

# 居住规划

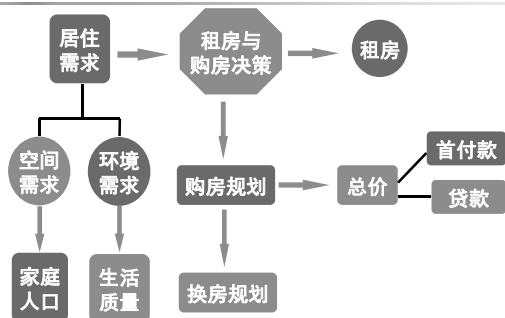
AFP  
金融理财师 认证培训

## 通过本章的学习，您可以

- 对租房与购房决策进行比较
- 为客户进行购房和换房规划
- 为客户制定合理的贷款计划
- 了解中国的房产制度
- 运用理财资讯平台进行居住规划

2

## 居住规划流程图



3

## 授课大纲

- 租房与购房决策
- 购房与换房规划
- 房贷还款方式
- 中国的房产制度
- 理财资讯平台在居住规划中的运用

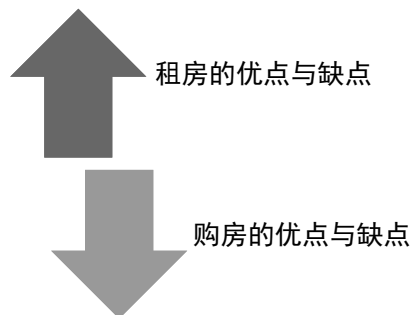
4

## 1. 租房与购房决策

- 1.1 租房与购房的优缺点
- 1.2 租房或购房的决策方法 - 年成本法
- 1.3 租房或购房的决策方法 - 净现值法
- 1.4 敏感性分析
- 1.5 租房购房决策影响因素

5

## 1.1 租房与购房的优缺点



6

## 租房的优缺点

### 优点

- 资金运用自由，便于应对家庭收入变化
- 有较大的迁徙自由度
- 无需考虑房价下跌的风险
- 房屋损毁风险由房东承担
- 有能力享受更大居住空间
- 税负较轻

### 缺点

- 无法运用财务杠杆追求房价差价利益
- 面临非自愿搬离的风险
- 面临房租上涨的风险
- 无法自主装修房屋

7

## 购房的优缺点

### 优点

- 抵御通货膨胀
- 强迫储蓄积累实质财富
- 提高居住质量
- 增强信用
- 满足拥有自宅的心理效用
- 居住效用与资本增值的机会

### 缺点

- 缺乏流动性：较难变现，应急时容易被迫降价
- 维持成本高：装潢的投入意味着较高的维持成本
- 房屋贬值的风险：房屋损毁、市场价格下跌或者由于社区管理不善造成的贬值

8

## 1.2 租房或购房的决策方法——年成本法

年成本核算	租房年成本=押金×机会成本率+年租金
	购房年成本=首付款×机会成本率+贷款余额×贷款利率+年维修费及税金-房价每年涨幅
	比较租房或购房的年成本，成本小的更划算
影响因素	租房 房租：若房租不断上涨，则租房年成本逐渐上升
	购房 贷款利率：购房后总价固定，如果贷款利率不变，随着每年还款，贷款余额逐渐减少，负担的利息逐渐降低。如果贷款利率变化，在同等情况下，房贷利息也会相应改变。
注意：年成本法只是基于当前状况的一个比较，在租房或者购房决策时还应该考虑未来的变化，如房租、房价是否呈增长趋势。	

9

## 案例

汪小发看上一套100平米的住房，该住房可租可售。

### 若租房

房租每月9,500元，以1个月房租作为押金。

### 若购房

总价400万元，可申请200万元贷款，还款期限为20年，按年等额本息还款。

假设房贷利率为8%，自备首付款200万元，假定房屋的维护成本为5,000元/年，预计房价每年涨800元/平米，押金与首付款机会成本率均为5%。

该房屋应该租还是购？

10

## 解析

★ 租房年成本	购房年成本
$9,500 \times 1 \times 5\% + 9,500 \times 12 = 114,475$ 元	$2,000,000 \times 5\% + 2,000,000 \times 8\% + 5,000 - 800 \times 100 = 185,000$ 元

购房年成本高于租房年成本，租房较为划算



其他条件相同时，若未来房价上涨，则购房年成本可能低于租房年成本，即购房优于租房。因此，比较租房与购房哪种划算，决策者对未来房价涨跌的主观判断很重要。

11

## 1.3 租房或购房的决策方法——净现值法

考虑在一个固定的居住期间内，分别计算租房及购房的现金流量的净现值，可以使用理财软件中的金融计算器现金流计算功能计算NPV

NPV	年成本法
只考虑现金流量。而机会成本不是实际现金流出，所以在NPV法计算时不予考虑	考虑租房押金机会成本与购房首付款的机会成本
房贷计算的是本利平均摊还额	房贷只计利息
净现值大的划算	年成本数值小的划算

12

## 案例（续）

若汪小发已确定要在该处住满5年

**租 若租房**

月房租每年增加1,000元，第五年底将押金9,500元收回

**若购房**

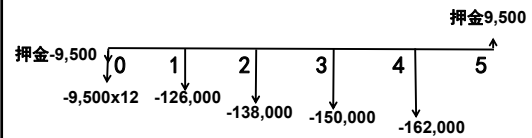
房价400万元，维护成本为每年5,000元，假定该住房在第五年末能以450万元价格卖出。

?

