

2020 年全国重点 50 城租售比调查研究报告

近年来，伴随着一路高涨的房价，购房压力也在逐渐增大，无论是生活在一线城市还是热点二三线城市的人们，生活都“大不易”。面对“买不起”的现实，租房则成为许多年轻人不得已的选择。

当前我国的租售比远远偏离国际合理区间，租金难以追上房价上涨的速度，租金与房价差距被拉大。同时，我国大多数城市租金回报率低于全球其他重点城市，收回成本年限被大大拉长，按照这样的租金收益，甚至不及将购房款存银行收定期利息。巨大的房产价值却缺少获取合理回报的渠道，而这或许正是中国买卖市场和租房市场所面临的畸形矛盾。本报告将从租售比、租金回报率、售租比三个指标看当前的房价和租金之间的关系。

一、租售比：全国大中城市租售比远低于合理水平，二线城市租售比最高

房屋租售比是指每平方米使用面积的月租金与每平方米建筑面积房价之间的比值。国际上用来衡量一个区域房产运行状况良好的租售比一般界定为 1:300~1:200。中国由于房价的高企，租金还无法追上房价上涨的步伐，2020 年全国 50 个重点城市的租售比 1:611，远低于国际合理租售比区间水平。其中，仅有银川一个城市租售比为 1:289 处于合理区间内，其他城市均低于合理值范围。相较于 2019 年租售比水平，2020 年的租售比呈现小幅下降趋势。主要原因在于房价继续上涨，而租金水平却在下调，这也与今年疫情冲击之下，租房需求下降有关，叠加长租公寓机构爆雷不断，租赁市场活跃度下降。

表 1：2020 及 2019 年全国 50 城租售比情况

	2020 年租金 (元/㎡/月)	2020 年房价 (元/㎡)	2020 年租售 比	2019 年租金 (元/㎡/月)	2019 年房价 (元/㎡)	2019 年租售 比
50 城	33.28	20325	1:611	33.71	20219	1:600

安居客

注：租售比=单位月租金：单位房价；数据统计截止至 2020 年 11 月 30 日，下同

分城市等级来看，一线城市平均租售比为 1:646，租金回报率为 1.86%；二线城市平均租售比为 1:588，租金回报率为 2.04%；三四线城市租售比为 1:623，租金回报率为 1.93%。整体来看，二线城市租金回报率相对较高，其次为三四线城市，一线城市租金回报率最低，究其原因在于一线城市房价水平居高，租金难以追上房价上涨的速度，租金与房价差距最大。

表 2：2020 年各等级城市租售比情况

城市等级	租金水平（元/m ² ）	房价（元/m ² ）	租售比
一线城市	84.29	54482	1:646
二线城市	31.59	18581	1:588
三四线城市	25.28	15760	1:623

 诸葛找房
ZHUOGE.COM

注：租售比=单位月租金：单位房价，租金回报率=房屋年租金/房屋总价

根据统计的 50 个全国大中城市，平均租售比为 1:611，而从低租售比 TOP10 城市来看，集中分布于环渤海、长三角、珠三角经济圈的二线和三四线城市，其中，厦门以 1:975 成为租售比最低城市，其次为三亚和苏州，租售比分别为 1:864 和 1:786。厦门 2020 年平均租金水平为 47.51 元/m²/月，房价已经达到 46335 元/m²的水平，成为仅次于深圳、上海、北京的第四大高房价城市；三亚 2020 年租金水平为 42.43 元/m²/月，房价为 36660 元/m²，位居房价水平第八。厦门、三亚等城市作为典型的旅游业为主的城市，受到区位和环境优势的利好带动，吸引了一大批外地投资客户，房价上涨较快。位居低租售比 TOP10 的城市基本上受到各种利好因素的影响，投机性需求居高，房价涨幅领先于租金涨幅，租售比处于较低水平。如位于环渤海经济圈的青岛、石家庄、淄博、济南、北京、天津等城市，位于环京区域的优势条件，使得人口吸附能力较强，吸引大批外来客户来此购房，房地产市场热度上升迅速。

