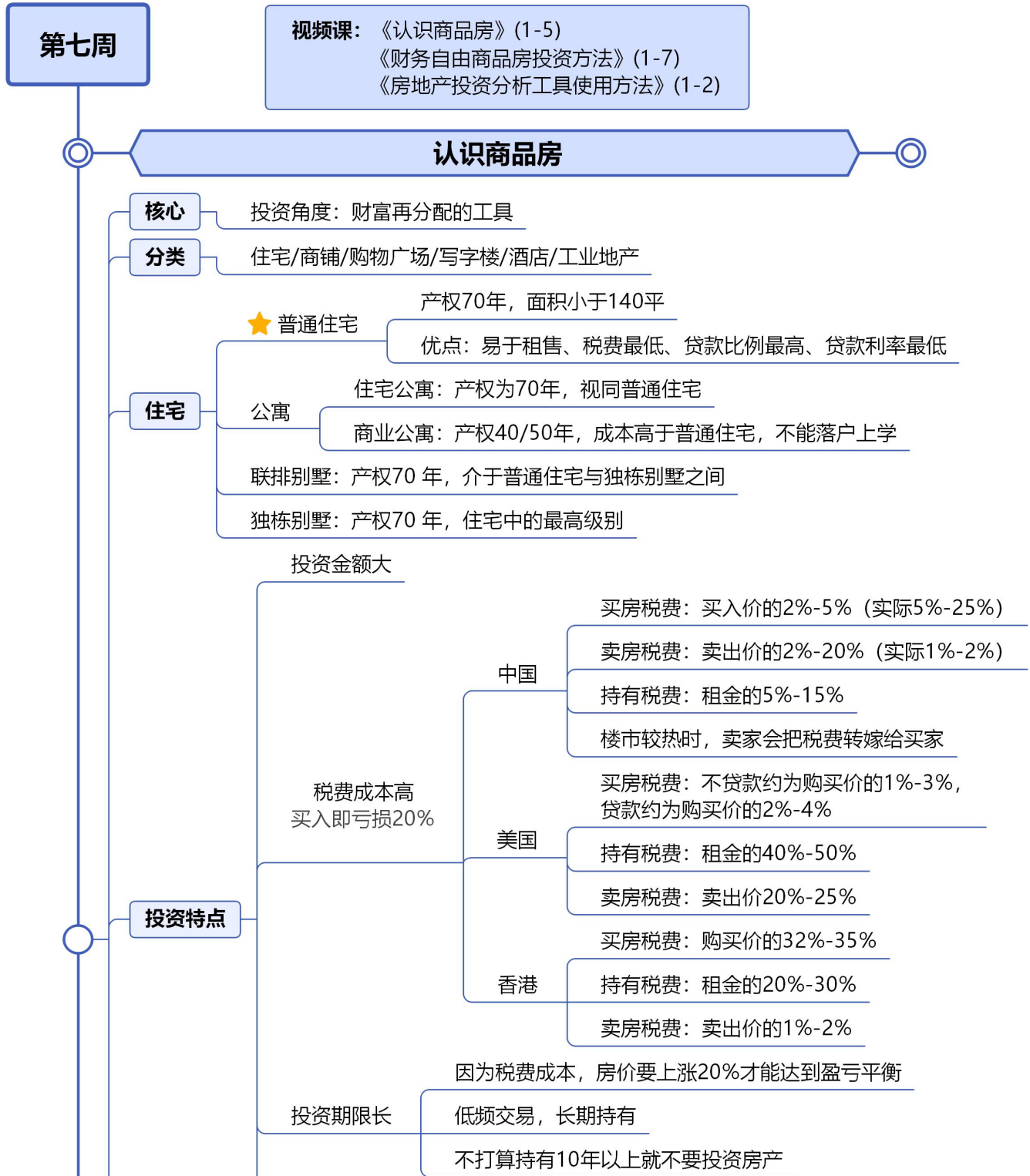


## 第七周作业

### 一、学习思维导图

说明：这份思维导图可以作为一份学习指导，里面包含本周的重点内容！



### 主要风险

融资能力强

按揭贷款，普通住宅可以贷到房产评估价格的70%-80%，期限20-30年

交易流程复杂

环节繁杂，流程长达数月之久

市场风险：化解途径：好价格买进

政策风险：化解途径：好价格买进

社会风险：化解途径：选择社会稳定性比较好的地区进行投资

变现风险：化解途径：很难彻底化解，有效途径为选择好房子

利率风险：化解途径：好价格买进

汇率风险：化解途径：选择货币发行有严格法律约束的国家

自然风险：化解途径：避免在自然灾害高发地区投资房产，或购买相关保险

### 投资收益来源

租金收益：确定性很强的收益

资本利得：回报率可能会比较高，但是有极强的不确定性

## 商品房投资方法

### ① 选择好城市

北上广深 / 省会或地级市（3年人口净流入）

好地段  
便利性的总和

地铁站步行10分钟，符合交通便利的标准

商场步行30分钟，符合购物、娱乐便利的标准

医院距离5公里，符合看病便利的标准

学区房，符合上学便利的标准

好环境  
小区外部环境

避免噪音污染、空气污染、电磁污染、水污染

远离火车站、铁道、高架桥、垃圾站、高压线、变电站、电视塔、臭水坑等污染源

好物管  
物业管理要好

老化程度、绿化情况、卫生情况、车辆摆放

### ② 选择好房子

好户型

容易出租和出售的房产

首选：两居室、55-75平米

房龄小