假定折现率为5%  
该房屋应该租还是购？

13

## 租房NPV的计算



假定租金每年支付一次，期初支付

CF0 = 押金 + 第一年租金 = -9,500 - 9,500 × 12 = -123,500

CF1 = 第二年租金 = -(9,500+1,000) × 12 = -126,000

CF2 = 第三年租金 = -(9,500+2 × 1,000) × 12 = -138,000

CF3 = 第四年租金 = -(9,500+3 × 1,000) × 12 = -150,000

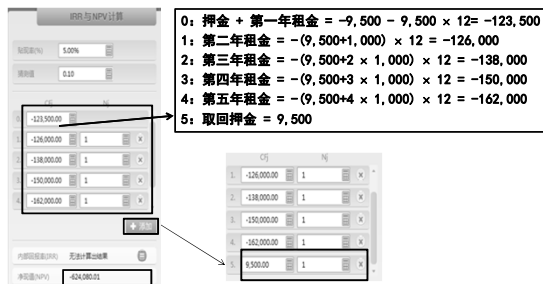
CF4 = 第五年租金 = -(9,500+4 × 1,000) × 12 = -162,000

CF5 = 取回押金 = 9,500

14

## 租房NPV的计算

租房的净现值：假定租金每年支付一次，期初支付，贴现率为5%时，根据软件中的现金流计算器得出租房NPV=-624,080.01元。



15

## 购房NPV的计算

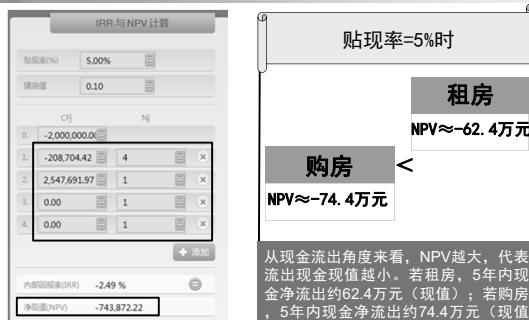
购房的净现值：假定首付款期初支付，购房的房贷本利为每年还一次，期末支付，维修成本也在期末支付。

初始现金流	CF0	首付款	-2,000,000 (元)
期间现金流	CF1		
	CF2	年房贷本利摊还+年维护成本	-203,704.42-5,000=-208,704.42 (元)
	CF3		
	CF4		
最终现金流	CF5	第五年房贷本利摊还+第五年维护成本+第五年底房屋出售额-第五年底房贷余额	-203,704.42-5,000+4,500,000-2,547,691.97 (元)



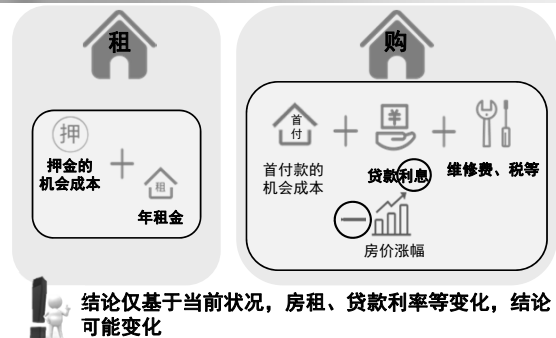
16

## 租房与购房NPV的计算



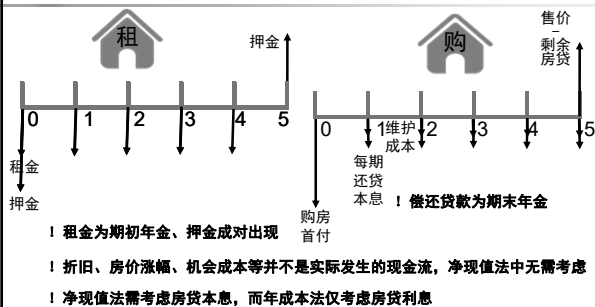
17

## 年成本法要点总结



18

## 净现值法要点总结及两方法比较



19

## 1.4 敏感性分析

折现率对租购房的决策会产生重要影响，可对不同折现率水平做敏感性分析

同时未来的房价变化有不可预测性，也可做不同房价预期下的净现值分析

20

## 1.4 敏感性分析——不同折现率的租购房

	租房	购房首付	每年偿还额	维修成本	购房
期初CF <sub>0</sub>	(123,500)	(2,000,000)			(2,000,000)
第1年CF <sub>1</sub>	(126,000)		(203,704)	(5,000)	(208,704)
第2年CF <sub>2</sub>	(138,000)		(203,704)	(5,000)	(208,704)
第3年CF <sub>3</sub>	(150,000)		(203,704)	(5,000)	(208,704)
第4年CF <sub>4</sub>	(162,000)		(203,704)	(5,000)	(208,704)
第5年CF <sub>5</sub>	9,500	2,756,396	(203,704)	(5,000)	2,547,692
2%	(662,078)				(487,167)
3%	(648,920)				(578,113)
3.716%	(639,807)				(639,807)
4%	(636,262)				(663,558)
5%	(624,080)				(743,872)

注：折现率3.716%，租房与购房方案无异。

21

## 1.4 敏感性分析——不同售房价格预期的租购房比较

售房价格	2%	3%	3.716%	4%	5%
4,200,000	(758,886)	(836,896)	(889,802)	(910,136)	(978,930)
4,300,000	(668,313)	(750,635)	(806,477)	(827,944)	(900,577)
4,400,000	(577,740)	(664,374)	(723,153)	(745,751)	(822,225)
4,500,000	(487,167)	(578,113)	(639,807)	(663,558)	(743,872)
租房NPV	(662,078)	(648,920)	(639,807)	(636,262)	(624,080)

