



易居专题研究系列

50 城租金收益率研究

- 一、50 城租金收益率概况
- 二、三类城市租金收益率比较
- 三、50 城租金收益率排序
- 四、50 城租金收益率趋势

2018 年三季度一线城市租金收益率同比上升 19%，

厦门租金收益率垫底

报告摘要：

- 1、今年三季度，50 城租金收益率为 2.5%，环比下降 3%，同比下降 2%。租金收益率环比同比均下降。
- 2、4 个一线城市的平均租金收益率为 1.8%，环比上升 4%，同比上升 19%；31 个二线城市平均租金收益率为 2.5%，环比下降 4%，同比下降 4%；15 个三线城市租金收益率为 2.7%，环比下降 3%，同比下降 1%。
- 3、今年三季度 50 城租金收益率中，排名前 3 位的城市为西宁、韶关和哈尔滨，其中排名第 1 的西宁达到 3.9%，而排名垫底的厦门仅为 1.2%。
- 4、我国部分城市长期以来租金收益率较低，这主要是由于房价涨幅过大，租金上涨速度小于房价上涨速度。房价与租金背离，说明房价存在一定程度的泡沫。随着稳房价和控租金的政策并举，预计未来一两年租金收益率将趋于平稳。

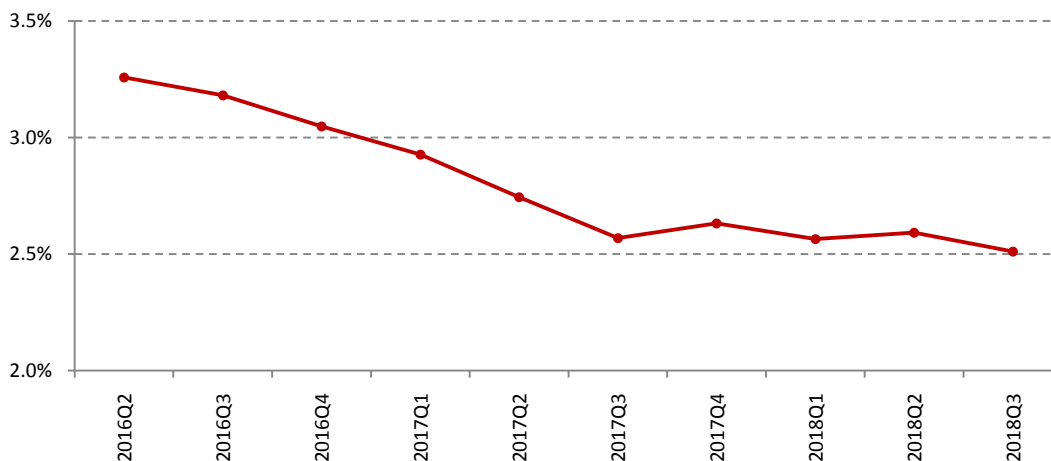
房屋租金收益率，是指一套房屋的年租金收入与房屋价值的比值。租金收益率是衡量投资收益的重要指标之一。商品具有使用价值和价值，使用价值决定价值，价格反映价值，但有时候价格会偏离价值中枢，比如房价在某些时间会过高，出现泡沫。租金反映房屋的使用价值，是市场的真实需求。因此可以通过租金收益率来反映房租与房价的偏离度。

一、50 城租金收益率概况

今年三季度，根据城市房产网的数据，50 个典型城市租金收益率为 2.5%，环比下降 3%，同比下降 2%。租金收益率环比小幅下降，这是由于三季度房租环比涨幅收窄较多，租金上涨速度小于房价上涨速度。租金收益率同比小幅下降，这是由于三季度房价

