



易居季度报告系列

2020 年一季度

50 城住宅租金收益率研究

50 城住宅租金收益率概况

三类城市住宅租金收益率比较

50 城住宅租金收益率排名

50 城住宅租金收益率趋势

一季度 50 城租金收益率 2.4%，保持平稳，深圳降幅最大

核心观点：

- 租金收益率基本保持平稳，房价涨幅略大于租金涨幅，后续房租和房价或都将下跌。
一季度，房租和房价都有所上涨，其中房价涨幅略大于房租涨幅，疫情影响尚未完全体现。疫情的全球爆发导致全球经济活动接近停滞，全球经济衰退在所难免，中国经济也难以独善其身，在外需疲软的背景下，居民收入下降或将导致租金消费和房价都有所下跌，其中对房租的直接影响更大。
- 一线城市租金收益率降幅最大，主要由于深圳房价暴涨。一线城市房租基本保持不变，但深圳房价明显上涨导致整体收益率在三类城市中降幅最大，应该警惕未来几个季度租金受经济下滑影响而导致租金收益率的过快下滑。

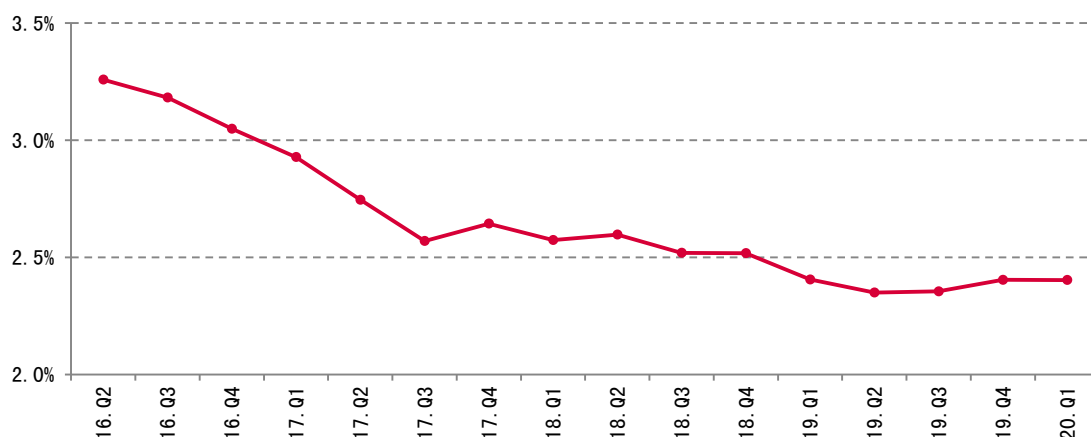
房屋租金收益率，是指一套房屋的年租金收入与房屋价值的比值。租金收益率是衡量房产投资收益的重要指标之一。商品具有使用价值和价值，使用价值决定价值，价格反映价值，但有时候价格会偏离价值中枢，比如房价在某些时间会过高，出现泡沫。租金反映房屋的使用价值，是市场的真实需求。因此可以通过租金收益率来反映房租与房价的偏离度。

一、50 城租金收益率概况

2020 年一季度，根据城市房产网的数据，50 个典型城市租金收益率为 2.4%，环比下降 0.02%，同比下降 0.08%，几乎维持不变，也体现了房地产调控“稳”的目标。

回顾历史，2017 年三季度至今，租金收益率持续震荡下降，但下降幅度相比 2016 年二季度至 2017 年三季度已经大幅减缓。这主要是因为 2017 年三季度前房价大幅上涨，租金收益率快速降低，而 2017 年三季度后房价涨幅开始震荡收窄。2018 年经济增速下滑，实体经济低迷导致租房需求减小，而同时楼市持续繁荣，部分城市租赁住房供应量较大，但收入没有增加，导致供大于求，租金下跌。

