



易居季度报告系列

2020 年三季度

# 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

## 房价涨租金降，三季度 50 城租金收益率 2.3%，创多年来新低

### 核心观点：

- 三季度，租金收益率相比二季度略微下降。其中，租金与二季度基本持平，而房价则保持小幅上涨。三季度租金比二季度略微下降，反映出新冠疫情后租金水平表现稳定，总体并没有发生较大波动。而房价却有小幅上涨，因此压低了租金收益率，这种租金与房价背离的状态是难以持续的，四季度随着经济的进一步复苏，租金跌幅可能继续收窄或转正。
- 一二线城市租金收益率下降，三线城市租金收益率与上季度基本持平。一二线城市租金收益率下降是因为房价小幅上涨的同时租金小幅下降；三线城市租金收益率与上季度持平是由于房租上涨的同时房价也有所上涨。一二线城市随着经济逐渐复苏，购房需求有所增加，租房需求有所减少，部分一二线城市炒房投机也是房价上涨的原因之一。

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。

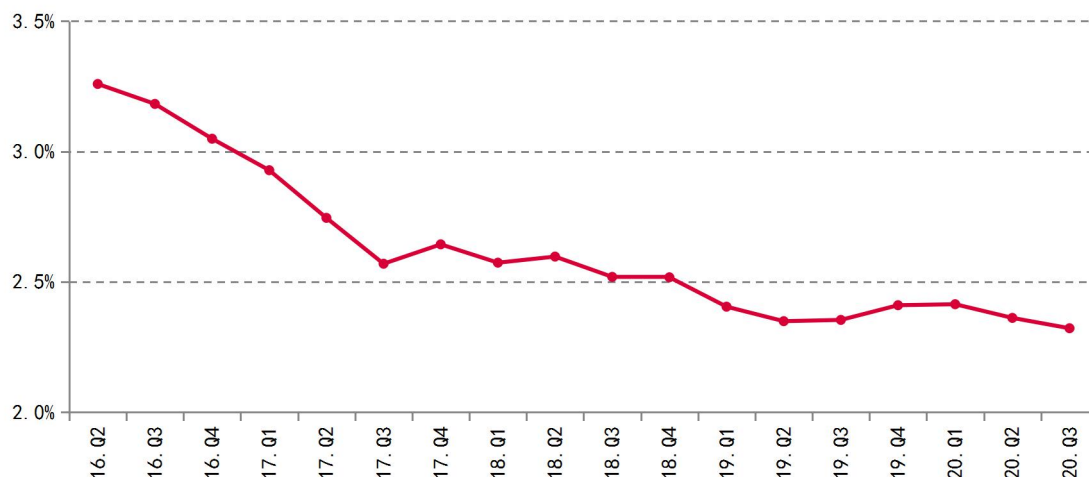
### 一、50 城租金收益率概况

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 2.3%，环比下降 2%，同比下降 1%。这一收益率创多年来最低值。

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。2019 年下半年房价下跌而房租回升，租金收益率上升。

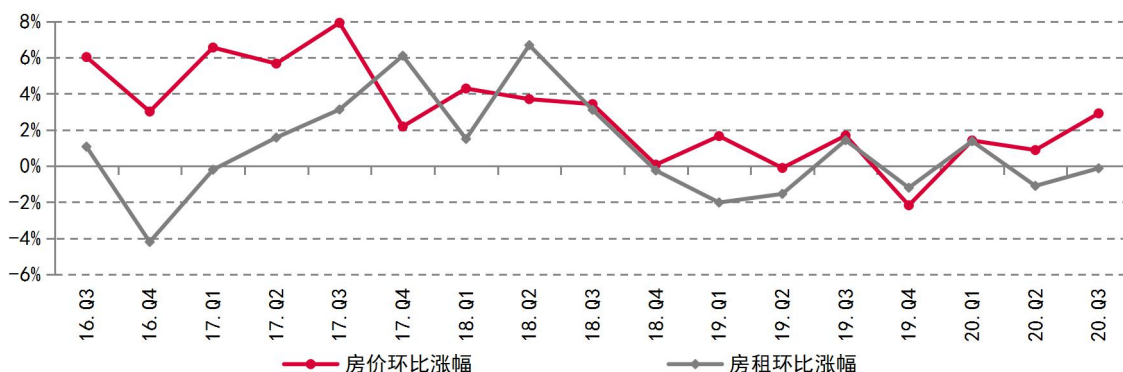
图 1 50 城租金收益率



数据来源：城市房产网、易居研究院

2020 年三季度，50 城租金下跌 0.1%；房价环比上涨 2.9%，涨幅有所扩大。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，因为租金属于消费，主要由租客的收入水平决定。三季度租金基本与二季度持平，反映出新冠疫情后租金水平表现稳定，总体并没有发生较大波动。而房价却有小幅上涨，因此压低了租金收益率，这种租金与房价背离的状态是难以持续的，四季度随着经济的进一步复苏，租金跌幅可能继续收窄或转正。