22

## 1.5 租房购房决策影响因素



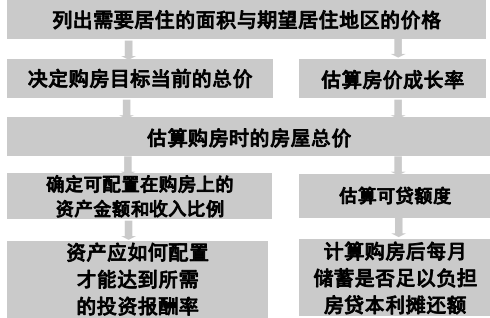
23

## 2. 购房与换房规划

- 2.1 购房规划的流程
- 2.2 可负担房价测算
- 2.3 换房规划
- 2.4 住房公积金的使用策略
- 2.5 购换房时需要考虑的其他因素

24

## 2.1 购房规划的流程



25

## 2.2 可负担房价测算



26

### 2.2.1 年收入概算法

概算可负担的房屋总价

#### 房贷前期只偿还利息

最高可负担房价=[(年收入×可负担房贷比率)/房贷利率]/贷款成数

#### 房贷是本息平均摊还

最高可负担房价=可负担贷款金额PV/贷款成数。可负担贷款金额PV计算中，i：房贷利率，n：贷款年限，PMT：年收入×可负担房贷比率，FV：0

同样的收入，房贷利率越低，可负担房价越高；可负担房贷比率越高，可负担房价越高。一般而言，依房贷负担计算的房价上限，约为年收入的5-8倍。

27

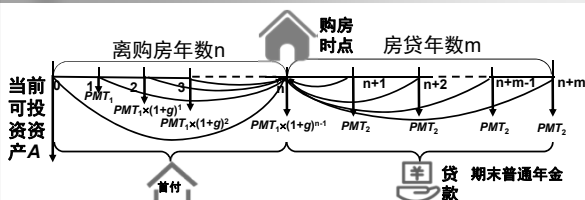
### 例题

**题目** 小林当前年收入10万元，其中30%可用来缴房贷，假设房贷利率6%，贷款期限为20年，贷款成数70%。请根据年收入概算法的两种还款方式计算小林最高可负担房价。

- 如果前几年只还利息，则最高可负担房价=[(10×30%)/6%]/70%=71.43（万元），为年收入的7.14倍。前提是预先准备71.43×30%=21.43（万元）的首付款。
- 如果本息平均摊还：PMT=10×30%=3万元，为现金流出，计算得可负担房贷34.41万元，可负担房价：34.41/70%=49.16万元，可负担房价不到年收入的五倍。前提是预先准备49.16×30%=14.75万元的首付款

28

### 2.2.2 目标精算法



- 首付的自备款储蓄PMT<sub>1</sub>=当前年收入（年末取得）×负担比率，g=收入成长率
  - 本息摊还年供款（年末供款）PMT<sub>2</sub>=购房时点收入×负担比率=PMT<sub>1</sub>×(1+g)<sup>n-1</sup>
- 根据购房时点的收入能力核定还款能力，  
=当前年收入（年末取得）×(1+g)<sup>n-1</sup>

29

### 例题

**题目** 假定小林当前年收入为10万元（年末取得），收入成长率5%，当前可配置在购房目标上的资产为15万元，收入的30%用于储蓄自备款与负担房贷的上限。小林打算5年后购房，若投资报酬率8%，贷款年限20年，贷款利率6%，届时可以负担的房价是多少？

#### 1. 自备款投资部分

自备款投资金额为150,000元，投资到购房时点终值为220,399元

#### 2. 自备款储蓄部分

PMT<sub>1</sub>为100,000×30%=30,000元  
每年储蓄在购房时点终值为193,047元

30

## 解析

### 3.贷款部分

$$\begin{aligned} PMT_2 &= PMT_1 \times (1+g)^{n-1} \\ &= 30,000 \times (1+5\%)^4 \\ &= 36,465.19 \text{元} \end{aligned}$$

购房时点PV=418,253元



TVM 计算器	
n	20.00
i	5.00%
PV	418,252.86
PMT	-36,465.19
FV	0.00
年金模式:	<input checked="" type="radio"/> 期末 <input type="radio"/> 期初

1.投资	2.储蓄	3.贷款
220,399	193,047	418,253

可购房总价=220,399+193,047+418,253=831,699元

可以根据家庭用于购房的资源及所需的居住面积，计算可负担的房价，再根据房价选择居住地区。

31

## 2.3 换房规划



换房能力概算



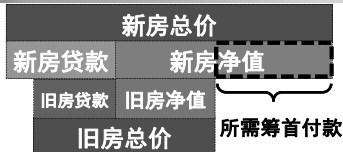
换房的步骤

先卖后买

先买后卖

32

### 2.3.1 换房能力概算



新房需筹首付款

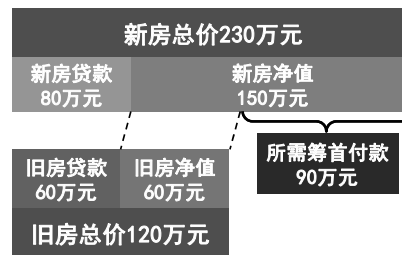
= 新房净值-旧房净值

= (新房总价-新房贷款) - (旧房总价-旧房贷款)

33

### 2.3.1 换房能力概算

旧房价值120万元，贷款尚有60万元，新房价值230万元，拟贷款80万元，应筹首付款=(230万元-80万元)-(120万元-60万元)=90万元。



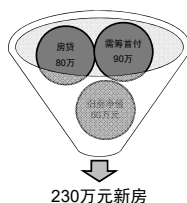
34

### 2.3.1 换房能力概算

此时要考虑的是，手边可变现的资产有无90万元，及未来是否有负担80万元房贷的能力；

若没有为新房首付款做准备，则通常用旧房净值作为新房首付款；

以6%的利率来算，每月只付利息就需4,000元（800,000×6%/12），若按3倍估算，月收入应在12,000元以上才考虑换房。购换房不是理财的唯一目标，若把所有的资源全部用于购换房需求而耽误子女教育金或退休金的筹措，则应考虑准备充分前暂时租房或暂不换房。



