

造价安装复习：房产投资该如何测算成本造价工程师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/606/2021_2022__E9_80_A0_E4_BB_B7_E5_AE_89_E8_c56_606220.htm

房产投资成本包括：首期付款、按揭还款（包括本金和利息）、保险费、公证费、契税、二手房交易费用，还包括首付款和按揭还款的利息损失（即机会成本）。首付款目前最低为两成，一般要求在签订购房合同时付清。银行按揭是指房款不足向银行贷款的部分，贷款期限最长为30年，还款方式主要有等额还款法和等本金还款法等。保险费根据按揭年限计算，提前还清贷款可以按年限退还。房产每交易一次要缴纳一次契税。二手房交易费用由中介公司收取。在弄清房产投资成本构成的基础上，就可以对房产投资进行成本测算了。由于按揭还款本金部分已经包含在房屋总价之内，在计算按揭贷款成本时只要计算按揭还款利息即可。具体计算公式是：利润 = 卖出价 - 买入合同总价 - 交易费用 - 按揭利息支出 - 利息损失。首先，如果投资人的资金有限或有意加大投资规模，必须依靠银行贷款，按月支付按揭利息。重要的是，要正确选择还款方式，从上面计算公式不难看出：减少按揭利息支出就可以降低成本。其次，要计算投入资金的利息损失。投入资金包括首付款和按揭还款，主要部分是首付款，一般参照银行利息计算，如果按照一年期定期利率1.98%计算，20万元首付款的年利息损失近4000元。最后，还需要估算一次性的交易费用，包括两次契税、保险费、公证费和中介费等。一般来说，一套50万元的商品房两次的交易费用约在1.7万元左右。不难看出：在以上按揭贷款条件下，投资人第一年房价涨幅的保本点

为7.16%，第二年房价年涨幅的保本点为5.46%，第三年房价年涨幅的保本点为4.89%。在一次性付款的情况下，投资人第一年房价涨幅的保本点为5.4%，第二年房价年涨幅的保本点为3.7%，第三年房价年涨幅的保本点为3.1%。也就是说，如果房价上涨低于上述幅度或出现下跌，房产投资人将出现亏损。（百考试题造价工程师）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