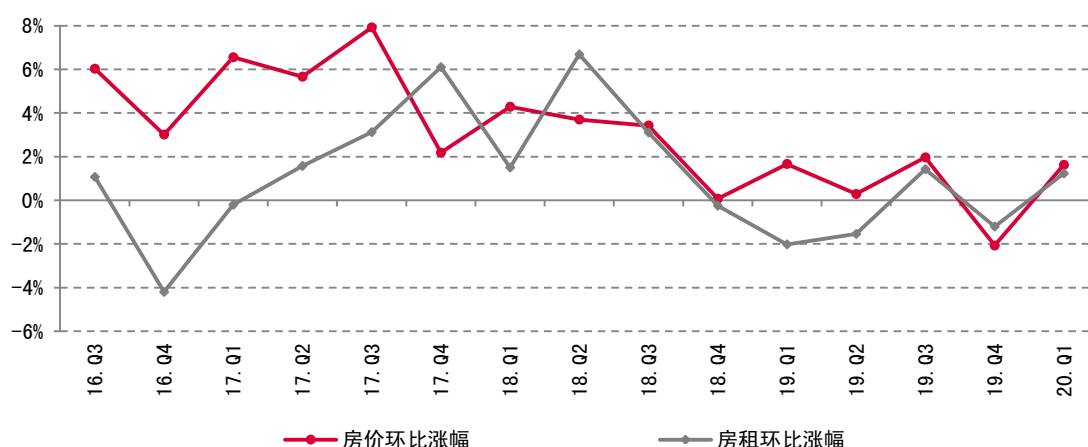
图 1 50 城租金收益率



数据来源：城市房产网、易居研究院

2020 年一季度，50 城租金由跌转涨，环比上涨 1.2%；房价同样由跌转涨，环比上涨 1.6%，房价涨幅仍略高于租金涨幅。房租相比房价能够较好地剔除其他因素来衡量一个城市真实理性的住房需求情况，2019 年上半年房租连续两个季度下跌，其中三线城市房租下跌最明显。对比房价的持续上涨，房租却有一程度的下跌，从需求上看，可能意味着租客的真实需求或者真实消费能力由于实体经济的下滑，以及房价快速上涨导致的租金过快上涨的挤压而下降；从供给上看，本轮房地产大牛市消化了大量住房库存，其中有相当一部分是投资持有并可以成为租房供给来源。此外，近三年来，政府支持租赁市场的发展，有相当数量的租赁住房供给进入市场，同样增加了供给。

