屋进行退税, 因为那是您的资产.

在当前制定的法律条款中任何资本增值都是免税的. 当然法律条款有可能改变, 但是请不要让税务问题而影响您投资房产的决定.

租客的类型和招租的方式

目前居民投资房最大的问题就是租客. 房屋管理员可以帮您解决这些问题. 不过还有其他的. 另一种方式就是购买那些容易出租的房子. 很多投资者一般不会考虑出租的对象. 这是为什么找不到好房客的重要原因.

租客的类型:

单身父母

他们是比较好的租客. 他们没有什么负债, 也需要租房. 而且, 他们负责, 节俭, 并且没有太复杂的社会交际. 另外, 他们比较安静和他们的孩子相处.

如果您想找一个单身父/母, 您需要考虑到, 方便去学校, 幼儿园, 医院 和商店, 这些都是很重要的因素. 离公车站近也是一个很好的卖点. 另外, 有栅栏的花园对这些单身父母来说也是很有必要吸引力的.

学生

现在的学生看起来比以前更勤奋, 但您仍然需要非常小心. 您可能在年底没人租您的房子. 出租给学生的好处就是, 即使您的房子有些破旧, 但只要价格合理, 他们仍然会考虑接受.

便宜的家电和简单家具总能吸引学生. 你的房子需要靠近大学, 合适的公交线路或者接近市区. 房间越多越好.

年轻的白领

这类人群是比较有吸引力的, 但他们可能会很快购买自己的房子. 另外, 他们有着很好的收入, 一般不会弄脏房间, 所以是一个值得关注的市场.

他们比较喜欢干净和翻修过的老房子或者好地段的公寓,特别是靠近市区的房子.单独的车库或者静街泊车是很重要的,除了房屋外部的维护房屋内部的基本设施,例如洗碗机,垃圾处理机,自动车库和报警器也是您房屋的很好卖点.

对于那些严谨的老白领也有着相同的需求,非常有趣的是,在这类人中很多都已经拥有了几处投资房,但他们仍然选择在外租房.

家庭

这类人由于很多原因通常无法购买房子.要吸引这类人,可以参照单身父母,但是要注意他们会需要更多的房间.

租客对房屋的要求一般都不相同.您在挑选房子的时候一定要记住,您不仅是为自己在找房子,而且也要考虑到租客的需求,这点很重要.您可以把自己放在租客的角度去考虑,那种房子对他们更有吸引力.

和其他生意一样,出租房产也会遇到其他房东的竞争.买一个有潜力的置业来吸引租客,您可能会发现您在挑选租客的时候有很大的选择余地.

房东和法律

民居出租法案1986会影响所有的房东.该法案定义了您作为房东的责任和义务.您需要了解如下信息:

其中有两个基本租约条款:固定期限条款(通常12个月)和定期条款.所定期限在租约上都有说明,并且在租期开始时生效.租约条款以书面形式存在.

租金可以提前两周收取.通常来说,您可以提前收取两周的租金.在这两周租金没有用完之前,您不能再多收任何款项.如果房租要涨价,房东必须提前60天以书面形式通知房客.另外,在租客入住180天之内,房租不能涨价.而且,如果租客觉得房价高于同地区类似房价,租客可以要求租房仲裁.

定期条款中规定,如果租客要搬家,除非房东书面同意缩短时间,否则必须提前21天书面通知房东.房东必须提前90天通知房客搬家.

以上时间可以缩短为42天,如果:

- 该置业处于空房时已经被出售;
- 提前通知房东或者房东的家人要入住;

如果您的租客违反了租赁条款的任何一款,或者拖欠了租金超过21天,您可以发一封“十个工作日”信给他.限他们在十个工作日之内对此进行赔偿,如果他们拒绝履行,

您可以申请租房仲裁. 这个过程一般在10天左右, 如果仲裁未果, 租房仲裁就会采取相对的行动.

正如你所见的, 法律有时候会倾向于租客. 现在您应该知道在最初挑选租客的时候有多重要了. 然而, 真正好的租客很少, 一个好的租客能让您感到满意和放心. 如果您决定把您的房屋交给房屋管理员管理. 为了能够更好的保护您的利益, 建议你提前阅读相关条款.

能帮到您的人

一般来说, 买房时做的决定都比较好. 然而, 在做投资房产时往往会出错. 所以专业的建议就很重要.

您需要的人:

贷款公司 / 简易贷款

您首先要做的就是知道自己能负担多少. 简易贷款的贷款专家会根据您的需要为您制定最适合的贷款方案. 他们会告诉您需要做什么. 如果您要自己申请, 他们也会给您中肯的建议.

如果您想投资房产, 他们会为您准备一切材料, 尽量减少您的负担. 如果您不想选择投资房产, 他们可以帮您设计另外的方法增加您现有的资本.

会计师

会计师会帮您尽量减少税收. 简易贷款的贷款专家也会为您提供相关的专业咨询. 就像建立公司或者家庭基金一样, 会计师会帮您合理避税.