35

## 例题

小王现有房产价值100万元，房贷月缴本息6,000元，房贷年利率4%，还需10年才能还清。他准备卖掉旧房，购买价值140万元的新房。请计算，为了购买新房，小王还要向银行贷多少钱？如果每月仍还6,000元，新房的房贷需多久才能够还清？

#### 1.计算旧房的剩余房贷

得到592,621.05元

TVM 计算器	
n	120.00
i	0.33%
PV	592,621.05
PMT	-6,000.00
FV	0.00
年金模式:	<input checked="" type="radio"/> 期末 <input type="radio"/> 期初

#### 2.计算出售旧房可收回的现金

这将作为购买新房的首付款  
1,000,000-592,621.05=407,378.95（元）

36

## 解析

### 3. 计算购买新房所需要的房贷金额

1,400,000 - 407,378.95  
= 992,621.05 (元)  
即还需要向银行申请贷款：  
992,621.05元



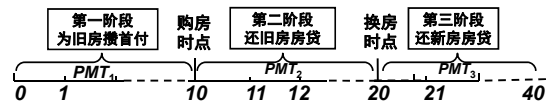
### 4. 计算还清房贷的时间

$241/12=20.0833$  (年)  
即还需要21年才能够还清

37

## 例题

假定小林25岁开始工作，工作10年后购房，届时房价250万元，投资报酬率8%，假定房贷利率6%，贷款20年，贷款6成，居住10年后换房，换房时新房房价300万元，如果旧房届时按原价出售，仍贷款20年，各阶段所需储蓄或房贷月供额为多少？



38

## 解析

### 第一段：为旧房攒首付

25岁~35岁储蓄累积购房首付款，  
年储蓄PMT为69,029元。

### 第二段：还旧房房贷

35岁~45岁还旧房房贷，年供  
额为130,777元。

39

## 解析

### 第三段：还新房房贷

- 45岁后换房，届时旧房房贷余额：  
962,529元
- 出售旧房后净收入：  
 $2,500,000 - 962,529 = 1,537,471$ 元
- 新房贷款需求：  
 $3,000,000 - 1,537,471 = 1,462,529$ 元
- 换房后年还款额：  
127,510元

40

## 2.3.2 换房的步骤：先买后卖

### 资金周转问题

- 需注意各地对二套或多套房首付比例要求各异。
- 近年来，银保监会、住建部、央行等多部门下发多条监管政策，严查个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房，并组织进行专项排查。
- 因此，如果换房前并未为首付款另外储蓄，且无借贷渠道，换房时还是以先卖后买为宜。

41

## 2.3.3 换房的步骤：先卖后买

### 出售旧房后可能无房可住



42

## 房涯规划表（示例）



年龄	购房阶段	选房因素	家庭月收入	可负担房价
青年期 <30岁	首次购房	房价、便利	5,000-8,000元	60万-96万元
前中年 30-40岁	第一次换房	学区、交通	8,000-15,000元	96万-180万元
后中年 40-55岁	第二次换房	环境、治安	15,000-20,000元	180万-240万元
老年期 >55岁	第三次换房	养老、遗产	6,000-10,000元	72万-120万元

注：可负担房价最高以家庭年收入的10倍计算

43

## 2.4 住房公积金的使用策略



### 使用住房公积金后的租房规划

### 住房公积金贷款



44

### 2.4.1 使用住房公积金后的租房规划



对于  
有购房计划的人

把住房公积金留到购房时使用

对于  
租房的人

可考虑用住房公积金来支付部分房租

以北京为例，每人每月租房最多可提取1,500元，如夫妻二人同时支取，每家每季度支取限额为9,000元

45

### 2.4.2 住房公积金贷款



缴存住房公积金的职工，在购买、建造、翻建、大修自住住房时，可以向住房公积金管理中心申请住房公积金贷款；

利率比一般房贷低2%左右，但贷款金额有一定的限制。例如，根据《北京住房公积金管理中心关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》，自2018年9月17日起，实行贷款额度与借款申请人住房公积金的缴存年限挂钩；对最高贷款额度实行差别化，同时，下调二套房贷款最高贷款额度，由80万元下调为60万元。

每一省市的上限不同；

公积金贷款不足时，可再申请一般商业贷款。

46

## 最新利率数据查询



打开理财软件购房规划界面

理财规划全流程 手机移动端管理规划

1. 客户信息采集 2. 理财目标设定 3. 可行方案制定 4. 理财资产配置 5. 规划报告管理

金融工具

TVM 计算器 资产配置 利率换算 债券计算 日期换算 统计计算 基金定投 基金分析 基金比较

47

## 最新利率数据查询



利率数据查询

目标利率 5.42% 目标期限 5年 目标本金 1,984,065元 目标利率 5.42%

利率数据表

利率类型	利率	期限	利率
央行基准利率	5.42%	5年	5.42%
央行基准利率	5.42%	5年	5.42%
央行基准利率	5.42%	5年	5.42%

打开参考利率

48



## 最新利率数据查询

## 住房公积金贷款与商业银行住房贷款比较

	住房公积金贷款	商业银行住房贷款
利率	5年以下(含5年) 2.75% 5年以上3.25%	自2019年10月8日起,新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR,二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点。以2022年3月20日为例,1年期LPR为3.7%,5年以上为4.6%。
贷款对象	公积金缴存人	并不需要是公积金缴存人
抵押担保形式	地方政府住房贷款担保中心提供连带责任担保	房产担保
最高限额	最高贷款限额由各地的公积金住房管理中心规定	单笔贷款最高额度无限制

## 例题：如何运用住房公积金购房

赵先生准备购买一套价值200万元的住房。已知目前他的住房公积金账户的余额是50万元,每月单位和个人共同缴存2,000元。住房公积金的贷款额度是80万元,贷款期限20年,贷款利率4.5%;其余的部分用商业贷款,贷款期限20年,贷款利率6.55%。若两种贷款都是按月等额本息还款,那么除去住房公积金外赵先生的月供额是多少?

