

## 第 8 周玩转案例分析

各位小伙伴好，今天带大家了解一下具体怎么做第 8 周案例分析.这次的案例分析是计算自己本小区、东京某公寓、美国洛杉矶某公寓好的买入价格。

计算房子的好结果的总体思路就是年净租金收入/本金=10 年期国债收益率

下面我就以自己小区的房子举例说明：

假设：首付 30%，最长贷款期 30 年，银行商贷利率 4.9%，购买税费为房价的 5%

房子情况简介：巩华家园 130 平，市场价 350 万，月租金 5000 元。

下面我们用房贷计算器算一下我们每月的还款金额：

房贷计算器的网址为 <https://www.fangdaijisuanqi.com>

我们打开这个网址可以看到如下界面：



我们输入贷款金额：350\*70%=245，点击计算，可以看到如下界面：

房贷计算器2019

手机版

2019房贷计算器

公积金贷款计算器

提前还贷计算器

请您填写:

贷款类别: ☒ 商业贷款 ☐ 公积金贷款 ☐ 组合型贷款

计算方式:

☒ 根据面积、单价计算

单价:  元/平米

面积:  平方米

按揭成数: 7成

☐ 根据贷款总额计算

按揭年数: 20年 (240期)

贷款利率: 2020年1月1日基准利率 4.90 %

还款方式: ☒ 等额本息 ☐ 等额本金

开始计算 重新填写

查看结果:

房款总额:  元

贷款总额:  元

还款总额:  元

支付利息款:  元

首期付款:  元

月均还款:  元

\*以上结果仅供参考

华润悦府

先选择以贷款金额计算

再点倒三角选择30年 (360期)

房贷计算器2019

手机版

2019房贷计算器

公积金贷款计算器

提前还贷计算器

请您填写:

贷款类别: ☒ 商业贷款 ☐ 公积金贷款 ☐ 组合型贷款

计算方式:

☐ 根据面积、单价计算

☒ 根据贷款总额计算

贷款总额: 245 万元

按揭年数: 30年 (360期)

贷款利率: 2020年1月1日基准利率 4.9 %

还款方式: ☒ 等额本息 ☐ 等额本金

开始计算 重新填写

查看结果:

房款总额: 略 元

贷款总额: 2450000 元

还款总额: 4681009.68 元

支付利息款: 2231009.68 元

首期付款: 0 元

贷款月数: 360(月)

月均还款: 13002.8(元) 元

\*以上结果仅供参考

什么是年金保险

根据房贷计算器可以计算出每月还款 1.3 万元，每年还款金额为 1.3 万

\*12=15.6 万。每年还款金额占贷款金额的比例为 6.4% ( $15.6/245=6.4\%$ )

### 好价格

我们假设房价每平米等于 X 元时为“好价格”。

则  $(5000 \times 12 \times 0.9 - 70\% \times 130X \times 6.4\%) \div (30\% \times 130X + 5\% \times 130X) = 3.8\%$

$5000 \times 12 \times 0.9$  其中 0.9 是扣除了 10% 的基本支出， $100\% - 10\% = 90\% = 0.9$ 。

$130X$  是房屋总价，X 是每平米的房价，房子 130 平， $130X$  就是房总价了。

$70\% \times 130X$  是贷款总额， $70\% \times 130X \times 6.4\%$  是每年偿还月供的金额。

$(5000 \times 12 \times 0.9 - 70\% \times 130X \times 6.4\%)$  就是房租金减去基本支出和月供，等于年租金净额。

$30\% \times 130X$  为首付款， $5\% \times 130X$  为 5% 的购房税， $30\% \times 130X + 5\% \times 130X$  是购房成本。

$(5000 \times 12 \times 0.9 - 70\% \times 130X \times 6.4\%) \div (30\% \times 130X + 5\% \times 130X) = 3.8\%$  整个公式是净租金收益率等于 3.8%， $\text{净租金收益率} = \text{净租金收入} / \text{购房成本}$