律师

律师会帮助你在购买房产时的法律上的问题, 会保障你不会吃亏. 当你准备下和约的时候, 一般应该给你的律师提前审阅. 如果有任何问题, 他们会立即指出, 以保证你不会遇著麻烦. 黄页上会列有很多的律师, 但如有熟人可以推荐给你一位好律师会更好. 我们贷款经理可以为您推荐一些很好的律师. 当你找到了一位律师, 大多数律师会很高兴和你坐下来, 免费的与你讨论20分钟左右. 一旦你决定了与此律师合作, 一般要花\$800到\$1500左右的律师费.

房屋定价专家。

房屋定价专家的职责是告诉银行你要买的房子的价值与你所要付的价格是等值的。房屋定价专家是非常有技术的专家，需要有大学本科学位和硕士的文凭。当你申请房屋贷款的时候，贷款方一般要求房屋定价专家的价值凭估。因此你最好要你的贷款经理给你推荐一位各银行都认可的房屋定价专家。因为房屋定价专家知道房地产的价值，因此如果你准备装修你的房屋，最好咨询房屋定价专家的意见看是否值得。房屋定价专家一般收\$350定价费。

房屋质量检查员。

房屋质量检查员会在查看过一栋房屋之后，会作一份关于房屋的状况和修复情况的报告。有时你需要花些时间来了解表面上看不到的东西，而一个好的房地产经销商应该告诉你这栋房屋所需要做的工作(通常会在价格中显示)，也时常没有人知道房屋的状况(包括卖主)。有时(象坏水管)修起来很贵，你可能很快就得花钱修理，你可能刚好没钱。如果你对房屋的状况有疑问，就因该找房屋质量检查员来鉴定。一般需花费\$250左右。所以你要先确定你确实对这房子感兴趣。一件事必需记住的是便宜的房子一定会有些工作要做。一栋年久的房子有著“好价钱”通常暗示了需要一些修复工作。房屋质量检查可以告诉你有哪些工作需要做，然后你可以决定你是否还想要这栋房子。

房地产专家

和一个有经验的房地产专家建立关系对您的管理会有很大的帮助。一个有经验的地产专家会帮您挑选一个有升值潜力的置业。

房屋管理员

房屋管理员是很重要的角色，并且值得您聘用。在买房前和您的房屋管理员商量一下是很有必要的，他们回告诉您哪里的房子比较容易出租。

一个好的房屋管理员会为您找到比较理想的租客，他们会收取2-5%的管理费。还记得凌晨3点水管爆裂吗？那就是房屋管理员的问题。他们会定期检查您的房子，并且解决这些问题，比如您邻居投诉的噪音问题等。他们也会提醒您按时交地税、保险费和一些意外所造成的帐单。然而，房屋管理员会收取费用(通常是这些费用的7.5%)来解决这些问题。如果您房子的维护费用很好的话，可以和房屋管理员协商来降低费用。另外，您要知道的是房屋管理员的费用会抵消您收入的税收。

保险经纪人

一般情况下您将至少需要房屋和财产保险。简易贷款会给您提供免费的一条龙的服务，包括了给您的各项保险的免费报价，这样不但节省了您的时间，而且还节省了您的金钱，因为您可以享有配套保险的优惠。

现在是去看房子的时候了。

聪明的点子：问你的贷款经理向你推荐一个律师，银行承认的房屋定价专家和一个优秀的房屋质量检查员。

总结

综上所述，房产投资并没有您想象的那么困难。您可以根据自己的情况为自己设计合适的投资房产蓝图。

任何事情都有积极的一面和消极的一面。消极的一面，您可能面临房屋租不出去，或者是在卖房屋的时候亏损。积极的一面是，您可以从租金中有保持稳定的收入。不但可以帮您偿还贷款，或者可以有一份稳定的收入。如果长期管理适当，您最终会从投资中受益。

要拥有这些，您现在就要做出决定。这些决定包括：

- 您注重房子的品质吗？在您可负担的价位内选择您的房子是非常重要的。
- 您是否愿意得到最好的建议？去寻找最适合您的贷款组合，税收方案和最理想的置业。
- 您有耐心坚持下去吗？房产投资不是快速富有的捷径。通往财富的道路还很长，所以要多听取别人的意见。
- 您想自己做房屋管理员还是想雇人帮您管理呢？让别人来做会让您更省心，并且省税。如果可以的话，让他们帮您管理会是一个不错的选择。
- 您的流动资金能维持房产投资的运行吗？如果利率上升，您的流动资金将会出现问题 – 换句话说，您将花费很多在您的投资房上面。如果没有租客，您能够维持您的贷款吗？

如果您的决定是正确的，您将会得到很好的回报。关键是行动。有很多投资者犹豫了很久，耽误了决策。他们一直在说“我希望，我会...”，你可以加入他们的行列，或者成为他们羡慕的对象。区别就在于所做的决定。即使您不想投资房产，和一些成功的房东，金融业从业者，或者会计师和地产专家交流一下，找出事实的真相，

