



若此邮件中部分图片已被屏蔽, 请点击邮件上方的“我信任发件人” 或 "I trust content from this sender"链接以查看被屏蔽的内容。

到底是在美国做房东更轻松还是在中国做房东更轻松呢? 同样是300万人民币,在中国和美国的二线城市买房出租的话,拿到的租金收入能差整整4倍。就算考虑到美国有房地产税,不同州大约在0.5%到2.5%不等,美国房东的租金回报还是强太多了。

先看300万人民币,折合大约42万美元,在美国德州的Dallas可以买到一套200多平米的独栋别墅,4房3卫,双车库,前后花园。而在中国的成都,同样的钱能买一套大约95平米、3房1卫的单元公寓。

在美国Dallas,这套房子一个月能收租2800美元,折合2万人民币的样子。而在成都,一个月的租金只有大约5000块。一年的租金对比下来,中国是6万,美国相当于大约有24万人民币。租售比真是差太多了,中国只有2%左右,美国的租售比却接近8%。同样的投入,带来的现金流差距巨大。

当房东最重要的是要让租客替你付掉所有成本,还要能多出现金流,给你带来真正的被动收入。你做投资是为了有收益,不是为了给自己找麻烦。但你辛辛苦苦当个房东,每个月要是自己还得倒贴钱,甚至资金链一断就可能面临被银行法拍,这样当房东除了压力和操心,图啥呢? 很多人可能会说图增值啊。可问题就在这里,中国和美国的房东最大的区别就是从一开始就完全不同。

在中国,大部分人买房纯粹是为了图房子以后能涨价,就可以赚好多钱。出租那是顺带的,反正买了房放在那也是放着,不如租出去多少有点收入,心态上压根就没指望收租。这种理所应当的心态,主要是因为过去20多年来,中国基本上只涨不跌的房价创造了多少财富神话。无数人在买房后财富暴涨,从普通人一跃成了千万富翁。这样的故事在每个人身边反复出现,论谁都觉得只要买到房迟早都能赚。再加上当年正规租赁市场并不成熟,很多人买了房嫌麻烦根本就不出租,拿在手里只等升值。

但可以想象,房价一旦开始不涨了,甚至下跌,这个逻辑就彻底失灵了。房子在手里不产生足够的收入,覆盖不了不断增加的成本,还需要不停地倒贴,想卖掉又卖不出去,最后被房子彻底套牢,反而成了长期摆脱不掉的负担。

而在美国,买出租房的第一考量就是现金流,让租客来替房东还贷款、付保险、交物业管理费,然后还有剩余的钱,让房东每个月都有被动收入。而房价涨不涨只是额外的惊喜,从来都不是主要目标。因为只要不需要自己掏钱养房,同时每个月还能收到钱,这就是一个稳定的小生意。这样的房子就像母鸡不断下蛋一样,拿得越久越值钱,谁会想要卖掉母鸡呢?

所以很多美国房东的目标是希望能买好多这样的出租房,那每个月的被动收入也会越来越多,最终多到能覆盖自己的所有生活开销,那不就可以获得初步的财富自由了吗?所以对他们来说,压根就没有想过要卖掉这样的房子。房价低也没关系,只要租金是稳的,日子就稳稳当当。

这就是中国和美国的房东心态上最根本的区别。不过在中国,租售比确实根本达不到一个理性房东所需要的水平。300万的房子一个月租金才5000,完全不够支撑贷款还有其他开支,这也是没有办法,房主只能把希望寄托在房价上。

当然,也并不是说现在就应该在美国多买出租房。要知道,今天美国的租售比其实已经处在历史最糟糕的阶段,大量的出租房也是负现金流,需要房东倒贴。就算偶尔能找到有正现金流的房子,回报率也极低,风险增大,现在肯定不是理想的投资选择。

决定买不买得起房出租的不只是房价,更重要的还有背后的金融杠杆。中国买房的首付门槛是真高。普通住宅一般需要30%的首付,买第二套房就提高到50%的首付,从第三套起更夸张,需要70%、80%,甚至全款买房。那这套300万的房,最低也得掏90万的首付,如果是第二套那就是150万,第三套的话干脆要200多万到全款才能买。本来房价就够贵的,所以在中国买房,很多人都不得不把几代人的积蓄全押进去才买得起。