房龄10-15年

从竣工验收合格交付算起（非房产证日期）

从投资角度考虑，只考虑精装修的二手房

空置低

国际惯例

合理区：5%-10%

危险区：10%-20%

严重积压区：20%以上

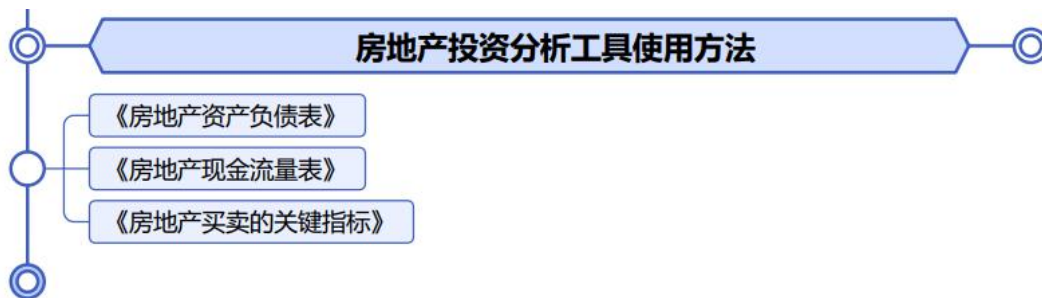
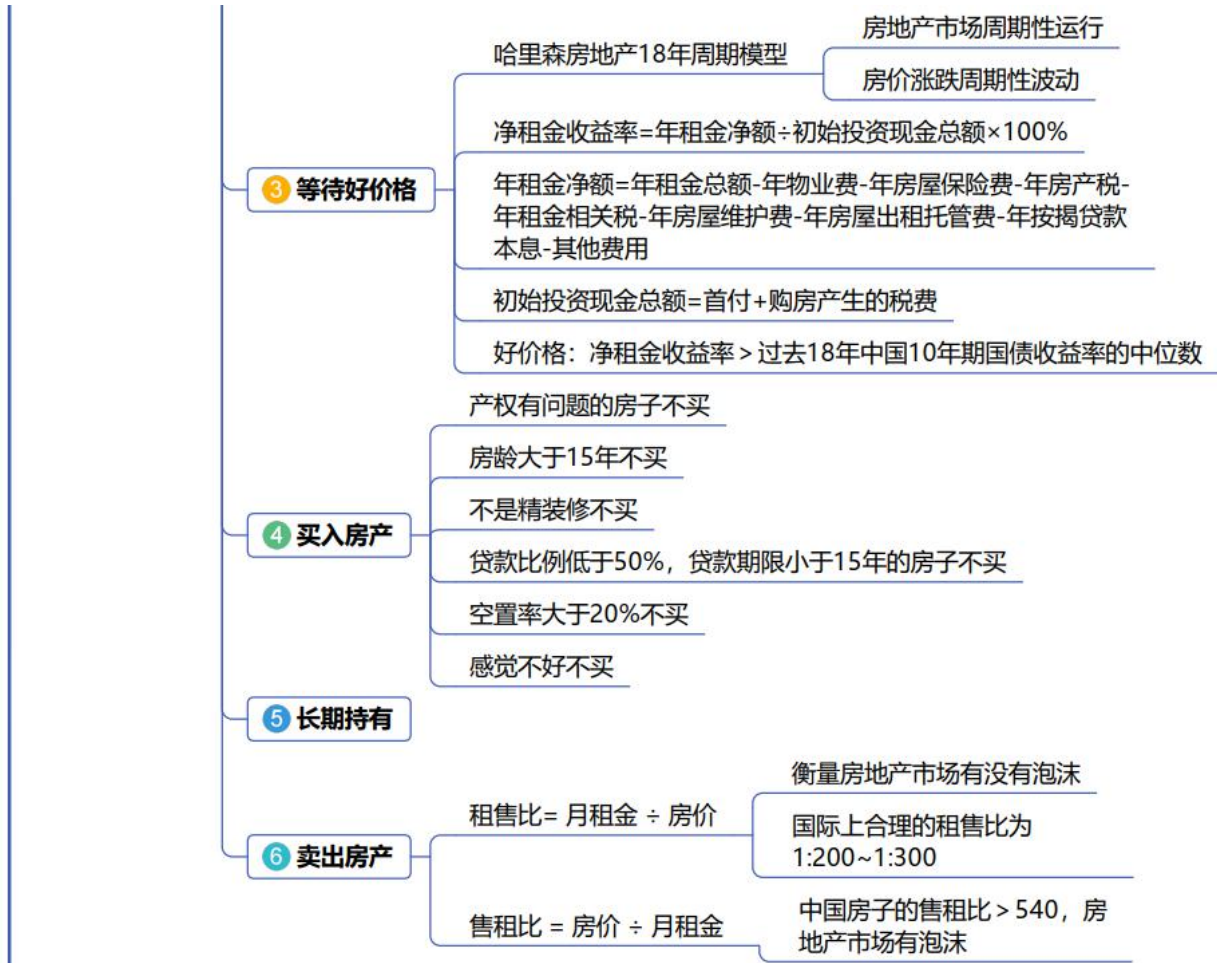
中国

低空置率：小于10%

合理区：10%-20%

危险区：20%以上

### 六大步骤



## 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%

学员作答部分(绿色底) 3 组-梦之翼-唐诗洪

### 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+月维修基金)\*12 个月

月管理费 0.45 万日元, 月维修基金 0.3 万日元;

= (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%，此房地产市场售价：1000 万，则贷款金额为 1000 万×70%=700 万日元，最长贷款期 30 年，贷款利率 2%。

根据下图中步骤，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×12 个月

=25873.36×12=310480.32 日元≈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



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:  ▼

贷款利率:  ▼

%

还款方式: ☒ 等额本息 ☐ 等额本金

**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

**感谢您的反馈!**

您的反馈已记录, 我们将努力改善您的浏览体验。

## 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

此房地产市场总房价为 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×(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 万 / 330 万 \*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。

具体信息如下：

市场价 120 万元，

面积 100 平方米，

月租金 1200 元，

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%

售租比=出售价÷月租=120 万÷0.12 万=1000

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、总结本周重点知识并输出心得感悟！在上课当天发送到班级群。

### 第七周作业学到的重点知识

- 1、如何计算净租金收益率；
- 2、如何使用房贷计算器；
- 3、计算房产的售租比和好价格
- 4、学会使用表格求解房屋好价格