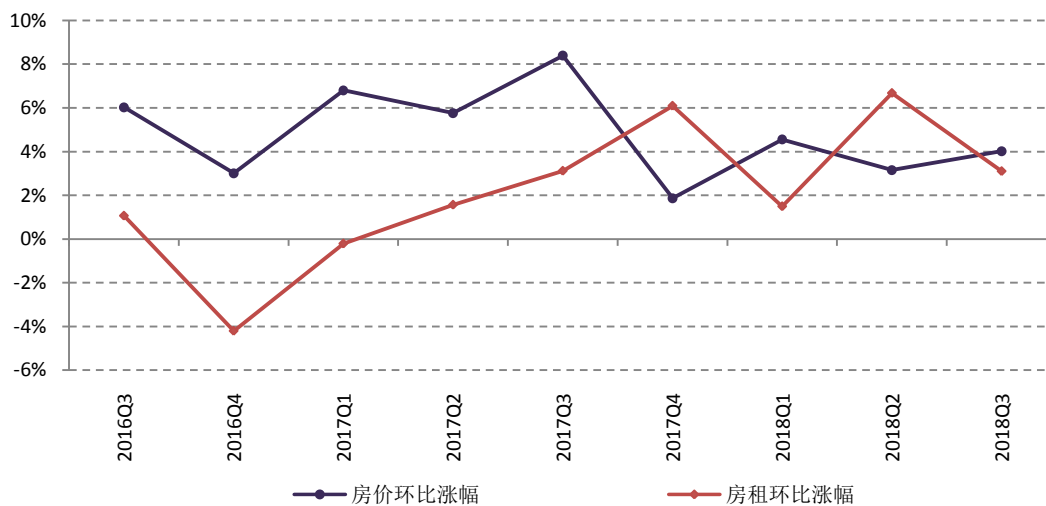
同比涨幅较大，租金上涨速度小于房价上涨速度。从 2017 年三季度以来，50 个典型城市租金收益率一改之前连续 5 个季度的下滑趋势，渐趋平稳。

图 1 50 个典型城市租金收益率



数据来源：城市房产网、易居研究院

图 2 50 个典型城市房价环比涨幅和房租环比涨幅



数据来源：城市房产网、易居研究院

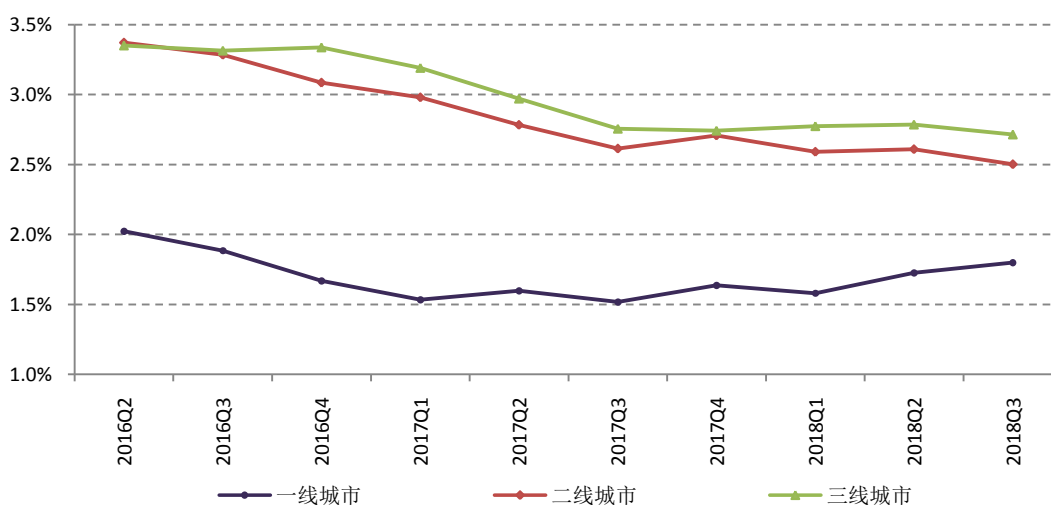
二、三类城市租金收益率比较

2016 年二季度以来，二线城市和三线城市的租金收益率较为接近，从 2016 年二季度的 3.4% 下降到 2017 年第三季度的 2.7% 左右，2017 年三季度至今一直维持在 2.5%~2.8%，走势较为平稳。相比于二线城市和三线城市，一线城市的租金收益率更低，从 2016 年

二季度的 2.0% 下降到 2017 年一季度的 1.5%，2017 年一季度至 2018 年一季度维持在 1.5%~1.6%，2018 年二季度以来有所上升，三季度进一步上升至 1.8%。