而在美国,一套300万,折合42万美元的房,传统贷款只需要20%的首付,大约8万多美元,也就是60万人民币,这已经轻松不少了。但更酷的是,美国有各种不同花样百出的贷款工具。比如FHA贷款首付只要3.5%,折合人民币10万5千就能把这个房子买下来。这一下子买房是不是也太容易了? 其实还有办法,零首付也能买,就是一分钱都不花。你看得出来,美国买房的金融工具太多了,而且灵活到难以想象,这就让买房变得非常容易。

中国房东往往到第二套、第三套就会被首付门槛卡死,但在美国你可以一直买下去到10套、20套,首付也不会差太多。虽然投资房的首付还是会比自住房高一些,但也就高几个百分点,完全不可能跳到50%、80%那么夸张。

超过10套房以后,传统贷款会有限制,但是同样的,美国市场上金融工具琳琅满目,这都不是事。超过10套、20套的,照样有办法接着扩张接着买,而且首付也不会有太大区别。中国房东更多的是靠自己的真金白银,辛辛苦苦地掏现金去买,而美国房东其实用的是银行的钱在赚钱,然后让租客替自己慢慢还贷,资产雪球就很容易越滚越大。这就是杠杆的威力,将财富能力成倍地放大。

当然,现在美国的利率太高了,非常不适合买房。但是之前的十几年,美国的房贷利息可只有2%到3%,那个时候房价也不太高,房东的日子简直太美了。最近的房贷利息降到差不多6%附近了,租金这两年也跟着通胀涨了不少,配合上税务上的优势,很多房子还是可以跑出挣现金流的。

在中美当房东还有一个很大的差别在税务。在中国,当房东几乎没有税务帮助。你收来的租金是多少就是多少,政府没有给你任何可以省税的工具。房租本来就低,还得一分钱不落地全认。虽然现实里大多数的小房东根本不报税,但那是因为规模太小,查得也松。要是规模大一些可就逃不掉了,而且这种灰色空间,未来的监管会越来越严,迟早也是会被挤压的。

而在美国,情况完全不一样。美国的税法体系对房地产太好了,准备了各种花式省税的办法。贷款利息、维修、保险、管理费,甚至你去看房的机票、酒店,一切差旅费都能拿来抵扣。除此之外还有更强大的武器——房子折旧。就是房子明明是在升值,但税法允许你说它每年都在赔,而且一赔就是几十年。

总之,美国税法的逻辑不只是简单的税率低,而是通过一整套制度性的激励,鼓励你买房、持有、运营、再投资,然后不断扩大规模。在美国,房地产就是最大的税务天堂。很多富人都是靠房地产把百万千万的收入藏得干干净净。

所以在美国,很多房东明明在大把赚钱,但报税表上永远显示"我亏了",最后什么税都不用交,租金收到多少,几乎百分之百全进自己口袋了。更酷的,如果你的账面亏损比租金收入还多,还能反过来抵消掉你的其他收入也不交税。也就是说,你不仅租金一分不交,连你的工作收入、投资收益也跟着一起少交甚至不交税。

其实在美国,房地产投资这件事情本身就被制度化、金融化、全民化了。不是只能买房做房东,还有无数种投资房地产的方式——房地产基金、私募地产项目、各类型的合作项目等等。这些都能让你用很小的一笔钱去参与到原本只有大型机构、银行、保险公司才能接触到的地产项目里面,享受同等的收益和所有税务优势。

还有一个很少被人注意到的差别就是汇率。假设你2014年用人民币换美元,在美国买了一套42万美元的房子,那个时候的汇率是大概1比6.1左右,也就是说你花了256万人民币就能拿下这套房。10年后的今天,汇率是多少呢?7.2左右。同样42万美元,今天要花302万人民币才能换到了。就只是汇率这一项,你的房产就凭空多出来了18%。这还没有算房价本身的涨幅。从2014年到2024年,美国房价可能整体翻了一倍左右,那这套42万的房子很可能已经涨到84万了。加上汇率的变化,这84万折合人民币就是605万,比当初的256万多349万,涨幅就不只是翻倍,而是2.36倍。更别说这10年间租金收入也跟着大幅上涨,你一直还有持续收到的现金流,这比中国房东多出4倍呢。