图 2 50 城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

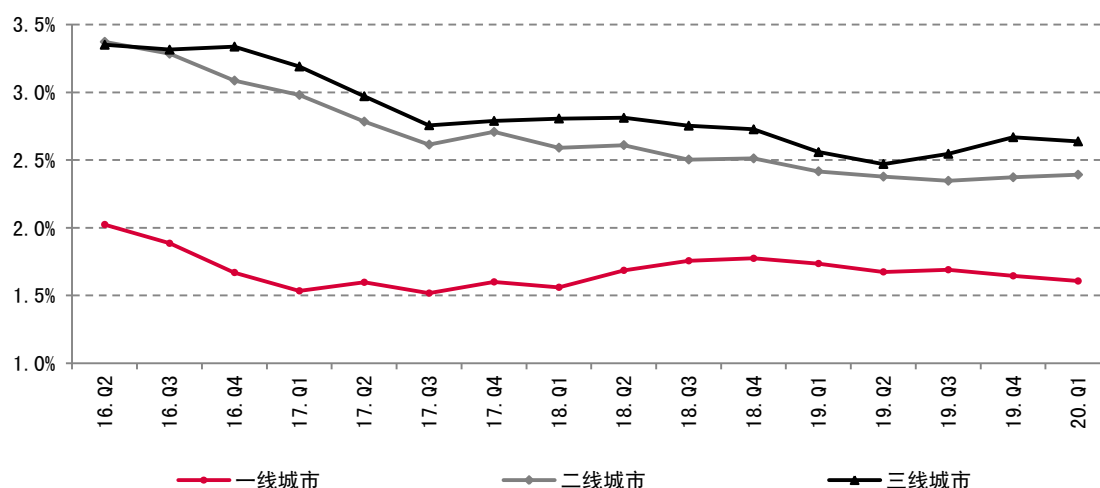
二、三类城市租金收益率比较

2020 年一季度，4 个一线城市的平均租金收益率为 1.6%，环比下降 2%，同比下降 7%；31 个二线城市平均租金收益率为 2.4%，环比增长 1%，同比下降 1%，同比降幅明显收窄；15 个三线城市租金收益率为 2.6%，环比下降 1%，同比增长 3%，环比由增转降，同比由降转增。

一线城市租金收益率下降主要原因是深圳房价的大幅上涨，而租金并无变化。二线城市租金收益率增长是由于租金有所回升，而房价保持稳定。三线城市租金收益率下降是由于房租的涨幅小于房价涨幅。

回顾历史，2016 年二季度以来，二线城市租金收益率始终略低于三线城市，且两者走势比较接近。二三线城市的租金收益率从 2016 年二季度的 3.4% 下降到 2017 年三季度的 2.7% 左右；2017 年三季度至 2018 年二季度一直维持在 2.6% 至 2.8% 的范围内，走势平稳；2018 年二季度后，租金收益率开始缓慢降低。至 2019 年二季度，二三线城市租金收益率均已跌破 2.5%，其中，三线城市租金收益率下降较快，主要原因是二季度其房价环比上涨 3% 而租金下跌 3%。2019 年上半年，三线城市租金下跌幅度最大，一定程度上体现了三线城市本轮房价的上涨对城市基本面的透支。2019 年下半年来，二三线城市租金收益率整体略有上升，而一线城市继续下降。

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

三、50 城租金收益率排序

对一季度全国 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 5

的城市分别为牡丹江（3.8%）、锦州（3.8%）、乌鲁木齐（3.6%）、宜昌（3.4%）和桂林（3.3%），主要是弱二线城市和三线城市，近几年房价整体涨幅不大，租金稳步上涨，租金上涨幅度与房价上涨幅度相近，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%）、深圳（1.3%）、三亚（1.3%）、青岛（1.6%）和天津（1.6%），这些城市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。厦门本轮房价涨幅巨大，积累了一定的泡沫，虽然近两年房价有所调整，但租金涨幅仍远小于房价涨幅，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
牡丹江	3.8%	长春	3.1%	烟台	2.5%	杭州	2.2%	南京	1.7%
锦州	3.8%	长沙	3.0%	昆明	2.4%	济南	2.1%	唐山	1.7%
乌鲁木齐	3.6%	赣州	3.0%	西安	2.4%	武汉	2.1%	北京	1.7%
宜昌	3.4%	银川	3.0%	蚌埠	2.3%	合肥	2.0%	福州	1.7%
桂林	3.3%	兰州	2.8%	郑州	2.3%	温州	2.0%	广州	1.7%
哈尔滨	3.2%	南宁	2.7%	太原	2.3%	大理	2.0%	天津	1.6%
韶关	3.2%	大连	2.7%	呼和浩特	2.3%	无锡	1.9%	青岛	1.6%
西宁	3.1%	重庆	2.7%	成都	2.3%	石家庄	1.8%	三亚	1.3%
湛江	3.1%	沈阳	2.6%	南昌	2.3%	宁波	1.8%	深圳	1.3%
贵阳	3.1%	海口	2.5%	洛阳	2.2%	上海	1.7%	厦门	1.2%

数据来源：城市房产网、易居研究院

对一季度全国 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 个城市分别为济南（11%）、哈尔滨（8%）、厦门（6%）、牡丹江（6%）和西安（5%），原因是济南房租跌幅小于房价跌幅，哈尔滨和厦门房租上涨而房价下跌，牡丹江房租上涨而房价不变，西安房租涨幅大于房价涨幅。一季度，租金收益率环比增长的城市为 26 城，比 2019 年四季度少了 1 城。