从高租售比 TOP10 的城市来看，集中分布于西北和东北的二线和三四线城市，其中，银川以 1:289 的租售比位居首位，是唯一一个处于合理租售比区间的城市，其次为乌鲁木齐和湛江，租售比分别为 1:364 和 1:376，位居第二、三。银川 2020 年租金水平为 25.94 元/m²/月，房价水平却仅有 7487 元/m²，房价处于 50 个重点城市末位水平；乌鲁木齐 2020 年租金水平为 23.93 元/m²/月，房价为 8712 元/m²，房价也处于 50 个重点城市低房价前三的水平。这两个城市分别作为宁夏和新疆的省会城市，但是位居西北区域，对外沟通匮乏，基础设施配套较差，外来人口吸附能力较低，房价上涨乏力。西北城市包揽前二，东北城市也占据多数份额，主要是受到区位和经济基本面的影响，这些区域多经济发展水平较低，基础设施薄弱，缺乏强大的产业支撑，房价水平不高，但对外来务工人员的吸引力较大，租赁市场热度高，租金上涨速度快。

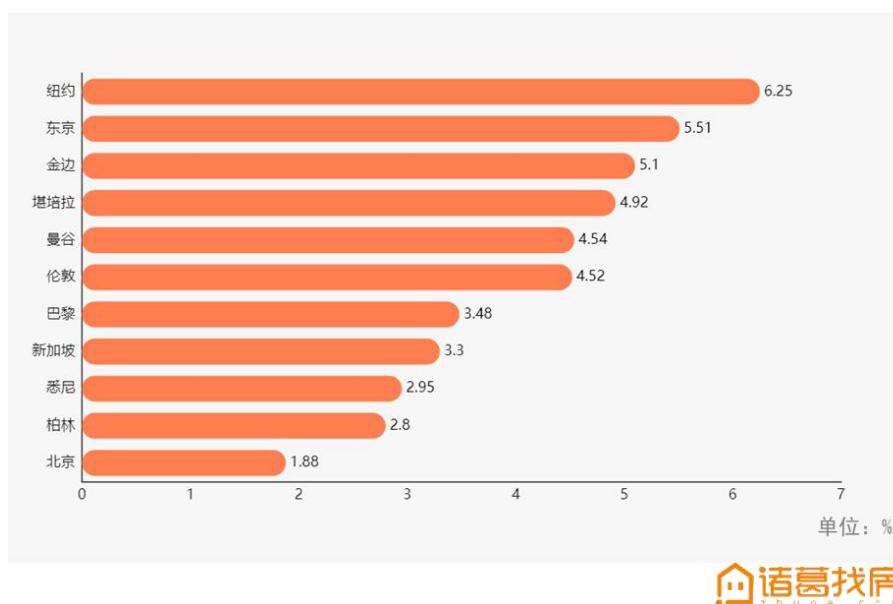
表 3：全国大中城市房价租售比

城市	租金 (元/m ² /月)	房价 (元/m ²)	租售比
厦门			1:975
三亚			1:864
苏州			1:786
青岛			1:773
深圳			1:757
石家庄			1:757
淄博			1:755
福州			1:747
宁波			1:728
东莞			1:714
常州			1:692
济南			1:679
无锡			1:659
金华			1:653
温州			1:648
珠海			1:648
南京			1:640
北京			1:637
天津			1:636
佛山			1:628
保定			1:624
泰州			1:623
中山			1:620
武汉			1:601
上海			1:600
杭州			1:592
烟台			1:592
洛阳			1:579
郑州			1:568
广州			1:567
西安			1:567
威海			1:557
惠州			1:556
南昌			1:555
泉州			1:547
昆明			1:529
盐城			1:518
成都			1:509
太原			1:509
重庆			1:464
南宁			1:452
沈阳			1:447
呼和浩特			1:438
大连			1:419
桂林			1:393
哈尔滨			1:389
贵阳			1:386
湛江			1:376
乌鲁木齐			1:364
银川			1:289