还有,现在卖房套现的速度也有巨大的差别。虽然今天无论在中国还是在美国都在说市场低迷,房子很难卖,但两边的难度完全不是一个量级的。就前几年在美国,十几天甚至热门城市几天房子就卖了。而今天卖房的平均时间拉长到50多天,确实更难了。但你要是着急,只要肯在价格上让个5%到10%,立刻就能进入买家的心理价位,通常很快就能成交了。也就是说,市场确实是慢了,但流动性还在。

但在中国,今天难卖的程度都不是几个月的事,很多房子现在挂牌半年、一年的也无人问津。很多地方的房子,你就是愿意让20%、30%也不一定有人接。而且我听说中国的成交流程要复杂得多,时间就会拉更长。买卖双方要先解抵押、批贷款、走资金监管、过户、缴税、领新证,任何一环卡壳就能拖一到两个月。

而在美国,整个流程就简单很多——先签约、后贷款、验房、过户,通常都是在30到45天内就能完成全部交易过户,非常标准化,这个时间确定性很强。说到底,中国过去20多年的房地产神话就是支持房东最大的信仰。那是一种比较根深蒂固的观念——只要买了房,早晚能涨,迟早能赚很多钱。

可最近几年,这个信仰正在崩塌。就今年8月,全国的70个大中城市的新建住房平均价格环比下跌0.3%,同比下降2.5%。二手房更惨,8月份同比下跌超过7%,70个城市里面有69个都在跌。媒体用"连跌27个月,彻底没救了"来形容对房市的绝望。

现在很多城市的房子卖不出去已经成了常态,就算你愿意降价求解套也没有人接盘。房子就是混凝土的手铐,钱被锁死,完全动不了。因为接盘的人也得相信明天的房价还会更贵才会进场,这是大家买房的原动力。一旦这种信心没了,市场就冷了。因为没有人买房是为了租金,租金太低了,连房贷利息都盖不住,靠一点几的净回报去扛四点几的利息可得赔死。所以中国房东的模式,如果不解决租金现金流的问题,房子长期根本就拿不住,房地产市场也很难长久地繁荣。

而美国这边这两年其实也不好过,高利率、高房价挤压房东的现金流,租售比持续下降,买房出租的回报大不如前。可就算这样,美国房东的租金收入依然比中国高太多了。即使是在今天的市场环境,有些城市的租金收益率还是能做到6%以上的。

这里面最最关键的是,美国房东的模式是多线运作的——靠租金现金流带来持续的收入,靠金融杠杆支持不断地扩大购买,再配合税务优势,加上汇率带来的红利,这几股力量驱动一起推着雪球往前越滚越大。而中国房东的模式更多的是单线的,只能依赖房价的话,房价一停,整个模式就被焊死,动弹不得。

不过并不是说美国现在就适合买房出租,恰恰相反,现在是最糟糕的时候。所以现在无论是在中国还是美国,都不适合买房出租。只是相比起来,美国房东的模式会更有韧性,因为它的底层逻辑更稳——有现金流、有税务优势、有流动性。没有现金流、租金撑不起成本的这种房东模式,是很难走得远的。

如果你也认同这样的思维方式, 欢迎加入我们的地产投资圈, 获取第一手投资机会、行业知识、以及我的独家线上课程预告:

👉【[点击链接加入 | 解锁你的财富跳板](#)】<https://ufundinvestment.com/form/>

Book A Call

每周我们都会把最专业实用的房产投资贴士、致富指南等等精彩内容直接送到您的邮箱, 还会不定时放送市场趋势分析, 请不要错过哦! 更棒的是, 我们还会分享独家的

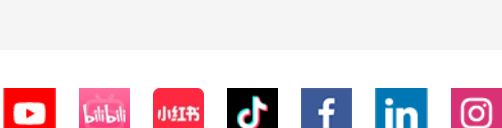
投资机会, 助你轻松财富增长!

若此邮件中部分图片已被屏蔽, 请点击邮件上方的“我信任发件人” 或 "I trust content from this sender"链接以查看被屏蔽的内容。

更多内容, 请在各平台搜索:

美国Connie

Youtube、Tiktok、Instagram  
哔哩哔哩、抖音、小红书、微信视频号



官方网站: [ufundinvestment.com](https://ufundinvestment.com)

基金网站:  
[fund.ufundinvestment.com](https://fund.ufundinvestment.com)  
[ufundcapital.com](https://ufundcapital.com)