2018 年三季度，4 个一线城市的平均租金收益率为 1.8%，环比上升 4%，同比上升 19%，同比涨幅较前几个季度扩大；31 个二线城市平均租金收益率为 2.5%，环比下降 4%，同比下降 4%，同比跌幅较前几个季度收窄；15 个三线城市租金收益率为 2.7%，环比下降 3%，同比下降 1%，同比跌幅较前几个季度收窄。

图 3 三类城市租金收益率



数据来源：城市房产网、易居研究院

具体城市看，北上广深 4 个城市环比涨幅分别为 9%、5%、3%和 0%，同比涨幅分别为 20%、22%、16%和 17%。这 4 个城市的租金收益率相比于去年同期均上升。尤其上海和北京，租金收益率同比分别大幅上涨 22%和 20%，这是由于上海和北京今年三季度房价同比均下降 2%，而房租则分别同比上涨 20%和 18%。缘于政府严厉的限购、限贷、限价等调控政策，预计未来一年一线城市房价将趋跌。而随着近一年来一线城市增加租赁住房用地的供应，预计未来 3~5 年租赁住房的供应规模将有较大提升，租金也将趋于稳定。

图 4 4 个一线城市租金收益率



数据来源：城市房产网、易居研究院

三、50 城租金收益率排序

对今年三季度全国 50 个典型城市租金收益率进行排序。从排行中可以看出，排名前 3 位的城市分别为西宁（3.9%）、韶关（3.8%）、哈尔滨（3.8%），他们是东北或西部的弱二线城市和三线城市，近几年整体房价涨幅不大，并且租金稳步上涨，租金上涨幅度与房价上涨幅度差不多，因此租金收益率较高。租金收益率最低的 5 个城市分别为厦门（1.2%）、三亚（1.3%）、福州（1.5%）、石家庄（1.6%）和青岛（1.6%），他们的房价水平远超租金水平，并且近几年房价涨幅远大于租金涨幅。厦门本轮以来房价涨幅巨大，积累了一定的泡沫，租金涨幅远小于房价涨幅，因此租金收益率从 2016 年二季度来一直维持在 50 城中最低水平。

表 1 50 个典型城市租金收益率

城市	收益率	城市	收益率	城市	收益率	城市	收益率	城市	收益率
西宁	3.9%	长春	3.2%	重庆	2.6%	南昌	2.3%	北京	1.8%
韶关	3.8%	锦州	3.1%	海口	2.5%	武汉	2.2%	上海	1.8%
哈尔滨	3.8%	兰州	3.1%	洛阳	2.5%	唐山	2.1%	济南	1.8%
银川	3.7%	宜昌	3.0%	成都	2.5%	杭州	2.1%	天津	1.7%
乌市	3.5%	贵阳	2.9%	蚌埠	2.4%	温州	2.1%	深圳	1.7%
桂林	3.4%	长沙	2.9%	太原	2.4%	合肥	2.1%	青岛	1.6%
湛江	3.4%	大连	2.8%	呼市	2.4%	无锡	2.0%	石家庄	1.6%
赣州	3.3%	沈阳	2.8%	郑州	2.4%	宁波	2.0%	福州	1.5%
牡丹江	3.3%	昆明	2.6%	西安	2.4%	广州	1.9%	三亚	1.3%
南宁	3.2%	烟台	2.6%	大理	2.3%	南京	1.9%	厦门	1.2%

数据来源：城市房产网、易居研究院

对三季度全国 50 个典型城市租金收益率的环比涨幅进行排序。从排行中可以看出，涨幅较大的 5 个城市分别为北京、杭州、厦门、赣州和上海。这几个城市的租金均环比涨幅较大，而房价环比基本小幅下跌或持平，因此导致了租金收益率的上升。