然后解方程式，附上详细解方程式方法

$$(5000 \times 12 \times 0.9 - 70\% \times 130X \times 6.4\%) \div (30\% \times 130X + 5\% \times 130X) = 3.8\%$$

为方便计算，乘号用·代替，先算括号里，再算括号外；先算乘除法，后算加减法。

$$(5000 \cdot 12 \cdot 0.9 - 70\% \cdot 130X \cdot 6.4\%) \div (30\% \cdot 130X + 5\% \cdot 130X) = 3.8\%$$

$$(54000 - 5.824X) \div (39X + 6.5X) = 3.8\%$$

$$(54000 - 5.824X) \div 45.5X = 3.8\%$$

$$(54000 - 5.824X) = 3.8\% \cdot 45.5X$$

$$(54000 - 5.824X) = 1.729X$$

$$54000 = 5.824X + 1.729X$$

$$54000 = 7.553X$$

$$X = 54000 \div 7.553$$

$$X = 7149.48 \text{ 元}$$

**X=7149 元/每平方米**

上述公式比较复杂，我们来拆解一下

净租金收益率=年租金净额/初始投资现金总额，当净租金收益率等于 3.8%时对应的价格就是“好价格”，房价低于这个价格越多，就越有投资价值。我们来看一下**年租金净额**

**年租金净额=年租金总额-中介、维修、物业等费用-年房贷支出。租金总额-中介、维修、物业等费用为毛租金**

**其中**

**年租金总额**为月租金\*12，即  $5000 \times 12 = 60000$

**中介、维修、物业等费用**估算为年租金总额的 **10%**，即  $60000 \times 10\% = 6000$

**年房贷支出**为贷款金额的 6.4%，房子的单价为 X，总共 130 平，总价为 130X，其中首付 30%，则需要贷款金额为  $70\% \times 130X$ ，则年贷款支出为  $70\% \times 130X \times 6.4\%$ ，即  $5.824X$

即**年租金净额**为  $54000 - 5.824X$

再来看一下**初始投资现金总额**，即首付与购买税费。

其中

**首付**为房价的 30%，即  $30\% \times 130X = 39X$

**购买税费**为房价的 5%，即  $5\% \times 130X = 6.5X$

**即初始投资现金总额**  $= 39X + 6.5X = 45.5X$

自己本小区、东京某公寓、美国洛杉矶某公寓好的买入价格都是这样计算的。

下面说下日本房子好价格的计算思路：

- 1、第一步通过：根据房贷计算器可以计算出每月还款 25873 日元。每年还款金额为贷款金额 比率，即 4.4%
- 2、再计算东京公寓每月毛租金收入为  $63000 - 4500 - 3000 = 55500$  日元，年毛租金为 666000，这一步已经把管理费和维修费扣出了
- 3、我们假设房价等于 X 元时为“好价格”。由于日本的 10 年期国债收益率为 0.05%，参考意义不大。我们取美国 10 年期国债收益率中值（按 3.8% 计算）看作投资日本房产的机会成本。其中中介费（3%）可以理解为购买房价的税费，类似于中国的购房税费。

即  $(55500 \times 12 - 70\% \times 15X \times 4.4\%) \div (30\% \times 15X + 3\% \times 15X) = 3.8\%$

再说一下美国的房子好价格计算思路：

- 1、根据房贷计算器可以计算出每年还款金额为贷款金额的 比率，即  $(1741.7 \times 12) / (415000 - 124500) = 7.2\%$
- 2、计算美国公寓每月毛租金收入等于租金减去房产税再减去物业费， $1800 - 335 - 415 = 1050$

3、我们假设房价等于 X 元时为“好价格”。我们取美国 10 年期国债收益率（按 3.8%计算）看作投资美国房产的机会成本。即可计算出好价格。其中美国的他税费约为房价 2%类似于中国的购房税费 5%。

即  $(1050 \times 12 - 70\% \times 60X \times 7.2\%) \div (30\% \times 60X + 2\% \times 60X) = 3.8\%$

通过这种方法就可以完成本次实践课的作业啦。