

第七周作业

3 组-吴桂红

一、作业题

1、东京某公寓，具体信息如下：市场价 1000 万日元，面积 15 平方米，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%。请计算一下东京这套公寓的净租金收益率。



首付30%，还款期限30年，房贷利率2%

现 价	1000万日元
首 付	300万日元
面 积	15平方米
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	房价的3%

第一步：计算年租金净额

➤ **年租金净额 = 年租金总额 - 其他费用 - 年按揭贷款本息**

① **年租金总额** = 月租金 × 12 个月 = 6.3 万 × 12 = 75.6 万日元

② **其他费用** 月管理费 0.45 万日元，月维修基金 0.3 万日元。

其他费用 = (月管理费 + 月维修基金) × 12 个月

= (0.45 万 + 0.3 万) × 12 = 9 万日元

③ **年按揭贷款本息** 年按揭贷款本息就是每年还款总金额,需要使用房贷计算器进行计算这个房子每月需要还款金额,然后计算年还款金额。

基础信息:首付 30%意味着贷款 70%,此房产市场售价:1000 万,则贷款金额为 $1000 \text{ 万} \times 70\% = 700 \text{ 万日元}$,最长贷款期 30 年,贷款利率 2%。



房贷计算器2020 手机版

房贷计算器2020 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: 700 万元

按揭年数: 30年 (360期) ▼

贷款利率: 2020年10月1日基准利率 ▼

2 %

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: 7000000 元

还款总额: 9314410.71 元

支付利息款: 2314410.71 元

首期付款: 0 元

贷款月数: 360(月)

月均还款: 25873.36(元) 元

*以上结果仅供参考

根据上图中步骤,利用房贷计算器计算出:每月还款额约为 2.58 万日元

年还款金额=月还款金额 \times 12 个月=25873.36 \times 12=310480.32 日元 \approx 31 万日元;

年租金净额 = 年租金总额 - 其他费用 - 年按揭贷款本息

= 75.6 万 - 9 万 - 31 万 = 35.6 万日元

第二步:计算初始投资现金总额

➤ **初始投资现金总额** = 首付 + 购房产生的税费

此房产市场总房价为 1000 万日元,首付占总房价的 30%,购房中介费为总房

价的 3%，则**初始投资现金总额**= $1000 \times (30\% + 3\%) = 330$ 万日元

第三步：求解净租金收益率

➤ **净租金收益率** = 年租金净额 ÷ 初始投资现金总额 × 100%

$$= 35.6 \text{ 万} \div 330 \text{ 万} \times 100\% = 10.78\%$$

结论：目前此房产的净租金收益率为 10.78%，大于十年期国债收益率中位值 3.83%，此时投资房子基本没有风险，符合买入标准

2、计算一下自己现住小区房子售租比和好价格。（假设：首付 30%，最长贷款期 30 年，每年持有房子的物业费和其他费用为年租金的 10%，银行商贷利率 4.9%，购买税费为房价的 5%）通过网上的购房、租房平台，查询自住房目前的出租价和出售价。

下面以小黑的房子举例说明

房子情况简介：二室一厅，面积：100 平，市场售价：300 万，月租金：4000 元。

售租比=出售价÷月租=300 万÷0.4 万=750

结论：当中国房子的售租比大于 540 的时候，中国的房地产市场是有泡沫的，此时就是卖房的时候，这是从投资的角度去分析卖出，而不是自住房。至于房子是否需要卖出，还需要具体情况具体分析！

二、计算好价格

房子好价格计算公式：

净租金收益率=年租金净额÷初始投资现金总额×100%=10 年期国债收益率中位值=3.8%

根据以上计算房子的好价格的总体思路。我们假设房子单价等于 X 元时为“好价格”，房子 100 平， $100X$ 是房屋总价。

第一步：计算年租金净额

➤ **年租金净额 = 年租金总额 - 其他费用 - 年按揭贷款本息**

① **年租金总额** = 月租金 × 12 个月 = $4000 \times 12 = 48000$ 元

② **其他费用** 每年的物业费管理费等加起来的成本，占年租金的 10%。

其他费用 = 年租金总额 × 10% = $48000 \times 10\% = 4800$ 元

③ **好价格对应的年按揭贷款本息**

要想计算好价格对应的年按揭贷款本息，我们首先要计算每年还款金额占贷款金额的比例，这个比例可以根据已知数据计算出来。

基础信息：首付 30% 意味着贷款 70%，此房产市场售价：300 万，则贷款金额为 $300 \text{ 万} \times 70\% = 210 \text{ 万元}$ ，最长贷款期 30 年，贷款利率 4.9%。

房贷计算器2020

[手机版](#)

房贷计算器2020
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： 万元

按揭年数：30年（360期） ▼

贷款利率：2020年10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： 元

贷款总额： 元

还款总额： 元

支付利息款： 元

首期付款： 元

贷款月数：

月均还款： 元

*以上结果仅供参考



小黑买这套房子，每月还本付息金额为 11145.26 元。

每年还本付息：11145.26×12 个月=133743.12 元。

每年还本付息金额与贷款总额的比率=每年还本付息÷贷款总额=133743.12÷

210 万×100%≈6.36%

年按揭贷款本息=70%×100X×6.36%=4.459X

年租金净额 = 年租金总额 - 其他费用 - 年按揭贷款本息

= 48000- 4000 - 4.459X

= 44000 - 4.459X

第二步：计算初始投资现金总额

100 平米的房产，房屋总的好价格为 100X，首付 30%，购房税费为总房价的 5%。

➤ 初始投资现金总额 = 首付 + 购房产生的税费

则**初始投资现金总额** = $30\% \times 100X + 5\% \times 100X = 30X + 4.5X = 34.5X$

第三步：代入公式，并求解好价格 X

净租金收益率 = 年租金净额 ÷ 初始投资现金总额 × 100% = 3.8%

$$= (54000 - 5.7967X) \div 34.5X \times 100\% = 3.8\%$$

简化为 $48000 - 4.459X = 0.038 \times 34.5X$

$$48000 - 4.459X = 1.311X$$

$$48000 = 1.311X + 4.459X$$

$$48000 = 5.77X$$

即 $5.77X = 48000$

$$X = 48000 \div 5.77$$

$$X \approx 8318 \text{ 元}$$

房屋总价 = 房子单价 × 房子面积 = $8318 \times 100 \approx 83.18$ 万元

结论：购买此小区的房子的好价格为 8318 元/平方米，但是当前面积 100 平方米，总价格为 300 万，平均每平方售价为 30000 元/平方米。远远大于好价格，暂不符合买入标准，我们还需要耐心等待。