

房地产物业投资的业绩衡量方法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/472/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E7_c67_472464.htm

投资房地产物业的四点预期收益 首先，投资者预期的市场需求将产生足够的净收入（收取租金和支付营业费用以后）。该收入构成了投资者的部分收益（在考虑税收和融资成本之前）。其次，投资者预计在持有一段时期后出售财产。通常，投资者预期价格在持有期间会上升，特别是处于通货膨胀时期。这样，价格的上涨也构成了投资者的收益。第三，获得投资的分散性。这意味着大多数投资者希望持有多多样性的不同种类财产，例如股票、债券、货币市场基金和房地产。分散性将降低投资组合的总体风险。第四，可能带来的优惠税收收益，这可能对某些投资者来说是更重要的。一般的投资者在选择物业时，往往是根据自己对一个物业的喜好、物业宣传知名度和人气来判断，大多是凭感觉而且有一定的盲目性，这样虽然可以买到好物业，但总是缺乏科学的根据，投资的成功率不高。投资房产有没有比较科学、准确、客观的投资分析方法呢？可以比较科学地选择投资物业和计算出投资买房的收益率，以帮助投资者作出理性的投资选择。主要的房地产投资分析、评估方法

- 一、销售比较法优点：选购目标物业与市场可比物业的单位价格进行比较，这一方法十分简单，但要求市场上有足够多的可比物业。弊病：需要考虑物业的不可移动性、独一无二性、客户的偏好、房地产市场不能实现完全竞争等。
- 二、总租金乘数法 公式：总租金乘数 = 投资价值 / 第一年潜在租金收入 优点：投资者可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。弊病：这一方法未考虑空置与欠租损失及营业费用、融资和税收的影响。

三、直接资本化法 公式： $\text{总资本化率} = \frac{\text{第一年的营业净收入}}{\text{投资价值}}$ 营业净收入指扣除空置与欠租损失和营业费用后的实际收入。对于住宅来说，营业费用通常为中介费用。优点：该法与总租金乘数法相比，考虑了空置与欠租损失和营业费用。弊病：同样未考虑融资和税收的影响。

四、税前原始股本收益率法 公式： $\text{原始股本收益率} = \frac{\text{第一年税前现金收入}}{\text{初始投资}}$ 初始投资指总投资额中扣除贷款部分后的自备金。优点：这一方法因考虑了融资的影响而较前几种方法更为完善。弊病：对于大多投资者来说，都存在融资问题。

五、租金回报率分析法 公式： $(\text{税后月租金} - \text{每月物业管理费}) \times 12 / \text{购买房屋总价}$ 这种方法算出的比值越大，就表明越值得投资。优点：考虑了租金、房价及两种因素的相对关系，是选择“绩优地产”的简捷方法。弊病：没有考虑全部的投入与产出，没有考虑资金的时间成本，因此不能作为投资分析的全面依据。对按揭付款不能提供具体的分析。

六、租金回报率法 公式： $(\text{税后月租金} - \text{按揭月供款}) \times 12 / (\text{首期房款} + \text{期房时间内的按揭款})$ 优点：考虑了租金、价格和前期的主要投入，比租金回报法适用范围更广，可估算资金回收期的长短。弊病：未考虑前期的其它投入、资金的时间效应。不能解决多套投资的现金分析问题。且由于其固有的片面性，不能作为理想的投资分析工具。

七、IRR法（内部收益率法） 公式： $\text{IRR} = \text{累计总收益} / \text{累计总投入}$ 优点：IRR法考虑了投资期内的所有投入与收益、现金流等各方面因素。可以与租金回报率结合使用。IRR收益率可

理解为存银行，只不过我国银行利率按单利计算，而IRR则是按复利计算。弊病：通过计算IRR判断物业的投资价值都是以今天的数据为依据推断未来。而未来租金的涨跌是个未知数。惟有一点是可以确定的：市场的未来是不确定的，有升值的可能，也有贬值的可能，只是看升值、贬值哪种可能性大了。所以还要进行投资敏感性决策分析。作为投资行为，投资者关注的是收益与风险，通过对IRR的分析发现相关性最高的是房价、租金以及能否迅速出租。由于房价是已知的，于是能否准确预告租金水平及选择投资项目便成为投资成败的关键。国际专业理财公司评估物业投资价值的简单方法 据了解，按国际专业理财公司的计算原则，衡量一处物业价格合理与否的基本公式为：如果该物业的年收入 $\times 15$ 年 = 房产购买价，则认为该物业物有所值。如果该物业的年收入 $\times 15$ 年 $>$ 房产购买价，则表明该投资项目尚具升值空间。适合百姓进行投资选择的方法 如果该物业的月租金 = 房产每平方米单位价格 \times 物业面积 / 100，则认为该物业物有所值。如果该物业的月租金 $>$ 房产每平方米单位价格 \times 物业面积 / 100，则表明该投资项目尚具升值空间。以上是常用的比例与比率法，它有的只需进行简单的预测和分析即可帮助投资者快速作出判断。有的需要进行专业性的投资分析，为投资者进行房地产投资理财。在看一项投资时，投资者有必要多看一些指标以增加可靠性。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