附加信息1: 房屋投资理财清单

| <u>项目</u> | <u>折旧分析</u> | | <u>Avg. Depn. Rate</u> | |
|------------------|-------------|------|------------------------|----------------|
| | | 老旧房子 | 折旧率 | |
| 税率 | 33% | | | |
| 利率 | 8% | 土地 | \$115,000 | |
| 地税&保险 | \$1,500 | 建筑物 | \$55,000 | 4% \$2,200 |
| 维修&保养 | \$600 | 基本设施 | \$30,000 | 12% \$3,600 |
| 每周租金 | \$320 | | | |
| 利润 | 3% | 总额 | <u>\$200,000</u> | <u>\$5,800</u> |
| * (允许每年4周的空置) | | | | |
| 首期 | | 0% | | 10% |
| 资产 | | | \$0 | \$20,000 |
| 贷款额 | | | \$200,000 | \$180,000 |
| 每月还贷数额 (只付利息) | | | \$1,333 | \$1,200 |
| <u>年消费额</u> | | | | |
| 利息 | | | \$16,000 | \$14,400 |
| 地税&保险 | | | \$1,500 | \$1,500 |
| 维修&保养费 | | | \$600 | \$600 |
| 总额 | | | \$23,900 | \$22,300 |
| 应付税额 | | | -\$8,540 | -\$6,940 |
| 付税反还 | | | \$2,818 | \$2,290 |
| 税后净利润 | | | -\$5,722 | -\$4,650 |
| 年现金总收入 | | | \$78 | \$1,150 |
| 现金周收入 | | | \$2 | \$22 |
| 除去折旧的现金收入 | | | | |
| 年资本净利润 | | | \$6,000 | \$6,000 |

备注:此数据仅供参考

附加信息 2: 房屋出租理财清单

| 项目 | 折旧分析 | | Avg. Depn. Rate |
|------------------|------|-------------------|-----------------|
| | 老旧房屋 | 土地 建筑物 基本设施 | 折旧率 |
| 税率 | | | |
| 利率 | | | |
| 地税&保险 | | | |
| 维修& 保养费 | | | |
| 每周租金收入 | | | |
| 利润 | 总额 | | |
| * (每年允许有 4 周空置期) | | | |
| 首期 | | 0% | 10% |
| 资财 | \$ | | \$ |
| 贷款额 | \$ | | \$ |
| 每月还贷额 (只付利息) | \$ | | \$ |
| <u>年收入</u> | | | |
| 年租金收入 (48 周) | \$ | | \$ |
| <u>年消费额</u> | | | |
| 利息 | \$ | | \$ |
| 地税&保险费 | \$ | | \$ |
| 维修&保养费 | \$ | | \$ |
| 总额 | \$ | | \$ |
| 应付税额 | \$ | | \$ |
| 付税反还 | \$ | | \$ |
| 税后净利润 | \$ | | \$ |
| 年现金总收入 | \$ | | \$ |
| 每周现金收入 | \$ | | \$ |
| 除去折旧的现金收入 | | | |
| 年资本净利润 | \$ | | \$ |
| 备注:此数据仅供参考 | | | |

附加信息 3: 净收入清单

| 资产 | 市场价值 |
|------------|-----------|
| 主要房产投资额 | \$ |
| 其他投资 | \$ |
| 房贷首付额 | \$ |
| 可流动资金 | \$ |
| 管理资金 | \$ |
| 股份 | \$ |
| 其他投资 | \$ |
| 商业资产 | \$ |
| 汽车 | \$ |
| 市内陈设品 | \$ |
| 其他资产 | \$ |
| 总资产 | \$ |

减去:

| 负债 | 市场价值 |
|-------------|-----------|
| 房屋贷款额 | \$ |
| 其他资产贷款额 | \$ |
| 透支 | \$ |
| 其他贷款额 | \$ |
| 信用卡 | \$ |
| 分期付款额 | \$ |
| 学生贷款 | \$ |
| 其他负债 | \$ |
| 总负债额 | \$ |

总资产 \$

减去总收入 \$

净资产是 ____ / ____ / ____ \$

附加信息 4: 房屋出租信息目录

房屋地址: _____

租金价格: \$ _____ 估价: \$ _____

卧室数量: _____

现在正在出租中? 是/ 不是 租金价格: \$ _____

合同条款: _____

备注: _____

| | 内部设施 | 有 | 没有 |
|----------|------|---|----|
| 车库 / 车棚 | | | |
| 近街泊车 | | | |
| 靠近公车站 | | | |
| 好区 | | | |
| 栅栏 | | | |
| 靠近学校和幼儿园 | | | |
| 靠近商店 | | | |
| 靠近医院 | | | |
| 易维护 | | | |
| 暖气 | | | |
| 面向北/阳光好 | | | |
| 洗衣机 | | | |
| 自动车库控制装置 | | | |
| 报警装置 | | | |
| 其他: | | | |