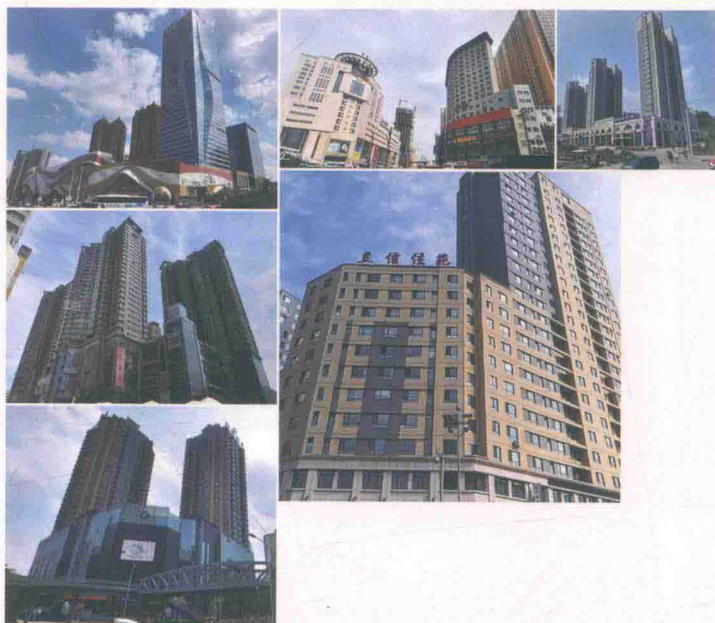


中国房地产投资收益率 分析报告 2016

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 主编



中国建筑工程工业出版社

中国房地产投资收益率 分析报告 2016

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产投资收益率分析报告 2016 / 中国房地产估价师与房地产经纪人学会主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2016. 12

ISBN 978-7-112-20286-7

I. ①中… II. ①中… III. ①房地产投资—投资收益—研究报告—中国—2016 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第000105号

本报告分析了北京、天津、广州、深圳等43个城市2011~2016年实际房地产投资收益率的统计结果, 以及2016~2021年预期的房地产投资收益率。分别统计了住宅、商业、办公等用途存量房地产的投资收益率。预期的房地产投资收益率可用于2016年房地产抵押评估和房地产项目投资的可行性研究。本报告数据支持来源于中国工商银行、中国农业银行等核心数据资料, 依据可靠, 方法先进, 与国际接轨, 适用于房地产估价行业、银行评估人员、投资公司等专业人士阅读参考。

责任编辑: 封毅 周方圆

责任校对: 焦乐 姜小莲

中国房地产投资收益率分析报告 2016

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京海淀三里河路9号)

各地新华书店、建筑书店经销

北京京点图文设计有限公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 850×1168毫米 1/16 印张: 14½ 字数: 330千字

2016年12月第一版 2016年12月第一次印刷

定价: 58.00元

ISBN 978-7-112-20286-7

(29676)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

前 言

房地产投资收益率（IRR）是反映房地产投资收益能力的主要指标之一，其高低反映了房地产投资风险的大小，从而可以推断该项投资的收益水平或可行性。房地产投资收益率在房地产投资决策、房地产项目评价中非常重要，也是采用收益法进行房地产估价的一个基本参数。科学、准确的房地产投资收益率能为房地产投资者、开发企业、银行押品管理人员较好地控制和防范房地产风险提供依据，也是房地产估价人员科学确定房地产价值的基础。在实践中，求取房地产投资收益率的方法较复杂，因为不同区域、不同时期、不同用途或不同类型的房地产，以及同一类型房地产的不同权益、不同收益类型，其房地产投资收益率数据有所不同。因此，通过长期跟踪调查，求取并发布典型区域、典型物业在特定投资模式下的房地产投资收益率，可以向市场上类似投资模式提供该指标的具体数值，还可以为确定其他投资模式下的房地产投资收益率指标提供参考。

