海外 / 无绿卡买家 投资分析摘要 Investment Summary

示例数据 Example Data

以下为整数示例，用于说明模板算法，不代表任何真实房源、利率报价或投资建议。数据来自同名 Excel 模板（公式自动计算）。

输入 Inputs

房价 Price	$1,000,000
首付 Down	40.0%（$400,000）
贷款 Loan	$600,000
利率 / 年限 Rate / Term	7.0% / 30 年（示例，非报价）
交易成本 Closing	$20,000
房产税 Tax	1.1%；Mello-Roos $2,000/年
HOA / 保险	$300/月；$2,400/年
月租 Rent	$5,000
空置 / 管理 / 维修	5.0% / 8.0% / 5.0%

回报指标 Returns

Cap Rate 资本化率	**3.0%**
Cash-on-Cash 现金回报率	**-4.2%**
DSCR 债务覆盖率	**0.64**
总投入现金 Cash In	**$420,000**
现金流打平月租 Break-even Rent	**$6,766**

月度现金流 Cash Flow

项目	每月	每年
总租金 Gross Rent	$5,000	$60,000
减：空置 Vacancy	-$250	-$3,000
实收租金 EGI (Effective Gross Income)	**$4,750**	**$57,000**
房产税 Property Tax	-$917	-$11,000
Mello-Roos	-$167	-$2,000
HOA	-$300	-$3,600
保险 Insurance	-$200	-$2,400
物业管理 Management	-$380	-$4,560
维修 Maintenance	-$250	-$3,000
运营支出合计 Operating Expenses	**-$2,213**	**-$26,560**
净运营收入 NOI (Net Operating Income)	**$2,537**	**$30,440**
房贷本息 Mortgage P&I	-$3,992	-$47,902
税前现金流 Cash Flow (Before Tax)	**-$1,455**	**-$17,462**

5 年情景 5-Year Scenarios（第 5 年末 Year 5）

情景	年增值率	房屋价值	权益 Equity	总回报 Total Return	总回报率 ROI
A 保守	0.0%	$1,000,000	$435,210	-$132,098	-31.5%
B 基准	3.0%	$1,159,274	$594,485	$17,619	4.2%
C 乐观	5.0%	$1,276,282	$711,492	$127,606	30.4%

怎么读：此示例月现金流为负（negative carry），回报主要依赖增值与本金摊还；提高首付、谈低价格或提高租金会改变结论。总回报 = 出售净所得（扣 6.0% 出售成本与贷款余额）+ 累计现金流 − 投入现金，为税前数字。

贷款：外国人贷款 Foreign National、DSCR、ITIN 等多为 Non-QM 产品，利率与首付请以贷款方书面 Loan Estimate 为准，本摘要不含任何报价。

税务：外国人出售美国房产通常适用 FIRPTA 15% 预扣；加州出售通常另有 Form 593 预扣（一般为成交价 3⅓%，有豁免情形）；租金收入需申报（可选择净额申报，1040-NR）；1031 交换可递延资本利得税（45 天指定 / 180 天完成，需合格中介）。

仅供参考，请咨询会计师/律师。