

评估房产投资价值计算三大公式 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/230/2021_2022__E8_AF_84_E4_BC_B0_E6_88_BF_E4_c114_230615.htm 考察一处是否值得投资，最重要的就是评估其投资价值，即考虑房产的价格与期望的收入关系是否合理。以下三大公式可以帮助你估算房产价值，不妨一试。

一大公式：租金乘数小于12 租金乘数，是比较全部售价与每年的总租金收入的一个简单公式（租金乘数 = 投资金额/每年潜在租金收入），小于12。上述所提的西藏南路一小户型，2001年时售价22万元，月租金1500元，那么它当时的租金乘数是12倍。一般来说，这个数字被看成大多数租赁房产的分界线。如果一处房产的租金乘数超过12倍，很可能会带来负现金流。这套房子如今的售价已经上涨到60万元，而月租金却仍不到2000元，租金乘数升到25倍，已经大大超过了合理的范畴。投资者可以将目标物业的总租金乘数与自己所要求的进行比较，也可在不同物业间比较，取其较小者。不过这个方法并未考虑房屋空置与欠租损失及营业费用、融资和税收的影响。

二大公式：8年~10年收回投资 投资回收期法考虑了租金、价格和前期的主要投入，比租金乘数适用范围更广，还可以估算资金回收期的长短。它的公式是：投资回收年数 = $\frac{\text{首期房款} + \text{期房时间内的按揭款}}{(\text{月租金} - \text{按揭月供款}) \times 12}$ 。一般来说，回收年数越短越好，合理的年数在8年~10年左右。仍以西藏南路小户型为例，假设2001年时首付5万元，每月按揭供款1000元，1年后交房，当时它的投资回收年数是10.3年。但是到了2005年，由于房价上涨，而租金却没有同步增长，现在购买这套房产每月

的租金收入无法弥补月供款，实际上面临投资无法回收的境地。三大公式：15年收益是否物有所值 另外，也可以参考下面这个国际专业理财公司评估物业的公式。如果该物业的年收入 $\times 15$ 年 = 房产购买价，该物业物有所值；如果该物业的年收入 $\times 15$ 年 $>$ 房产购买价，该物业尚具升值空间；如果该物业的年收入 $\times 15$ 年 $<$ 房产购买价，该物业价值已高估。仍以上文提到的小户型为例，2001年时，年租金收益为18000元，乘以15等于27万元，大于当时的售价22万元，因此是值得投资的。但是现在，就以2000元月租金计算，合理价值为36万元，远远小于当前60万元的售价，价值已经被过度透支了。以上是三种常用的比例与比率法，有的只需进行简单的预测和分析即可帮助投资者快速做出判断，有的还需要进行专业性的投资分析，计算另外一些指标以增加可靠性。比如，一个地段好的房产可能现在的租金回报率不高，但具有较佳的升值前景，或者一套普通住宅能够享受税收减免，一定程度上能够弥补过高的租金乘数。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com