为此，自 2010 年起，中国房地产估价师与房地产经纪人学会委托东方美中咨询有限公司开展这项工作。他们借鉴美国求取房地产投资收益率的方法，采用持有房地产 5 年后转售模型，通过实际调查计算，得出一个城市典型区域的住宅、商业、办公三种不同类型房地产的历史及预期投资收益率。经过几年的努力，在中国工商银行、中国农业银行、中国建设银行等帮助下，30 余家房地产估价机构对全国几十个大中型城市的房地产投资收益率进行了调查，并于 2013 年 10 月首次推出《中国房地产投资收益率分析报告》，报告一经出版即引起业内很大关注。目前已连续出版三期。2016 年对调查城市进行了扩充和调整，城市总数增加为 35 个，地域分布也更加广泛和有代表性。历史投资收益率统计时点为 2011 年 6 月 30 日 ~ 2016 年 6 月 30 日；预期投资收益率统计时点为 2016 年 7 月 1 日 ~ 2021 年 7 月 1 日。

希望该报告能对希望通过房地产投资收益率指标了解上述城市房地产投资收益情况及未来房地产投资可行性的专业机构和人士提供参考。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

2016 年 11 月

统计和预测说明

为了深入分析房地产市场、掌握房地产投资收益的状况、用收益法对房地产进行准确的估价，本书统计和预测了 35 个城市的房地产投资收益率。

房地产投资收益率和房地产价格是房地产市场最主要的两个指标。本书统计了过去 5 年 35 个城市的房地产投资收益率，并且，使用德尔菲法预测了未来 5 年 35 个城市的房地产投资收益率。房地产类型包括住宅类、商业类和办公楼类。

每个城市的统计和预测工作均由该城市的国际房地产咨询师 FIREC 完成，具体参加单位和人员请见附件。2014 年 5 月 10 ~ 11 日，北京东方美中咨询有限公司的专家向参加该项工作的全体人员介绍了 2013 年该项工作的具体情况，并详细讲解了 2014 年该项工作的具体要求，确保全体人员使用统一的技术标准。

根据具体情况，每个城市选择了若干个有代表性的区域，每个区域中每个类型的房地产选择了至少 10 个案例，统计其目前及过去 5 年的税前房价和租金，同时，预测其未来 5 年的税前房价和租金，再按照以下公式，计算其房地产的投资收益率。

$$PV = \frac{CF_1}{(1+Y)^1} + \frac{CF_2}{(1+Y)^2} + \cdots + \frac{CF_5}{(1+Y)^5}$$

式中

PV ——现值；

Y ——投资收益率；

$CF_1, CF_2, \cdots, CF_5$ ——每年的现金流。

该统计结果准确地反映了过去 5 年各个城市中典型的市场区域内房地产的投资收益率，并且预测了未来 5 年的房地产投资收益率，可供金融专业人员、房地产开发人员和投资专业人员参考。房地产估价师可以根据该结果，选择收益法中使用的折现率。

目 录



直辖市

- ★ 北京市房地产投资收益率报告 / 002
- ★ 天津市房地产投资收益率报告 / 011

华东地区

- ★ 苏州市房地产投资收益率报告 / 020
- ★ 无锡市房地产投资收益率报告 / 028
- ★ 南通市房地产投资收益率报告 / 033
- ★ 杭州市房地产投资收益率报告 / 038
- ★ 合肥市房地产投资收益率报告 / 046
- ★ 蚌埠市房地产投资收益率报告 / 052
- ★ 济南市房地产投资收益率报告 / 057
- ★ 威海市房地产投资收益率报告 / 062
- ★ 潍坊市房地产投资收益率报告 / 069
- ★ 滨州市房地产投资收益率报告 / 074

华南地区

- ★ 广州市房地产投资收益率报告 / 082
- ★ 深圳市房地产投资收益率报告 / 090

- ★ 东莞市房地产投资收益率报告 / 098
- ★ 湛江市房地产投资收益率报告 / 104
- ★ 珠海市房地产投资收益率报告 / 110
- ★ 海口市房地产投资收益率报告 / 116
- ★ 三亚市房地产投资收益率报告 / 123
- ★ 南宁市房地产投资收益率报告 / 129
- ★ 柳州市房地产投资收益率报告 / 134

