

# 房产与教育金

## 05 房产与教育金规划

### 房产规划

#### 租房与购房的决策

##### 年成本法

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

结论：成本越小越好

##### 净现值法

租房考虑押金、租金现金流

购房考虑首付、还款本息、维护成本、剩余贷款本金和房屋未来售价现金流

结论：净现值越大越好

##### 租房购房的影响因素

#### 二手房与期房的合理价格

##### 期房合理价格

=现房价格 - 购置期房到交房之间的租金现值

##### 二手房合理价格

=初始价格×(1+房价成长率)^使用年数×(1-折旧率×使用年数)

#### 房地产估价方法

##### 成本法

##### 收益还原法

持续经营的，房价=净房租÷市场投资收益率

有使用寿命的，房价=期初年金求现值

##### 市场比较法

=同地区同类型房屋价格×房龄调整系数×地段调整系数×议价系数

### 子女教育金规划

#### 必要性

#### 规划工具

##### 教育金补助

##### 国家助学贷款

##### 教育年金保险

##### 子女教育金信托

##### 中低风险基金产品

#### 教育投资报酬率