住房公积金账户余额可用来付首付,那么须贷款 $200-50=150$ 万元;公积金贷款额度是80万元,还需要商业贷款 $150-80=70$ 万元

## 解析：如何运用住房公积金购房

赵先生的月还款额是 $5,061.20+5,239.64=10,300.84$ 元,除去每月2,000元的住房公积金,赵先生的月供额是 $10,300.84-2,000=8,300.84$ 元

## 2.5 购换房时需要考虑的其他因素

其他购房相关成本

住与行的成本

二手房与期房

## 2.5.1 其他购房相关成本

若通过中介公司租房,需支付中介费。购买二手房时,通常买方需支付房价1%-2.7%左右的中介费

中介费用

毛坯房的房价较低,但需要花更多的费用装修,毛坯房适合自己想决定装修的购房者。一般购房后装修费用合理范围是:套内面积每平方米1,000-2,000元。房价越高,装潢的投入也越高,可以按照房价的10%来估计装潢所需的费用

装潢费用

相较于其他费用而言不高,2,000元预算足够

搬家费用

## 2.5.1 其他购房相关成本



对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按半征收契税。

对个人购买家庭第二套改善性住房，北上广深以外地区，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。北上广深暂不执行二套房契税政策。

契税

装潢费用 中介费用

搬家费用 契税

### 综合计算：

其它期初成本约需占到总价的15%左右，在购房规划中应与首付款一起计入期初开销。若是换房，相关中介费也需要考虑在内。

55

## 2.5.2 住与行的成本



方案	年成本	交通成本	总比较
<b>市中心公司旁住宅</b> 100平米×单价2.5万元=总价250万元	若年成本比例为房价的5%，市区住宅每年成本为12.5万元	市区住宅可步行上班，可忽略交通成本	住与行的成本相加，市区住宅比郊区住宅每年多出5.7万元。此时要评估为节约交通的时间成本增加购房年成本是否值得。
<b>郊区住宅</b> 100平米×单价1万元=总价100万元	若年成本比例为房价的5%，郊区住宅为5万元	郊区住宅的交通成本=汽油费+停车费，若每月花费1,500元，一年需要1.8万元	

56

## 2.5.3 二手房与期房



- 公式**
- 期房合理价格=现房价-购置期房到交房之间租金现值
  - 二手房合理价格=新房价格×(1-折旧率×使用年限)

**应用**

- 同一区域现房价格为每平米1万元，年租金每平米600元，折现率3%，2年后交房，租金现值用期初年金计算为每平米1,183元。期房价=10,000元-1,183元=8,817元
- 若每年折旧2%，使用10年的二手房单价：10,000×(1-2%×10)=10,000×80%=8,000元

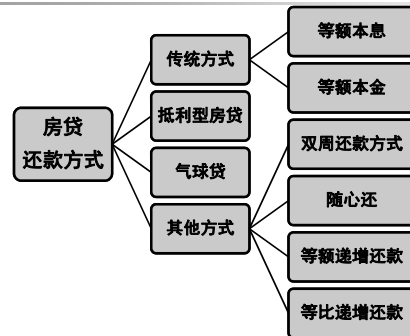
TVM 计算器

N: 2.00  
I: 3.00%  
PV: 1,182.52  
PMT: -600.00  
FV: 0.00

年金模式: ☐ 期初 ☒ 期末

57

## 3. 房贷还款方式



58

## 3.1 传统型还款方式



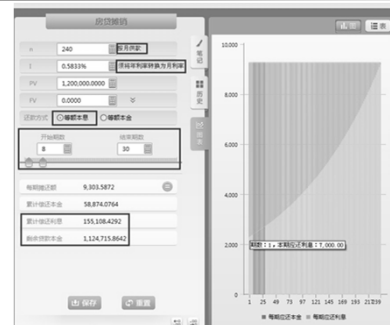
传统还款方式包括等额本息和等额本金两种。

**例题**

吴先生想购买一处房产，需向银行申请120万元贷款，期限为20年，按月还款，房贷年利率7%，售楼小姐介绍有等额本金和等额本息两种还款方式，吴先生想知道在第8期到第30期还款周期之间等额本息和等额本金所还利息分别为多少？

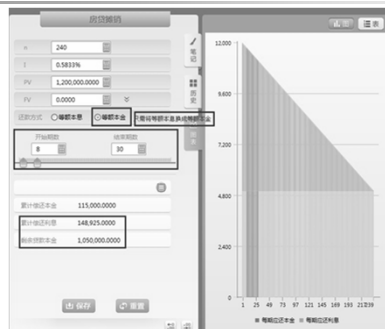
59

## 等额本息



60

## 等额本金



61

## 3.2 抵利型房贷

### 定义

抵利型房贷是住房抵押贷款和存款账户的组合产品，存款账户按贷款利率水平计息（故称抵利）。

### 特点

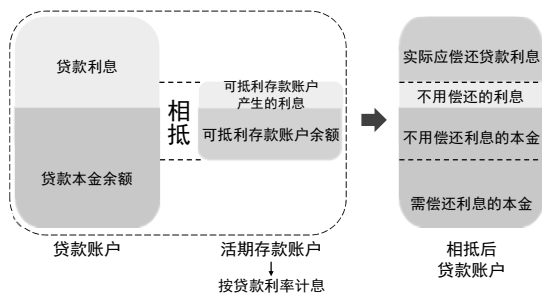
相当于允许以存款提前还贷。

### 使用

抵利型房贷适合现金流量不稳定但至少会大于本利摊还额的客户，超额现金流量进入可抵利存款账户，可达到节省利息支出并提前还清贷款本金的效果。

62

## 抵利型房贷示意图



63

## 例题

月初 贷款余额	期限	利率	月供款
50万元	20年	6%	3,582

如果当月可抵利存款平均余额10万元：

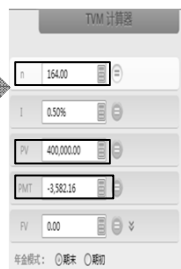
计息贷款 本金余额	利息	当月本金还
50万-10万 =40万元	40万 × 0.50% = 2,000元	3,582-2,000= 1,582元