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

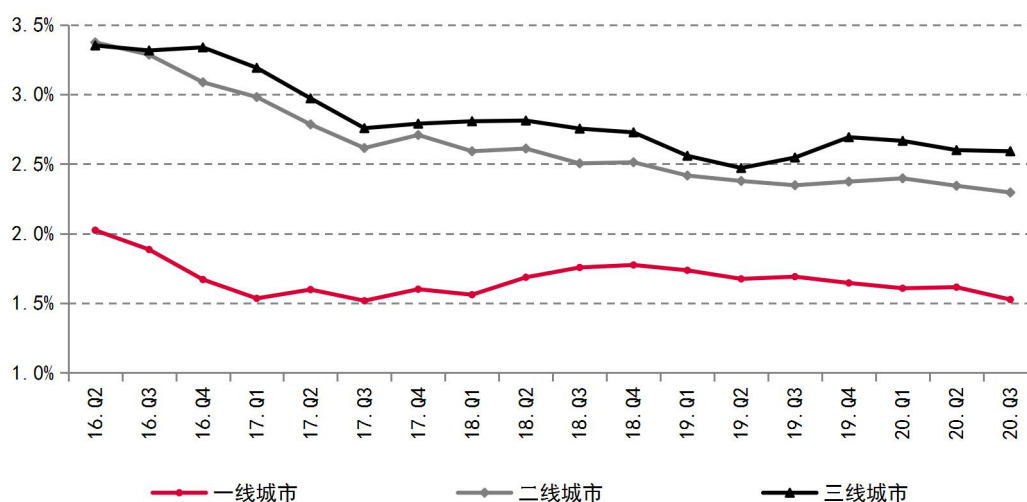
## 二、三类城市租金收益率比较

2020 年三季度，4 个一线城市的平均租金收益率为 1.5%，环比下降 6%，同比下降 10%；31 个二线城市平均租金收益率为 2.3%，环比下降 2%，同比下降 2%；15 个三线城市租金收益率为 2.6%，环比与上季度持平，同比增长 2%。

二线城市租金收益率下降是因为房价小幅上涨的同时租金小幅下降；三线城市租金收益率与上季度持平是由于房租上涨的同时房价也有所上涨。由此可以看出，二线城市随着经济逐渐复苏，购房需求有所增加，租房需求有所减少，部分二线城市炒房投机也是房价上涨的原因之一。

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 年第三季度的 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。进入 2020 年，三类城市租金收益率均继续下降。

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 5 的城市分别为锦州（3.8%）、乌鲁木齐（3.5%）、韶关（3.4%）、宜昌（3.3%）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（1.2%）、三亚（1.4%）、青岛（1.6%）和广州（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。三亚本轮房价涨幅较大，环比涨幅达到了 28%，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 城中较低水平，在三季度中三亚的租金收益率更是创造了 4 年以来的最低水平。

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
锦州	3.8%	湛江	3.0%	烟台	2.4%	杭州	2.1%	天津	1.7%
乌鲁木齐	3.5%	西宁	2.9%	昆明	2.3%	武汉	2.1%	上海	1.6%
韶关	3.4%	哈尔滨	2.8%	郑州	2.3%	呼和浩特	2.1%	北京	1.6%
宜昌	3.3%	银川	2.8%	南昌	2.3%	温州	2.0%	南京	1.6%
桂林	3.3%	兰州	2.7%	蚌埠	2.3%	济南	1.9%	唐山	1.6%
牡丹江	3.2%	重庆	2.7%	西安	2.3%	合肥	1.9%	广州	1.6%
赣州	3.1%	南宁	2.5%	太原	2.2%	无锡	1.8%	青岛	1.6%
长沙	3.0%	沈阳	2.5%	成都	2.2%	石家庄	1.8%	三亚	1.4%
长春	3.0%	大连	2.4%	大理	2.2%	福州	1.7%	深圳	1.2%
贵阳	3.0%	海口	2.4%	洛阳	2.2%	宁波	1.7%	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 个城市分别为蚌埠（7.3%）、大理（4.2%）、宜昌（3.3%）、厦门（2.0%）和韶关（1.6%），原因是蚌埠房租上涨 2% 而房价下跌 5%；大理、厦门和韶关房租涨幅超过房价涨幅；宜昌房租跌幅小于房价跌幅。三季度，租金收益率环比增长的城市为 15 城，比 2020 年二季度少了 4 城。

