

# 投资房 / 商铺投资回报率算法介绍 以及投资房产策略

Julia  
高级经纪人

Coldwell Banker Commercial Atlantic

# 袁璟奕 (Julia)

CBC Atlantic Commercial 高级经纪人



2022年公司销售冠军  
2021年公司销售前三名

专长：商业投资，民宿投资  
自住房，第一次购房

联系方式：

微信：Juliasbling



电话：8438705930

电邮：jdonovan@cbcatlantic.com

网站：

<https://www.allsouthcarolinaestate.com/>


CONGRATULATIONS  
TO

*Julia Donovan*

#1 IN SALES  
FOR 2022

Julia Donovan 袁璟轶  
Senior Broker  
843.870.5930  
jdonovan@cbcatlantic.com





投资房

## 投资回报率计算公式：

$$\text{投资回报率 Cap Rate} = \frac{\text{租金} - \text{持有成本 (保险+地税+HOA等)}}{\text{房屋售价}}$$

## 5018 Ferry Field Drive, Summerville, SC 29485



三室两卫一层 独栋

面积 1,200SF

建房时间： 2023

售价： \$299,990

地税： 按照6%征收

\$7824.6/年

保险： 预估\$1,400/年

HOA (物业管理) : \$800 /年

租金： \$2,400/月

投资回报率估算： **6.26%**

## 113 West Broad Street, Summerville, SC 29485



三室两卫二层 联排

面积 1,482 SF

建房时间： 2022

售价： \$274,900

地税： 按照6%征收  
\$5951.24/年

保险估算： 预估\$1,400/年

HOA（物业管理）： 无

租金估算： \$1,925/月

投资回报率估算： **5.73%**

## 762 Savage Road, Charleston, SC 29414



三室两卫一层 独栋  
面积 1,768 SF  
建房时间: 1961  
售价: \$275,000

地税: 按照6%征收  
\$4869.70/年

保险估算: 预估\$1,400/年

HOA (物业管理): 无

租金估算: \$2,500/月

投资回报率估算: **8.63%**

## 949 E Estates Boulevard 102, Charleston, SC 29414



三室三卫三层 联排

面积 1,584 SF

建房时间： 2002

售价： \$278,000

地税： 按照6%征收

\$4503.63/年

保险估算： 预估\$1,400/年

HOA（物业管理）： \$3,063/年

租金估算： \$2,000/月

投资回报率估算： **5.41%**



## 103 Chaste Tree Circle, Goose Creek, SC 29445



三室二卫一层 独栋

面积 1,173 SF

建房时间： 2018

售价： \$299,900

地税： 按照6%征收

\$5486.95/年

保险估算： 预估\$1,400/年

HOA（物业管理）： \$600/年

租金估算： \$1,900/月

投资回报率估算： **5.11%**

## 134 Kirkland Street, Goose Creek, SC 29445



三室二卫一半卫 二层 联排

面积 1,511SF

建房时间： 2008

售价： \$274,900

地税： 按照6%征收

\$5486.95/年

保险估算： 预估\$1,400/年

HOA（物业管理）： \$1,680/年

租金估算： \$1,950/月

投资回报率估算： **5.4%**

# 投资房租赁租金回报率截图以及EXCEL表格下载

	A	B	C	D	E
Address:	5018 Ferry Field Drive, Summerville, SC 29485	113 West Broad Street, Summerville, SC 29485	762 Savage Road, Charleston, SC 29414	949 E Estates Boulevard 102, Charleston, SC 29414	103
Purchase Price:		\$299,990	\$274,900	\$275,000	\$278,000
Property Tax:		\$7,825	\$5,951	\$4,870	\$4,504
Insurance:		\$1,400	\$1,400	\$1,400	\$1,400
HOA:					
Property management fee:		\$800	\$0	\$0	\$3,063
Flood Insurance:					
Total expense:		\$10,025	\$7,351	\$6,270	\$8,967
Estimate Rent:		\$28,800	\$23,100	\$30,000	\$24,000
Cap rate:		6.26%	5.73%	8.63%	5.41%

表格下载:

