**东海岸小组找DEAL作业（第一课）：**

**一、投资标准： 持有稳定收益型居住房地产  
1.城市**：城市人口大于30万或都市圈人口大于50万，城市经济处于新型产业导入期，人口快速净流入，失业率低，就业机会增长较快，人均和家庭收入高于全国均值。

**2.房地产市场：**居住房地产租赁和交易市场稳定，价格稳步增长，空置率低于5%，市场Caprate大于5%，税收、租赁管理政策对投资人友好，该区域已有成熟业务合作伙伴和团队，如德州达拉斯、北卡三角洲、佛州坦帕等

**3.区域：**位于城市正在或未来发展方向上，到CBD交通方便、学区中等或以上，区域犯罪率低，附近有一定生活配套，区域为B级，如北卡三角洲科技园区附近、坦帕西边、达拉斯北边等。

**4. 产品：包括独立屋、小型多单元两类，产品为B级**

1. **独立屋：**3卧2卫+，1-2车库，建筑1-2层，面积1600-2000平方尺、装修大众风格，50年后建造，有前后院，土地面积适中。
2. **小型多单元公寓：**studio/1房/2房，70年后建造，房屋基础条件好，租户职业稳定、待人友善。

**5. 财务指标：**总投资额500万以内，Caprate大于8%**，**DSCR大于1.25，IRR大于15%。

二、已在[realtor.com](http://realtor.com) 上注册会员，根据上述城市、区域、产品等标准设置自动Email 回复