深圳和三亚等地租金收益率环比跌幅最大，分别为 12%和 9%。深圳由于房价暴涨而租金基本不变；三亚由于房租下降且房价有所上涨导致。

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
济南	11%	唐山	4%	西宁	1%	温州	-1%	贵阳	-3%
哈尔滨	8%	大连	3%	湛江	0%	洛阳	-1%	锦州	-3%
厦门	6%	南京	3%	广州	0%	呼和浩特	-2%	天津	-3%

牡丹江	6%	石家庄	3%	长春	0%	韶关	-2%	南宁	-5%
西安	5%	武汉	3%	银川	0%	重庆	-2%	宁波	-5%
福州	5%	上海	2%	沈阳	0%	昆明	-2%	无锡	-5%
太原	5%	郑州	2%	长沙	-1%	桂林	-2%	赣州	-5%
乌鲁木齐	4%	宜昌	2%	海口	-1%	烟台	-2%	南昌	-6%
杭州	4%	蚌埠	1%	北京	-1%	成都	-3%	三亚	-9%
青岛	4%	合肥	1%	兰州	-1%	大理	-3%	深圳	-12%

数据来源：城市房产网、易居研究院

对一季度全国 50 个典型城市租金收益率的同比涨幅进行排序。涨幅较大的 5 个城市分别为烟台（21%）、锦州（18%）、赣州（16%）、济南（15%）和福州（14%）。同比跌幅最大的 5 个城市为三亚（-23%）、深圳（-18%）、西宁（-15%）、银川（-12%）和广州（-11%）。

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
烟台	21%	杭州	7%	桂林	1%	湛江	-2%	南宁	-6%
锦州	18%	长沙	6%	厦门	0%	洛阳	-2%	天津	-7%
赣州	16%	南昌	5%	上海	0%	海口	-3%	沈阳	-7%
济南	15%	南京	4%	哈尔滨	0%	宁波	-3%	韶关	-9%
福州	14%	合肥	4%	大连	-1%	昆明	-4%	唐山	-9%
青岛	12%	贵阳	4%	太原	-1%	成都	-5%	广州	-11%
宜昌	11%	西安	3%	乌鲁木齐	-1%	武汉	-5%	银川	-12%
牡丹江	11%	蚌埠	3%	大理	-1%	呼和浩特	-6%	西宁	-15%
石家庄	8%	重庆	2%	温州	-1%	长春	-6%	深圳	-18%
郑州	8%	无锡	1%	北京	-2%	兰州	-6%	三亚	-23%

数据来源：城市房产网、易居研究院

四、50 城租金收益率趋势

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。

2019 年 7 月 30 日中央政治局会议首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，每逢经济下行时期便刺激房地产的预期被打破，随后房地产市场降温明显。12 月 12 日中央经济工作会议继续强调“房主不炒”；12 月 23 日全国住房和城乡建设会议再提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。按照市场短周期规律，预计未来几个月

房地产市场仍将继续降温，而租金水平则相对稳定，因此租金收益率有望继续提高。

2020年初，新冠肺炎疫情的爆发对房地产市场造成了较大影响，部分城市出台了延缓缴纳土地出让金、延缓开工等支持政策。3月，调控政策仍然以稳为主，多地优化人才落户、人才购房等政策，此外，广州、济南、海宁、宝鸡等涉及放松调控的政策均被撤回，表明“房住不炒”的定位没有改变。

疫情的全球爆发导致全球经济活动接近停滞，全球经济衰退在所难免，中国经济也难以独善其身，在外需疲软的背景下，居民收入下降或将导致租金消费和房价都有所下跌，其中房租属于消费活动，受到的影响或更大。

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 王若辰

邮 箱：wangruochen@ehousechina.com

电 话：021-60868916



联系方式

地 址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

电 话：021-60868898(朱老师)

邮 箱：zhuguang@ehousechina.com

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。