<https://www.allsouthcarolinaestate.com/real-estate-investment/>





# 商场项目

# Yeamans Hall

现在已出租单元介绍

**1274 Yeamans Hall Rd Yeamans Hall Laundromat**

出租面积：5500 SF

租期：120个月（10年）

单位租金：\$17 SF/YR

总租金：\$1,071,872.71

项目详情请访问：

<https://www.allsouthcarolinaestate.com/yeamans-hall-for-lease/>

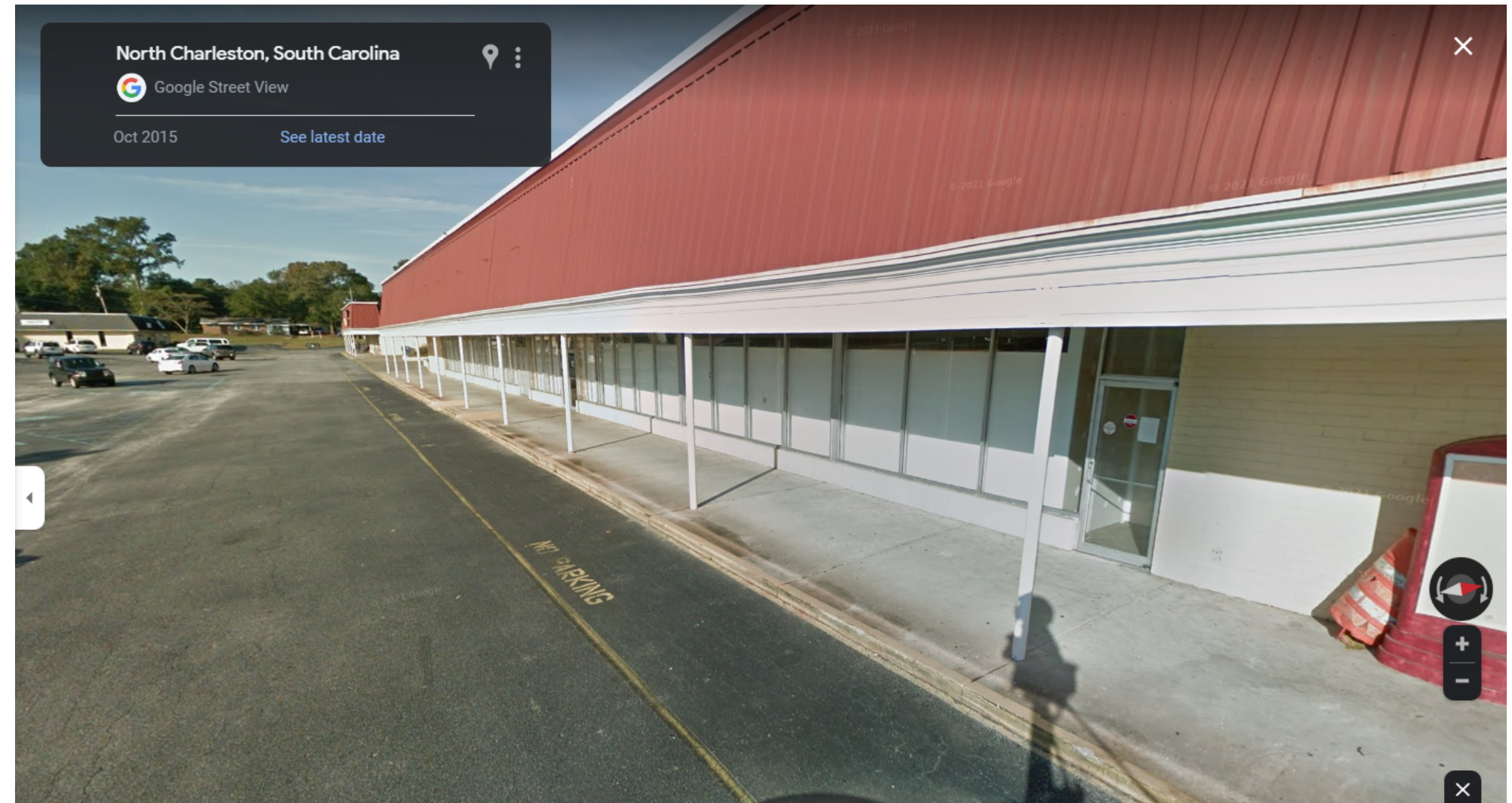


VIEW 3: CLOCK TOWER

# Oak Ridge Shopping Center

地址：5060 Dorchester Rd, North Charleston, SC 29418

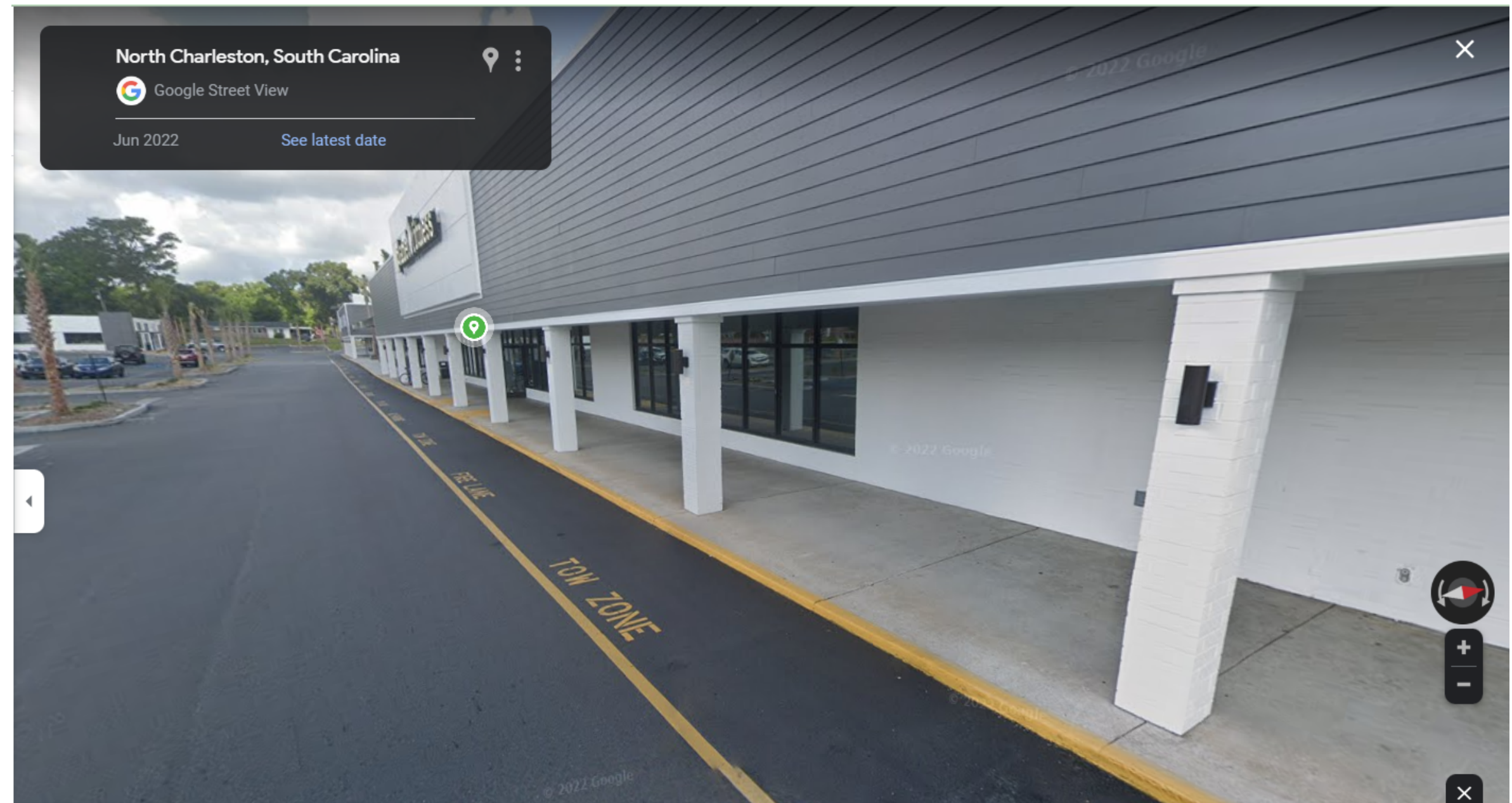
2015年10月



# Oak Ridge Shopping Center

地址：5060 Dorchester Rd, North Charleston, SC 29418

2022年6月



## 商铺相关计算公式：

以\$25/sqft +\$6.5 NNN，面积1200 sqft 为例：

$$\text{年租金 (\$)} = 25 * 1200 + 6.5 * 1200 = 37,800$$

$$\text{月租金 (\$)} = \frac{\text{年租金}}{12} = \frac{37,800}{12} = 3,150$$



## 谈合约时需要注意事项

1. 什么样的店铺
2. 多大， 租金承受力
3. 补贴
4. 装修时间

# 谢谢观看

联系方式:  
微信



电话: 8438705930

电邮: [jdonovan@cbcatlantic.com](mailto:jdonovan@cbcatlantic.com)

网站: <https://www.allsouthcarolinaestate.com/>

