1. 请计算一下自己现住小区房子好的买入价。(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%)

当前房屋租金为每月 6000 元，按照首付 30% ，4.9% 利率，可计算好价格为：

(6000 \* 12 \* 0.9 – 70% \* 90 X \* 4.9% ) / (30% \* 90X + 5% \* 90X) = 3.8%

X = 11128.28 元

2. 东京某公寓，具体信息如下:市场价 1000 万日元，面积 15 平，月租金 63000 日元， 月管理费 4500 日元，月维修基金 3000 日元。购房中介费为房价 3%。首付 30%，还款期 限 30 年，房贷利率 2%。请计算东京这套公寓好的买入价。

答：

年租金净额：（63000-4500-3000）\* 12 \* 0.9 - 25,873 \* 12 = 29627 日元

(63000-4500-3000）\* 12 \* 0.9 -70% \* 15X \* 2% )/(30% \* 15X + 3% \* 15X) = 3.8%

X = 1216963.73 日元

3、 美国洛杉矶某公寓信息如下:房价 415000 美元，月租金 1800 美元，月物业费 335 美元，月房产税及相关费用 415 美元。买房不需要付中介费，其他税费约为房价 2%。请计 算洛杉矶这套公寓好的买入价。

答：

年租金净额：（1800-335-415）\*12\*0.9 – 2198.2 \* 12 = -15038.4

年租金净额为负，不适合购买

年化利率：1741.7 \* 12 / (415000 – 124500) = 7.2%

好价格：

((1800-335-415）\*12\*0.9 – 7.2% \* 60X) / (30% \* 60X + 2% \* 60X) = 3.8%

X = 2245.5 美元