从环比跌幅数据看，包括呼和浩特、哈尔滨、宁波、太原和沈阳等城市有明显下跌。对于呼和浩特和沈阳来说，之所以租金收益率下滑，和房价快速上涨不无关系。

表 2 50 个典型城市租金收益率环比涨幅

城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅
北京	9%	西安	3%	石家庄	-2%	洛阳	-4%	贵阳	-7%
杭州	9%	宜昌	2%	桂林	-2%	无锡	-4%	西宁	-8%
厦门	5%	青岛	2%	大理	-2%	韶关	-5%	三亚	-9%
赣州	5%	烟台	2%	牡丹江	-2%	唐山	-5%	长春	-9%
上海	5%	湛江	1%	福州	-2%	重庆	-5%	锦州	-10%
成都	4%	南宁	0%	长沙	-2%	温州	-6%	沈阳	-10%
武汉	4%	天津	0%	海口	-3%	合肥	-6%	太原	-10%
南京	4%	深圳	0%	蚌埠	-3%	昆明	-7%	宁波	-11%
郑州	3%	济南	0%	大连	-3%	南昌	-7%	哈尔滨	-11%
广州	3%	乌市	-1%	银川	-4%	兰州	-7%	呼市	-16%

数据来源：城市房产网、易居研究院

对三季度全国 50 个典型城市租金收益率的同比涨幅进行排序。从排行中可以看出，涨幅较大的 5 个城市分别为天津、厦门、上海、北京和石家庄。天津、上海和北京的租金均有 20%左右的同比涨幅，租金涨幅远高于房价涨幅导致租金收益率同比涨幅较高。厦门租金同比涨幅虽没有上述几座城市高，但由于其房价同比跌幅较大，导致租金收益

率同比涨幅较高。

从同比跌幅的数据看，同比跌幅最大的5个城市为三亚、呼和浩特、太原、贵阳和海口。这主要是由于这5个城市在过去一年的房价上涨幅度超过租金上涨幅度太多，从而导致了租金收益率下降。

表3 50个典型城市租金收益率同比涨幅

城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅
天津	31%	赣州	10%	福州	2%	乌市	-5%	大连	-10%
厦门	23%	成都	7%	杭州	1%	哈尔滨	-5%	宁波	-12%
上海	22%	银川	6%	西宁	0%	重庆	-6%	沈阳	-13%
北京	20%	韶关	6%	南宁	0%	宜昌	-6%	长春	-15%
石家庄	18%	南京	4%	湛江	-1%	唐山	-6%	西安	-15%
深圳	17%	长沙	4%	大理	-2%	昆明	-6%	海口	-15%
温州	16%	牡丹江	4%	锦州	-2%	无锡	-6%	贵阳	-18%
广州	16%	桂林	3%	南昌	-3%	兰州	-7%	太原	-19%
合肥	15%	郑州	3%	洛阳	-4%	烟台	-8%	呼市	-23%
武汉	13%	济南	2%	蚌埠	-5%	青岛	-10%	三亚	-32%

数据来源：城市房产网、易居研究院

四、50城租金收益率趋势

从 Global Property Guide、CoreLogic 和 Zillow 等披露的租金收益率来看，伦敦 3.1%左右，纽约 4.7%左右，洛杉矶 5.7%左右，东京 4.3%左右，大阪 6%左右，与之相比我国部分城市的租金收益率处于较低水平，说明我国租金与房价的背离度较高。

我国部分城市长期以来租金收益率较低，这主要是由于房价涨幅过大，租金上涨速度小于房价上涨速度。而租金反映房屋的使用价值，是市场的真实需求，房价与租金背离，说明房价存在一定程度的泡沫。5月19日住建部发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，首次提出“稳房价和控租金并举”。8月份住建部在沈阳召开部分城市房地产工作座谈会提出，要大力发展住房租赁市场。预计未来一两年全国大部分城市的房价和房租均会趋于平稳，租金收益率也将趋于平稳。

附注：

50 个典型城市分别为：北京、上海、广州、深圳、天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、南宁、海口、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐、唐山、锦州、牡丹江、无锡、温州、蚌埠、赣州、烟台、洛阳、宜昌、湛江、韶关、桂林、三亚、大理。其中一线城市 4 个、二线城市 31 个、三线城市 15 个。

执笔人：上海易居房地产研究院 研究员 沈昕

电话：021-60868898

邮箱：shenxin@ehousechina.com

联系方式

地 址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传 真：021-60868811

网 址：<http://www.yiju.org/>

免 责 声 明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。