三亚和武汉等地租金收益率环比跌幅最大，分别为 14.0% 和 8.3%。三亚是由于房价上涨幅度远超房租上涨幅度；武汉由于房租明显下跌而房价微幅上涨。

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
蚌埠	7.3%	沈阳	0.9%	锦州	-0.7%	青岛	-2.2%	南京	-4.4%
大理	4.2%	无锡	0.3%	桂林	-1.0%	呼和浩特	-2.5%	大连	-4.8%
宜昌	3.3%	郑州	0.3%	温州	-1.1%	西宁	-2.5%	牡丹江	-5.1%
厦门	2.0%	石家庄	0.2%	福州	-1.2%	贵阳	-2.7%	合肥	-5.5%
韶关	1.6%	深圳	0.2%	哈尔滨	-1.3%	西安	-2.9%	广州	-6.4%
南昌	1.6%	长春	-0.2%	成都	-1.5%	银川	-2.9%	南宁	-6.5%
重庆	1.5%	兰州	-0.3%	烟台	-1.8%	宁波	-3.6%	上海	-6.8%
洛阳	1.4%	天津	-0.6%	昆明	-1.8%	海口	-3.8%	北京	-7.4%
赣州	1.1%	长沙	-0.7%	乌鲁木齐	-1.9%	济南	-3.9%	武汉	-8.3%
杭州	0.9%	唐山	-0.7%	湛江	-2.0%	太原	-4.3%	三亚	-14.0%

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。涨幅较大的 5 个城市分别为赣州（13.8%）、烟台（13.6%）、锦州（12.9%）、福州（12.5%）、和贵阳（11.0%）。同比跌幅最大的 5 个城市为深圳（-15.3%）、广州（-13.4%）、南宁（-11.9%）、韶关（-9.7%）和西宁（-9.7%）。

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
赣州	13.8%	济南	5.6%	南京	-0.9%	北京	-4.4%	成都	-8.3%
烟台	13.6%	青岛	4.9%	宁波	-1.1%	唐山	-5.0%	湛江	-8.6%
锦州	12.9%	长沙	3.8%	厦门	-1.7%	洛阳	-5.5%	昆明	-8.6%
福州	12.5%	南昌	3.6%	长春	-1.8%	上海	-6.5%	大连	-8.6%
贵阳	11.0%	桂林	3.4%	重庆	-1.9%	天津	-6.6%	银川	-9.1%
石家庄	9.0%	郑州	3.3%	西安	-2.1%	兰州	-6.6%	西宁	-9.7%
宜昌	8.5%	牡丹江	2.7%	大理	-2.2%	哈尔滨	-6.7%	韶关	-9.7%
温州	8.4%	蚌埠	1.3%	呼和浩特	-2.5%	沈阳	-7.3%	南宁	-11.9%
杭州	5.9%	合肥	-0.4%	乌鲁木齐	-2.6%	海口	-7.9%	广州	-13.4%
武汉	5.9%	无锡	-0.7%	太原	-3.3%	三亚	-8.2%	深圳	-15.3%

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。

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、青岛等城市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。4 月 17 日，中央政治局会议重申了“房住不炒”的定位。5 月 22 日两会召开，政府工作报告对于房地产市场的定调仍为“房住不炒”、“因城施策”，政策并未超预期。自今年 7 月开始，杭州、深圳、沈阳等十几个热点城市收紧楼市调控，而限制购房资格、提高房贷利率、增值税调整等是本轮调控的常见手段。8 月底住建部、央行更出台了开发商融资的“三条红线”，给房企的杠杆率设置上限。参加 7 月 24 日座谈会、8 月 26 日城市会商会的 14 个城市中，除了北上广以外 11 个城市全部完成了新政策出台，而深圳政策力度最为严苛。

虽有新冠疫情和夏季汛情的不利影响，但全国经济在三季度保持了稳定复苏的态势，企业和居民收入也逐渐步入正轨，租房消费能力基本与二季度持平，而同时房价整体仍处于上涨态势，使得租金收益率下滑。四季度租金有望减缓下跌或转涨，在国家调控政策下，房价涨幅大概率收窄，租金收益率趋稳。

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 王宁

邮 箱：[wangning@ehousechina.com](mailto:wangning@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。