64

## 解析

若抵利账户 余额一直为	实际还款期限
10万元	164个月，即13.67年

当贷款余额与存款账户金额相同时，一次性将存款账户余额10万元全部用于偿还贷款本金，则可提前6年还清本金。



65

## 3.2 抵利型房贷

中国银行业的存贷利差大，存抵贷的成本高，因此对可抵贷款的存款有如下限制：

### 存款抵利门槛

### 超过门槛后的抵利比率

### 最高可抵贷款上限

年抵扣收益 = (贷款利率 - 活存利率) × 可抵利存款额

如存款门槛10万元，抵利比率60%，最高抵贷额100万元，贷款120万元，活期存款50万元，可抵利存款额 = (50万元 - 10万元) × 60% = 24万元，年抵扣收益 = (贷款利率7% - 活存利率0.5%) × 24万元 = 15,600元，50万元活存仍有活存利息。

66

### 3.3 气球贷

定义

先少量、分期偿还贷款利息和部分本金，剩余本金最后一期一次偿清的还款模式，该模式就像气球一样“头小尾大”。

特点

与传统型房贷不同，“气球贷”可以实现贷款期限与月供数额分离。通常个人买房向银行贷款，只能按照实际贷款期限来计算月供，而“气球贷”则可任意选择与银行约定的期限来计算月供，不受实际贷款期限的限制。

适用对象

收入稳定可以按期还款或提前还款，想减轻利息负担的客户。若中间发生延迟缴款或收入降低，五年后贷款到期可能无法续贷，需一次还款，届时将产生较大的财务压力。

67

### 例题

贷款	利率
500,000元	五年期6%

↓

月供额	五年后贷款余额
以30年期贷款计算2,997.75元	465,271.78元

房贷计算器

n: 360  
i: 0.50%  
PV: 500,000.00  
FV: 0.00

还款方式: ☒ 等额本息 ☐ 等额本金

开始期数: 1  
结束期数: 60

每期还款额: 2,997.75  
累计偿还本金: 34,728.22  
累计偿还利息: 145,136.94  
剩余贷款本金: 465,271.78

68

### 解析

五年后贷款余额可续贷五年，若利率仍为6%，月供额仍为2,997.75元，第二个五年后要还贷贷款余额418,428.62元。

以此类推，若客户续贷满30年，客户相当于以短期贷款利率进行长期贷款。

房贷计算器

n: 360  
i: 0.50%  
PV: 500,000.00  
FV: 0.00

还款方式: ☒ 等额本息 ☐ 等额本金

开始期数: 61  
结束期数: 120

每期还款额: 2,997.75  
累计偿还本金: 46,843.16  
累计偿还利息: 133,022.00  
剩余贷款本金: 418,428.62

69

### 3.4 其他贷款种类

双周还款 等额本息还款方式，但还款周期为两周

随心还 可自主增加还款额度，以提前完成还贷

等额递增还款 每期还款额度以固定额度递增

等比递增还款 每期还款额度以固定比率递增

70

## 4. 中国的房产制度

- 4.1 中国房产制度的历史沿革
- 4.2 土地国有化制度
- 4.3 保障房制度
- 4.4 住房公积金制度
- 4.5 房产调控政策对市场的影响
- 4.6 房产相关税收制度

71

### 4.1 中国房产制度的历史沿革

1978年改革开放以前

房产为全民所有制，由国家或国营事业为主的企业管理与分配。私房产权得不到保护，出售出租受到严重限制，住房采取低租金制与福利制的分配政策，房产市场基本没有存在的必要

1978年到1998年

■ 房产制度逐步、渐进的变革

- 1987年9月，深圳经济特区率先实行土地使用权有偿出让，拍卖中国第一块土地，揭开了土地市场化的序幕
- 1991年，参考新加坡的住房公积金制度，开始在上海试点，逐步普及到全国
- 1991年之后，提租补贴等房改措施也在各大城市试点实施

1998年以后

■ 停止福利分房，实行住房分配货币化

- 1998年6月，国务院颁布了《关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住宅建设的通知》，明确提出了停止住房实物分配，实行住房分配货币化的新政策

72

## 4.1 中国房产制度的历史沿革



2003年8月	国务院下发《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发[2003]18号）中，认为房地产业已经成为国民经济的支柱产业，明确提出要保持房地产业的持续健康发展
2007年8月	《国务院为解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）把对城市低收入家庭的住房保障正式提升为住房政策的主要内容，在住房制度中将住房保障与住房市场相并列
2010年1月	国务院办公厅颁布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，又称“国十一条”，目的是合理引导住房消费，抑制投资投机性购房需求
2013年2月	国务院常务会议，针对房地产市场调控确定了5项政策，又称“新国五条”，主要是完善稳定房价工作责任制
2016年6月	国务院办公厅下发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）目的是实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，深化住房制度改革的重要内容
2016年12月-2019年	2016年底的中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后，与房地产相关的部门陆续出台了与之相配套的政策，涉及到房企融资、购房者信贷等方面。2019年底的中央经济工作会议重申“房住不炒”。