华中地区

- ★ 洛阳市房地产投资收益率报告 / 140
- ★ 武汉市房地产投资收益率报告 / 146
- ★ 长沙市房地产投资收益率报告 / 152
- ★ 襄阳市房地产投资收益率报告 / 159

华北地区

- ★ 呼伦贝尔市房地产投资收益率报告 / 164
- ★ 晋城市房地产投资收益率报告 / 169
- ★ 长治市房地产投资收益率报告 / 174
- ★ 本溪市房地产投资收益率报告 / 179

西南地区

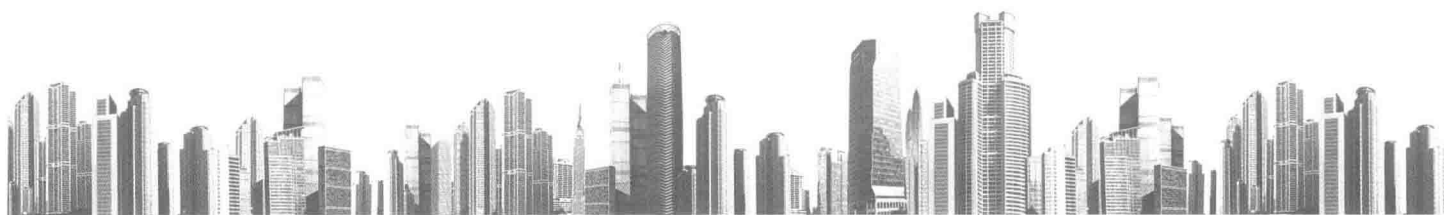
- ★ 贵阳市房地产投资收益率报告 / 186

西北地区

- ★ 兰州市房地产投资收益率报告 / 192
- ★ 银川市房地产投资收益率报告 / 198
- ★ 延安市房地产投资收益率报告 / 203
- ★ 乌鲁木齐市房地产投资收益率报告 / 209
- ★ 附录 本书参编单位及人员 / 215

直辖市





北京市房地产投资收益率报告

一、历史房地产市场分析（2011～2016年）

1. 住宅房地产市场分析

2011年中国经济结束了自2003年开始的高速增长周期，宏观经济政策逐步回归正常，持续宽松的货币政策回归稳健；中央及相关部委继续坚持房地产调控政策从紧取向；在供过于求的背景下，房价开始出现下行趋势。2012年，国家在税收、信贷方面采取了较为宽松的政策，缓解了房地产市场资金紧张问题。由于对未来宏观调控政策逐渐稳定的预期，同时，北京市实施了公积金方面的优惠政策，消费者的观望态度逐渐改变，刚性需求逐渐释放。2013年行业政策方面趋于平缓，北京楼市总体上呈现供不应求的态势，全年库存去化的迹象明显，房价上涨、信贷收缩致刚需热度下降，改善类产品渐成市场上行主要推动力，房价开始进入稳定期。2014年，全球经济缓慢复苏，在“稳增长”和“调结构”指导方针下，固定资产投资大幅下滑，房地产市场步入调整期，各地商品住宅库存量高企，对市场预期的转变进一步影响了整体新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。2015年，在宽松的财政金融政策的刺激下，房地产市场开始回暖。北京住宅房地产市场受首付款、公积金、降准降息等利好因素的影响，成交均价波动上升；新增供应量同比回落，但全年住宅成交量增幅高达三成，尤以下半年活跃度高。2016年上半年，北京土地市场供应大幅度收紧，成交量创历史新低，土地成交均价和溢价率上涨明显；商品住宅供应量下降，成交量上升，住宅市场整体处于供不应求的状态，库存持续减少；商住市场火热，量价齐升。受供求关系、住宅市场高端化和看涨预期强烈等因素的影响，上半年住宅成交均价持续上涨。随着通州行政副中心的确立，通州2015年8月及2016年5月先后出台商品住宅及商住房“限购令”，通州房价上涨过快的态势得以抑制。

