

## 棕榈天堂 - 租金回报评估表

### 售后回租选项 - 由开发商承担所有成本, 业主获得50%的净租金收入

合约每次续期年限: 5年

房型	一居室别墅			
	第二年终结	第三年终结	第四年终结	第五年终结
面积(平米)	95	95	95	95
购房价格:	US\$495,000	US\$495,000	US\$495,000	US\$495,000
每月业主协会管理费用 (按不同房型面积有所不同) (US\$300 - US\$400)	US\$385.14	US\$385.14	US\$385.14	US\$385.14
预算每平方米管理费:	US\$4.05	US\$4.05	US\$4.05	US\$4.05
每年保险费率	1.20%	1.20%	1.20%	1.20%
每年房产税率	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%
租赁管理成本	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
较小的公共设施使用费 (按不同房型面积有所不同) (US\$175 - US\$325)	US\$325	US\$325	US\$325	US\$325
预计年租金增长比率		25%	25%	25%
<b>预算租金收入</b>				
假设全年日均房价	US\$302	US\$377.50	US\$471.88	US\$589.84
假设全年平均入住率(%):	50%	65%	75%	85%
预算全年总租金收入: (365天x日均价x年均入住率)	US\$55,115	US\$89,561.88	US\$129,175.78	US\$182,999.02
<b>标准管理费和其他成本 (按房型面积有所不同)</b>				
每年的业主协会费 (月业主管理协会费用x12个月)	US\$4,622	US\$4,622	US\$4,622	US\$4,622
每年的保险费 (大约房价1.2%)	US\$5,940	US\$5,940	US\$5,940	US\$5,940
每年的房屋税 (大约房价0.2%)	US\$990	US\$990	US\$990	US\$990
年标准管理费和成本总计:	US\$11,552	US\$11,552	US\$11,552	US\$11,552
<b>其他费用及成本</b>				
租赁管理成本 (租金收入的20%)	US\$11,023	US\$17,912	US\$25,835	US\$36,600
公共设施使用费 - (预计每月费用x12月x入住率)	US\$1,950	US\$2,535	US\$2,925	US\$3,315
其他费用及成本合共:	US\$12,973	US\$20,447	US\$28,760	US\$39,915
<b>售后回租选项收入计算</b>				
全年总租金收入	US\$55,115	US\$89,562	US\$129,176	US\$182,999
减去 - 每年的管理费和成本	-US\$11,552	-US\$11,552	-US\$11,552	-US\$11,552
减去 - 其他费用及成本	-US\$12,973	-US\$20,447	-US\$28,760	-US\$39,915
每年的净租金总收入:	US\$30,590	US\$57,563	US\$88,864	US\$131,533
<b>售后回租选项与发展商分成比例</b>				
分成后每年终结以现金支付总额:	US\$15,295	US\$28,781	US\$44,432	US\$65,766
预算每年租金回报率:	3.09%	5.81%	8.98%	13.29%
<b>业主实际可得收益预算:</b>				
预算房价年升值平均比率:	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
<b>当年终结预算升值后房价:</b>				
以原房价计算所增值总金额:	US\$24,750	US\$50,738	US\$78,024	US\$106,676
预算房价升值回报率:	5.00%	10.25%	15.76%	21.55%
<b>总回报收益(累计)</b>				
总收益回报率 (当年租金现金+累计往年租金+累计房价升值)	8.09%	19.15%	33.64%	52.72%