73

## 4.1 中国房产制度的历史沿革



2021年10月	为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定：授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。试点实施启动时间由国务院确定。
2022年3月	财政部有关负责人表示，房地产税改革试点依照全国人大常委会的授权进行，一些城市开展了调查摸底和初步研究，但综合考虑各方面的情况，2022年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件。

74

## 4.2 土地国有化制度



### 土地国有化制度

土地国有化：土地产权归国家所有，由国家统一规划管理土地用途，但使用权可有偿出让

国家以土地所有者的身份，将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，而土地使用者向国家支付土地使用出让金

土地使用权的出让年限根据该地块的用途不同而有所不同，一般而言，居住用地70年，商业用地40年，工业用地50年

乡村地区土地为集体所有，在宅基地可建房，但不能转让，小产权房无法律保护

75

## 4.3 保障房制度 – 可租保障房概况



公共租赁住房	
保障人群	已通过廉租房、经适房、限价房资格审核尚在轮候的家庭，以及其他住房困难家庭可申请公共租赁住房，收入标准较廉租房高，不限户籍，包括新就业职工和外来务工人员
房屋面积	35-60平米居多
房租	商品房租的60%-80%
房屋性质	产权公有
定期复核	收入水平不符合条件的，应当退出
政策调整	从2014年起，各地廉租住房保障计划调整并入公共租赁住房年度建设计划。2014年以前年度已列入廉租住房年度建设计划的在建项目可继续建设，建成后统一纳入公共租赁住房管理

注：合乎廉租房标准但居住在公共租赁住房者，可获得差额租金补贴。

76

## 4.3 保障房制度 – 可售保障房概况



	经济适用房	两限房
土地来源	行政划拨	招标采购
开发	提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设	对房屋的销售价格、建设标准和销售对象等方面进行限制，合理控制开发商的利润
购买条件	符合各城市的家庭所得限制与财产限制的低收入住房困难家庭	中等收入住房困难家庭，较经济适用房宽松一些
房屋面积	50-100平米居多	70-140平米居多
售价	较一般商品房低30-40%	较一般商品房低10-20%
限制条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>5年内不得直接上市转让，因特殊原因转让的，由政府回购</li> <li>5年以后可以上市转让，向政府缴纳相关地价款后可取得完全产权</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5年内不得上市转让</li> <li>需在交房之日起1年内入住</li> </ul>

77

## 4.3 保障房制度 – 可售保障房概况



部分产权房	<p>是由公房出售形成的，产权人拥有房子的完全使用权。剩下产权属于售予房主的原所在单位。</p> <p>一般情况下，原单位会限制部分产权房的对外出租和出售。若出售，须向原单位办理完全产权后（补交部分产权房价同公房成本价之差）才能出售。</p> <p>原单位在同等条件下享有优先购买权，或者出售的利益同原单位分享，房屋拆迁也是如此。向房产交易部门办理有关手续后房主名字可以变更。</p>
-------	--

78

## 4.4 住房公积金制度

- 住房公积金是政府为了归集住房资金，提高住房有效需求，强制性养成居民进行住房储蓄用于住房消费的措施。
- 中国的住房公积金制度，是20世纪90年代初期，住房制度由计划体制主导向市场体制主导的演变过程中，借鉴了新加坡中央公积金制度所进行的住房金融制度创新。



79

## 4.5 房产调控政策对市场的影响

1998年	国务院颁布通知，进一步深化城镇住房制度改革，实行住房货币化分配新政，我国住房市场发生了根本性的变化。2010年1月国务院办公厅颁布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（又称“国十一条”），标志房地产市场真正进入调控时代。“国十一条”旨在合理引导住房消费，抑制投资投机性购房需求，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。
2013年2月	国务院出台“新国五条”，严格执行商品房住房限购措施。此次政策使刚需和改善性住房的成为主流，投资投机的炒房人群开始减少。
2014年9月	央行出台“930房贷新政”，对居民家庭的住房贷款需求支持力度大幅提升，继续支持房地产开发企业的合理融资需求。政策上的松绑刺激了需求，各地房地产市场相继迎来了成交高峰。
2016年9月	随着“京版9.30”政策的颁布，限购新政相继在全国二十个城市落地，抑制了火热的房地产市场继续升温，一定程度上稳定了房价。
2017年7月	住建部等部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，提出建立租售并举的住房制度。潜力巨大的租赁市场吸引越来越多的入场者，租售并举或成为房地产下一个拐点。
2016年-2019年	2016年中央经济工作会议率先提出“房子是用来住的，不是用来炒的”，2019年重申“房住不炒”。一定程度上稳定了房价。

80

## 4.6 房产相关税收制度

### 个人出租住房

《财政部、国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号）

城镇土地使用税	印花税	个人所得税	房产税
免征	免征	10%	4%

《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）

增值税	城市建设维护税	教育费附加	地方教育费附加
1.5%	7%、5%、1%	3%	2%

注：小规模纳税人月不含税收入不超过15万元（以1个季度为1个纳税期的，季度不含税收入未超过45万元）的，享受免征增值税优惠

81

## 4.6 房产相关税收制度

个人转让住房	增值税	自2016年5月1日起，个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税。 北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区，个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。 北京市、上海市、广州市和深圳市地区，个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征增值税。 增值税附加包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。 缴纳个人所得税=（个人转让房屋财产所得买卖差价-契税-卖房时缴纳的增值税-装修费（上限为买价的10%）-手续费-持有期间房贷利息等）×20%税率
	个人所得税	对个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。
	契税	由受让方缴纳，实行3%~5%的幅度比例税率。
	土地增值税	自2008年11月1日起对个人销售住房暂免征收
	印花税	自2008年11月1日起对个人销售或购买住房暂免征收

