入门课第一次作业

1. 下面哪一项关于房地产投资的说法是不正确的？

a. 房子有可能升值

b. 出租房可以有现金流

c. 投资房地产的收入不用交税

d. 很多投资人贷款买房

回答： c,必须交税

2. 哪个房子符合1%原则？

a. 房价25万，月租1800

b. 房价36万，月租2300

c. 房价156万，月租5600

d. 房价15万，月租1600

回答： d

3. 你对现金流是怎么理解的。现金流高就代表投资回报好吗？

现金流是某个特定时间内的现金流量。一年的现金流=一年内收到的房租 - 一年内支出的费用。这些费用包括HOA，保险，房产税，管理费，找租客费用，空置房费用，维修费用等。正的现金流表示这个资产在创造财富。负现金流表示这个资产是负债。作为一个房地产初学者，在只有有限的资金，会追求比较高的正现金流的资产。但是正现金流高的资产，一般房价低，其资产增值少。尤其是处于D区的资产，社区不安全，学区差，基本没有增值，可能还不能享受贷款杠杆。税收红利会很快消失。从房产投资的四驾马车（增值，现金流，贷款杠杆，税务优惠）来看，这个资产只占有一项优势。从长远角度看，这个资产投资回报并不会比B区和C区的资产回报好。

作业：

1. 按选房标准在房源网站上设置自动通知。
   * [www.redfin.com](http://www.redfin.com/)
   * [www.trulia.com](http://www.trulia.com/)
   * [www.zillow.com](http://www.zillow.com/)
   * [www.realtor.com](http://www.realtor.com/)

完成了四个网站设置