根据本次调查结果，2011～2016年，北京市典型区域存量住房租金保持上升趋势，租金平均年增长率约为12%。

2. 商业房地产市场分析

2011年，受住宅市场限购政策的影响，北京商业房地产市场虽然供应减少，但市场租售报价涨跌幅度整体变化不大，保持良好发展势头。根据机构数据显示，优质的商业项目，其

年租金回报率在 7% ~ 8% 左右。2012 年,北京市商业房地产市场供应量持续减少,但成交量增加,成交均价整体表现较为平稳,租金呈小幅上涨趋势。进入 2013 年,北京市商业房地产市场供应量减少,成交量增加,成交均价环比呈小幅增长。从库存来看,商铺市场供应高峰出现在 3 月,随后出现回落盘整。从交易均价走势来看,均价出现短暂攀升,之后缓步回落。从全年来看,商业房地产市场保持供求平衡,因此在创出新高后出现盘整回落的走势。2014 年北京商业房地产投资市场活跃度较 2013 年有所下降,但市场新增供应增加,投资者对优质零售物业的市场需求强烈,国内外新品牌相继亮相且现有品牌持续扩张,推动商业房地产市场租金上涨。2015 年,北京市凭借其较为稳定的市场需求,仍保持着相对平稳的发展态势,租金小幅度上扬,优质商铺物业的空置率实现下降。2016 年上半年,北京商铺物业市场保持活跃,根据研究机构数据显示,供给与销售均实现快速增长。在北京核心区非首都功能疏解和行政副中心规划建设的影响下,商业物业的交易热点区域转移到了通州、大兴、房山等郊区县,再加上北京市严禁在五环内新增建设用地政策的出台,郊区化趋势显现。

根据本次调查结果,2011 ~ 2016 年,北京市典型区域商业物业租金呈上升趋势,租金平均年增长率约为 10%。

3. 办公楼房地产市场分析

2011 年,由于住宅市场因政策原因陷入低迷等因素以及“十二五”规划将北京打造为世界城市的利好消息刺激,写字楼市场呈现出供应减少、需求增加、租金快速上涨的势头。写字楼销售市场成交快速增长,价格上升明显。2012 年写字楼成交量增加,甲级写字楼市场延续 2011 年以来供应减少、租金上涨的趋势。2013 年北京写字楼市场分化明显:一方面由于持续的住宅市场限购政策导致的投资性需求转向写字楼市场,促进销售类型写字楼量价齐升;另一方面,写字楼租赁市场由于受经济疲软和企业搬迁等影响,租赁类型写字楼租金首次进入下降通道。2014 年北京写字楼市场总体稳定,冷热不均:一方面写字楼销售市场由于受到经济增速放缓及住宅地产调整波及,销售类型写字楼量价齐跌;另一方面,写字楼租赁市场由于下半年经济企稳加之需求趋稳,租赁类型写字楼租金重新进入上升通道。2015 年,北京甲级写字楼市场租金价格达到高位后虽有所走低,但全年整体租金仍保持微幅上涨态势,吸纳量涨幅明显。全市全年写字楼新增供应增长迅速,但空置率仅微涨保持平稳,其中核心商圈写字楼空置率继续保持在低位水平。2016 年上半年,在新写字楼项目入市等因素的影响下,北京甲级写字楼空置率仅微幅上升仍保持在低位水平;租金虽微幅波动但整体保持平稳,仍处于高位水平。

根据本次调查结果,2011 ~ 2016 年,北京市典型区域办公物业租金呈上升趋势,租金平均年增长率约为 10%。

二、当前和预期整体房地产市场分析(2016 ~ 2021 年)