82

## 5. 理财资讯平台在居住规划中的运用

### 购房规划

根据客户现有的目标和资源，测算实现客户目标需要的投资报酬率。当客户可贷款金额有限，需通过增加首付款来实现购房，此时应根据客户现有资产、储蓄计算首付款来测算需要的投资报酬率。

### 购房能力与测算

根据客户现有资源（生息资产，当前收入与可用于购房的储蓄款），计算首付款和可贷款金额，测算客户的可负担房价。

83

## 5.1 操作步骤列表

### 基本操作

### 购房规划案例

- 案例背景
- 数据录入
- 参数假设
- 输出结果
- 投资产品推荐
- 保险产品推荐
- 导出报告书

### 购房能力测算案例

- 案例背景
- 数据录入
- 参数假设
- 输出结果
- 其他情况

84

## 5.2 购房规划案例



85

### 5.2.1 案例背景



假设客户打算5年后出售旧房来购新房，预购面积90m<sup>2</sup>，首付款三成，贷款20年，当前房价1.6万元/平米，房价增长率为6.62%，旧房当前价值50万元，房贷利率4.5%，剩余贷款20万元，目前可以一次性拿出30万元配置到购房目标上，同时每年还可以拿出5万元进行购房储蓄，那么实现购房目标的投资报酬率为多少？

86

### 5.2.2 数据录入



87

### 5.2.2 数据录入



第二步：数据录入  
可通过滑动滚动条来改变信息内容，也可通过鼠标点击数据，来进行自定义。



88

### 5.2.3 参数假设



89

### 5.2.4 输出结果



输入一系列目标信息及资源信息后，即可得到规划前与规划后的首付款以及贷款金额，本题目规划前由于还款能力不足，规划后提高首付款，依据现有财务资源无需投资，即可达到购房目标。



90

## 5.2.5 投资产品推荐



在投资解决方案中点击“全部”，选择相应的投资产品。

The screenshot shows the '全部' (All) button in the top left corner of the investment solution interface. Below it, there is a list of investment products with columns for '产品名称' (Product Name), '产品类型' (Product Type), '投资期限' (Investment Term), '投资金额' (Investment Amount), and '投资收益率' (Investment Return Rate). The '全部' button is circled in red.

91

## 5.2.6 保险产品推荐



在保险解决方案中，选择适合的保险产品。

The screenshot shows the '全部' (All) button in the top left corner of the insurance solution interface. Below it, there is a list of insurance products with columns for '产品名称' (Product Name), '产品类型' (Product Type), '保险期限' (Insurance Term), '保险金额' (Insurance Amount), and '保险费率' (Insurance Rate). The '全部' button is circled in red.

92

## 5.2.7 导出报告书



在保险解决方案中，选择适合的保险产品。

The screenshot shows the '导出报告书' (Export Report) button in the bottom right corner of the insurance solution interface. The button is circled in red.

93

## 报告书的内容



报告书的内容：显示规划前后结果、推荐的投资产品与保险产品。



94

## 5.3.1 案例背景



假设客户2年后购房，预购面积90m<sup>2</sup>，首付款最低三成，贷款20年，房价增长率为6.66%，投资报酬率为3.55%。目前可以一次性拿出30万元配置到购房目标上，同时每年还可以拿出年收入10万元的50%即50,000元进行定额储蓄，则届时可购买价值多少的房子？

95

## 5.3.2 数据录入



第一步：打开理财软件购房能力测算界面

The screenshot shows the financial planning software interface. The first step is to open the '购房能力测算' (Purchasing Power Calculation) interface. The second step is to enter data, which can be done by sliding the data entry bar or by clicking on the data entry fields. The '购房能力测算' interface includes a header with the title '多金富达 财运天下' and a list of data entry fields for '目标金额' (Target Amount), '首付比例' (Down Payment Ratio), '贷款年限' (Loan Term), '贷款利率' (Loan Interest Rate), '投资期限' (Investment Term), '投资金额' (Investment Amount), and '投资收益率' (Investment Return Rate). The '目标金额' field is circled in red.

96



### 5.3.3 参数假设



各数据可以采用系统默认值，也可根据题目要求自行设置。  
本题对部分参数进行了设置。

购房能力	房价增长率	5.61%	国家统计局，2009-2013年全国平均年化房价增长率6.66%
经济解决方案	房屋折旧率	2.00%	中华人民共和国财政部会计准则中心房屋折旧率2.00%
理财解决方案	首付资金成本率	30%	商业银行贷款首付一般为30%以上；二手房一般为50%以上
购房参数	新房贷款利率	4.50%	央行利率
导出报告书	房产投资回报率	5.55%	上交所数据，2009-2014年平均年化收益率5.51%
	收入增长率	12.00%	国家统计局，2009-2013年全国平均年化居民收入增长率12.77%
	可承受本金损失	10.00%	

把鼠标放到各个比率所在位置可进行自定义

自定义完后也可以恢复成系统默认值

97

### 5.3.4 输出结果



输入一系列目标信息及资源信息后，即可得到各项购房能力指标，如可购买的房屋总价及单价，以及可承担的首付款和贷款金额。



98

### 5.3.5 其他情况 – 有旧房



如有旧房，则系统认为是进行换房规划。可勾选考虑旧房前面的方框，输入旧房现值及旧房贷款等信息，即可得到换房的总价，单价等信息。

假设新房时用卖掉旧房的钱作为一部分首付款，旧房现值为100万元，还剩60万元的公积金贷款未还，则可以换购价值多少钱的房子？

99

### 知识产权声明



本教学资源全部知识产权（含已登记软件著作权）归属本机构，受中国法律保护，有专业法律团队维权；未经授权，不得以任何目的（包括但不限于学习、研究等非商业用途）修改、使用、复制、传播；侵权者将可能面临严重法律后果。

100

自由 自主 自在

101