二、租金回报率：我国大中城市租金回报远低于其他国家，环渤海、长三角低回报率城市集中

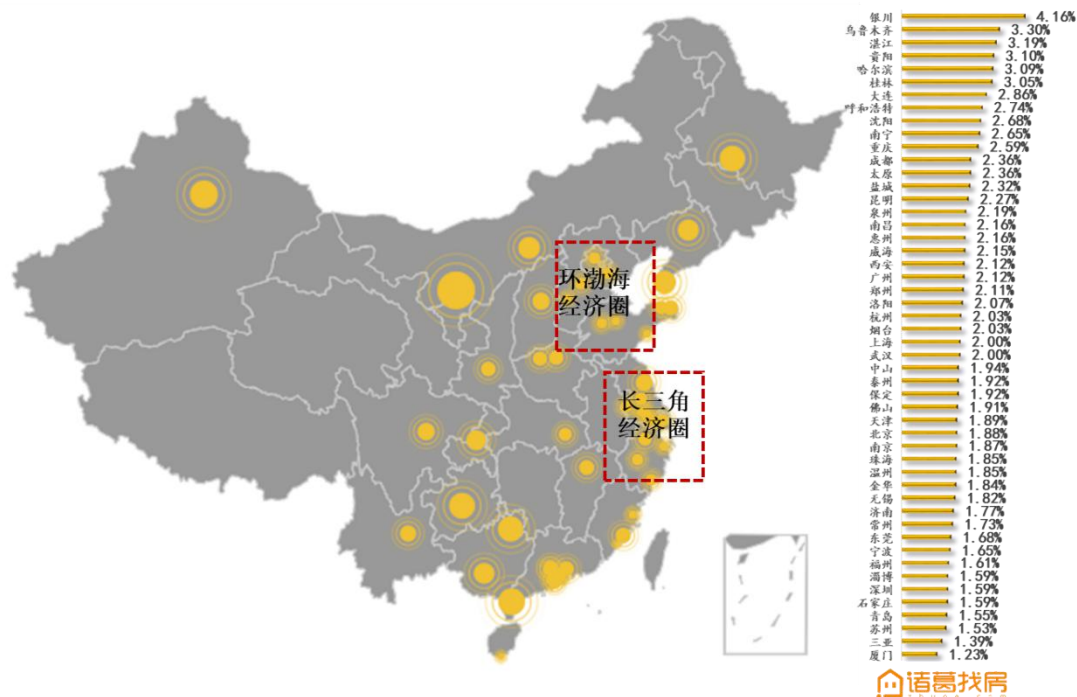
租金回报率，是指月租房获得租金同房屋成本的比值，是用来衡量地产投资收益情况的指标。从租金回报率来看，全球一些典型国家如美国、日本等租金回报率均在5%以上的水平，而我国大中城市的平均租金回报率不足2%，并且选取的50个大中城市租金回报率均在5%以下水平。从全球其他重点城市来看，美国纽约以6.25%的租金回报率位居全球各大城市首位，其次为日本东京，租金回报率为5.51%，美国、日本租金回报率领先全球各大城市。欧洲以及东南亚国家也表现不错，值得注意的是，在选取的全球重点城市中，北京以1.88%的租金回报率垫底，可见与全球其他城市对比，中国城市的租金回报率处于低水平，也表明了中国租房市场与买卖市场之间的畸形矛盾。

图 1：全球重点城市租金回报率对比



从全国大中城市租金回报率来看，中西部重点二线城市回报率要明显高于东部城市，其中银川、乌鲁木齐领先全国，贵阳、重庆、成都等中部城市以及哈尔滨、沈阳等东北城市均位居前列。相较而言，环渤海经济圈以及长三角经济圈多处于较低租金回报率区间，主要原因还是这些区域房地产市场活跃，城市的房价水平居高不下，房价涨幅高于租金涨幅。

图 2：2020 年全国大中城市租金回报率



三、售租比：全国大中城市平均售租比超 50 年，海峡经济圈售租比领先全国

跟租售比不同，售租比更能形象的反映出收回成本的年数。通常来看，售租比越高，说明通过出租回本年限越长。全国 50 大中城市的平均售租比为 50.9 年，也就是中国居民想要用租金收回买房成本需要 50.9 年，50 个城市中，售租比大于平均值的城市为 23 个，其中，厦门售租比为 81.3 年，也就意味着在房价和租金不变的前提下，需要 81.3 年才能通过租金收回买房成本；其次为三亚，售租比为 72 年，苏州售租比为 65.5 年，青岛售租比为 64.4 年，售租比前十的城市中，仅有深圳一个一线城市，售租比为 63 年。