1. 住宅房地产市场分析

2016 年以来,住宅市场供应量下跌,成交价格大幅度上涨。供给端方面,随着北京市住



宅库存量的持续下降，再加上住宅土地供应大幅度减少，进一步加剧了住宅产品供应潜力不足的局面，可能导致未来住宅市场供需倒挂情况出现。土地成交楼面价和溢价率不断上升，导致未来住宅产品供应的高端化趋势加强，将进一步推升住宅市场的价格水平。北京市出台《关于全面深化改革提升城市规划建设管理水平的意见》，鼓励住房租赁市场的发展，提升居住产品供给端的多元化水平，缓解商品住宅交易市场的压力。需求端方面，北京已执行5年的住宅限购政策维持现状，短期内变动的可能性不大。针对商住市场火爆和出现的乱象，通州区出台商住限购政策，未来政府出台政策规范商住市场的预期也在逐渐加强。从当前市场现状和住宅市场的相关政策来看，住宅市场的供给侧改革和需求侧的限购是未来北京住宅房地产市场的主要趋势：在核心区非首都功能疏解和行政副中心的规划建设下，增加郊区县宅地供应，提升住宅产品供应潜力；推进居住产品的结构化改革，促进租赁市场的建设和发挥作用，与商品住宅市场和保障房市场等形成良性的互动作用。

预计在未来5年内，北京存量住房租金年增长率将保持在9%左右。

2. 商业房地产市场分析

在经济发展基本面保持向好态势、居民消费品价格水平保持平稳以及居民消费额持续增长的情况下，北京未来商铺物业市场保持良好态势有了最为根本的支撑。随着京津冀一体化提速、北京市核心区存量房时代的到来以及核心区非首都功能的疏解，北京商业地产市场出现了新的发展趋势：核心区增速在放缓的同时，人流、物流及产业发生转移，“大七环概念”促进了商业地产新兴商圈的发展，北京郊区发展并生成新的增长极，成为北京商业地产发展的新动力。根据研究，2016年以来，北京市成交的商业用地和新增的商铺物业数据显示出北京商业地产市场活跃区域的郊区化趋势愈加明显，随着人口向交通便利的非核心区域快速导入，通州、大兴等北京非中心区域的新兴商圈正在快速成长中。同时，北京市出台《关于全面深化改革提升城市规划建设管理水平的意见》，在五环路内严禁新增建设用地，到2020年疏解非首都功能取得明显成效。因此，随着五环外基础设施建设的推进和完善，京津冀一体化带来的大北京市场的逐步形成，非核心区域的、新兴商圈商铺物业的价值实现和市场预期向好。中心城区商业定位互补及进一步精细化使得商业地产定位更加明确。

预计在未来5年内，北京商业房地产租金年增长率将保持在6%左右。

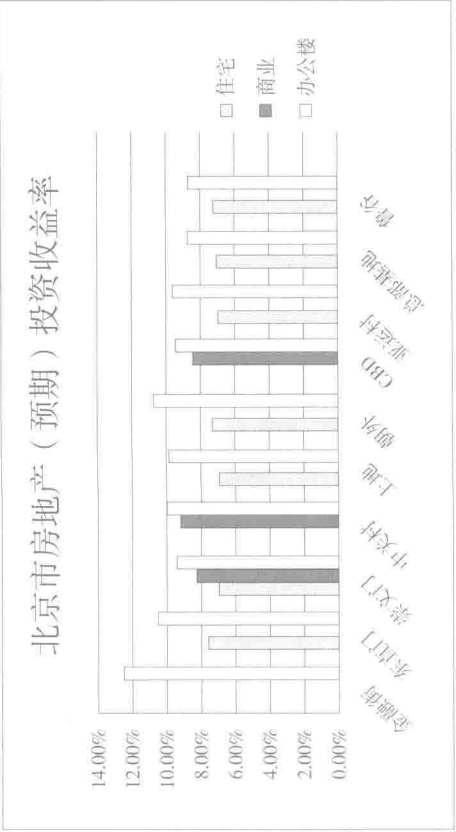
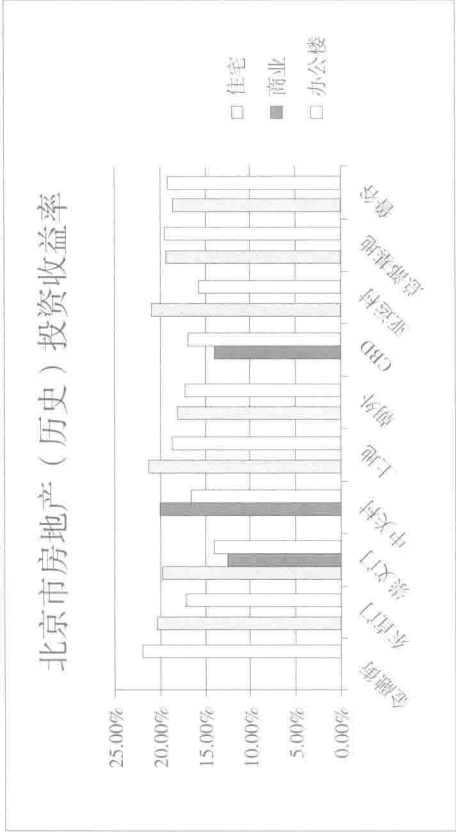
3. 办公楼房地产市场分析

当下北京写字楼市场受益于中国及北京经济的平稳发展，市场整体表现良好。从整体写字楼市场来看，北京城区写字楼租金价格仍在高位震荡，空置率继续保持低位水平。2016年上半年，北京市场有5个甲级写字楼项目共30万 m^2 体量规模入市，但并未过高拉升整体空置率水平，空置率仅微幅上升达到5.5%左右。价格方面，由于经济、天气等因素导致的访客量下降和开发商采取的降低自身风险措施等原因，租金水平出现微幅震荡。目前而言，核心区域甲级写字楼的客户仍以金融企业为主，金融、咨询和律所仍是北京甲级写字楼需求的

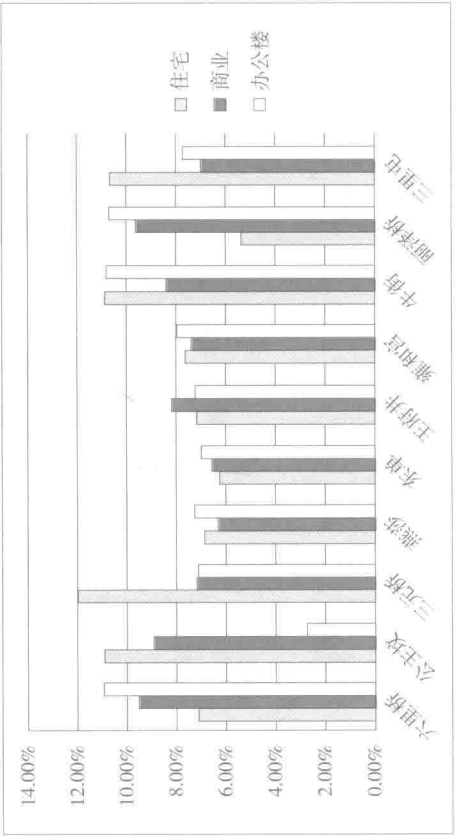
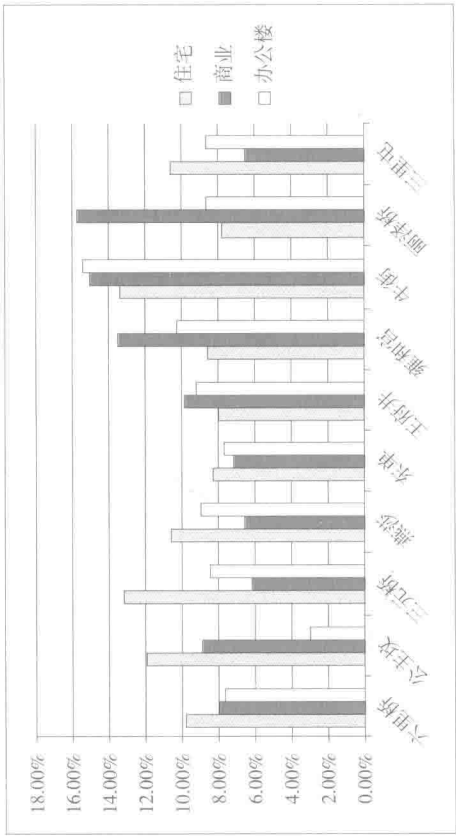
主流行业。由于北京核心区域写字楼价格长期处于高位水平，导致部分承租能力较低或成本控制较为严格的企业部分或全部搬离到非核心区域，这些区域将会逐渐发展成为核心区域的有力竞争者，抢占核心区域写字楼产品的客户群体。再加上京津冀一体化的加速推进带来了新的办公物业需求。因此，对未来北京写字楼市场预期较为乐观，但在租金和空置率方面可能会存在一定的市场波动。