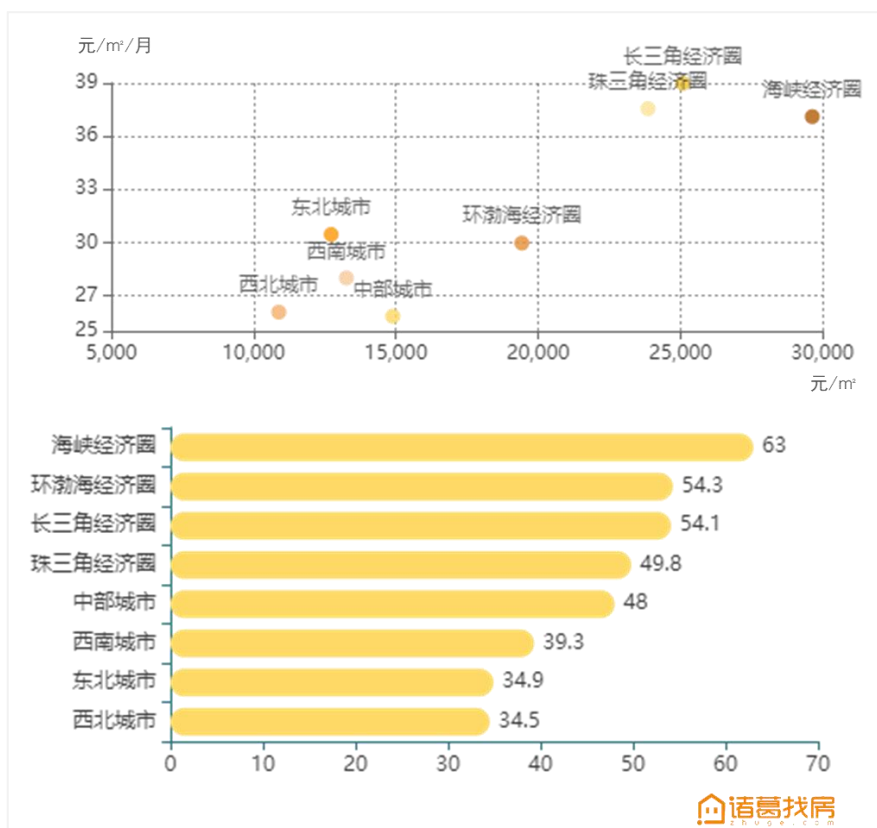
图 3：2020 年全国大中城市房价售租比（年）



注：售租比=房价/年租金，下同

分区域来看，由于厦门售租比遥遥领先各城市，海峡经济圈平均售租比为 63 年，位居首位；其次为环渤海经济圈，售租比 54.3 年，主要是受到青岛、石家庄、济南、北京等高售租比城市的带动；长三角经济圈售租比为 54.1 年，其中苏州、宁波、常州位居前三，均高于一线城市上海的售租比，苏州、宁波等城市近两年房地产市场热度走高，尤其是今年，宁波甚至多次出台楼市调控政策，为过热的楼市降温，在 7 月 6 日发布稳楼市“十条”新政后，于同月再次出台了补充细则，不仅如此，在 12 月 10 日，宁波再次迎来调控加码，提高二套房首付比例，直指投机炒房行为，宁波楼市热度可见一斑。而在房价高速增长的同时，租赁市场活跃度却并未超越买卖市场，拉高了售租比。

图 4：2020 年各经济圈售租比（年）



从各等级城市来看，一线城市售租比领先全国，达 53.9 年，其次为三四线城市，售租比为 51.9 年，二线城市售租比最低，为 49 年。从各一线城市来看，深圳售租比是最长的，究其原因，深圳房价水平力压上海、北京，甚至是广州房价水平的两倍多，今年 7 月 15 日，深圳出台了最严新政，市场热度有一定的回落，对投机炒房现象进行了严厉打击，但是短期内深圳房地产市场热度仍惯性延续。但是租金水平却不及上海，出租收回成本年限达 63 年，高于北京、上海 10 年以上。

表 4：2020 年分等级城市及一线各城市售租比（年）

城市等级	租金均值 (元/㎡)	房价 (元/㎡)	售租比	城市	租金均值 (元/㎡/月)	房价 (元/㎡)	售租比
一线城市	84.29	54482	53.9	深圳	91.39	69141	63.0
二线城市	31.59	18581	49.0	北京	90.99	57940	53.1
三四线城市	25.28	15760	51.9	上海	94.87	56884	50.0
				广州	59.90	33963	47.3

整体来看，中国的租售比水平远远偏离国际合理区间，且租金回报率相较于全球其他国家处于较低水平。根据数据来看，中国居民想要用租金收回买房成本需要 50.9 年。在这样的情况下，愿意把房子拿出来出租的意愿将会大大降低，这显然不符合国家目前发展租房市场的战略目标。随着国家加大对租赁市场的政策支持，中国的租赁市场制度逐渐健全，租赁保障更为完善，未来将会迎来新租房时代，租售比将会逐渐回归至理性水平。