预计在未来 5 年内，北京办公房地产租金年增长率将保持在 6% 左右。

三、数据展示



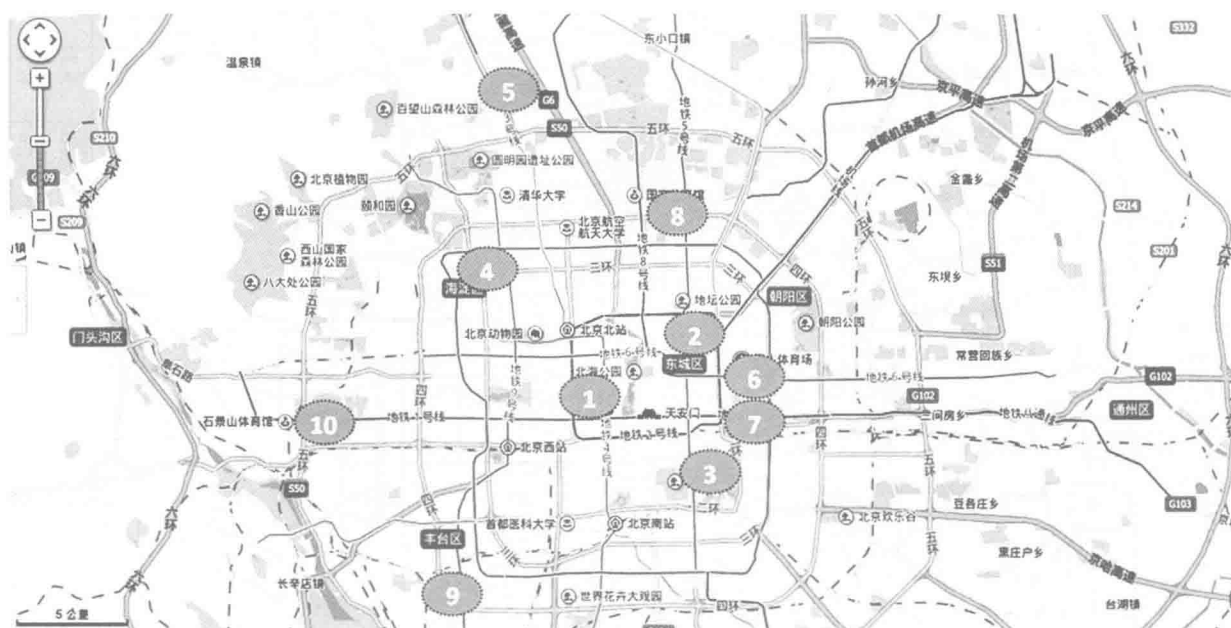
行政区	市场区域	住宅房地产投资收益率 (%)					商业房地产投资收益率 (%)					办公楼房地产投资收益率 (%)				
		历史房地产投资收益率		当前		预期房地产投资收益率	历史房地产投资收益率		当前		预期房地产投资收益率	历史房地产投资收益率		当前		预期房地产投资收益率
		平均值	上下限	平均值	直接资本化率		平均值	上下限	平均值	直接资本化率		平均值	上下限	平均值	直接资本化率	
西城	金融街															
	东直门	20.41	22.91	17.08	2.09	7.60						21.96	24.09	18.44	7.60	12.46
东城	崇文门	19.78	22.46	17.42	1.50	6.97	12.60	13.56	10.91			17.15	18.52	16.02	6.62	10.60
	中关村						19.99	21.64	18.74	5.33	9.21	16.62	19.96	11.86	5.97	9.44
海淀	上地	21.35	23.36	17.45	1.46	6.93						18.71	19.24	18.19	5.92	9.95
	朝外	18.14	19.96	15.69	1.88	7.37						17.25	17.80	16.46	6.75	10.74
朝阳	CBD						13.94	16.14	11.03	4.65	8.51	16.80	18.98	15.45	5.55	9.47
	亚运村	20.91	23.53	18.43	1.58	7.06						15.73	16.40	14.99	5.75	9.68
丰台	总部基地	19.37	22.35	16.92	1.60	7.03						19.45	20.72	18.26	4.89	8.77
	鲁谷	18.67	20.89	15.07	1.75	7.23						19.15	20.14	17.11	4.79	8.67



行政区	市场区域	住宅房地产投资收益率 (%)						商业房地产投资收益率 (%)						办公楼房地产投资收益率 (%)					
		历史房地产投资收益率			当前			历史房地产投资收益率			当前			历史房地产投资收益率			当前		
		预期房地产投资收益率		平均值	预期房地产投资收益率		平均值	预期房地产投资收益率		平均值	预期房地产投资收益率		平均值	预期房地产投资收益率		平均值	预期房地产投资收益率		平均值
		上限	下限		上限	下限		上限	下限		上限	下限		上限	下限		上限	下限	
丰台区	六里桥	9.75	12.00	6.75	0.89	7.07	8.97	4.36	7.91	10.86	5.68	4.14	9.49	12.80	8.24	7.67	11.88	4.60	6.29
海淀区	公主坟	11.85	16.28	8.65	1.05	10.87	14.44	8.10	8.84	19.05	3.47	8.27	8.89	18.24	3.44	2.96	3.47	2.44	2.50
朝阳区	三元桥	13.19	18.69	6.07	1.98	11.95	18.30	6.79	6.21	17.59	1.82	4.92	7.17	19.21	2.53	8.48	12.01	3.12	6.12
朝阳区	燕莎	10.59	13.54	7.97	1.46	6.84	8.08	4.95	6.57	8.07	5.14	5.14	6.25	8.49	2.83	8.95	13.28	5.44	6.53
东城区	东单	8.34	12.83	5.57	1.08	6.30	8.45	2.44	7.14	10.50	4.13	3.73	6.60	10.17	3.86	7.68	9.74	4.30	5.34
东城区	王府井	7.87	9.76	4.36	1.32	7.15	10.11	3.50	9.89	14.51	8.11	7.36	8.19	13.07	4.88	9.21	15.59	5.65	4.64
东城区	雍和宫	8.52	10.67	5.76	1.19	7.68	9.57	2.09	13.52	21.69	9.73	2.91	7.39	8.86	5.15	10.26	14.40	6.58	3.75
西城区	牛街	13.44	16.08	10.79	1.03	10.88	13.42	7.47	15.09	16.55	13.17	1.81	8.35	15.30	3.21	15.51	17.91	14.53	1.57
丰台区	丽泽桥	7.79	9.94	5.60	-0.16	5.38	6.57	3.76	15.80	18.56	12.07	5.98	9.66	12.78	6.65	8.60	9.97	7.76	5.31
朝阳区	三里屯	10.60	15.15	7.03	1.07	10.62	13.76	7.52	6.54	9.30	5.36	4.62	6.95	10.88	4.56	8.67	13.05	6.23	6.37



四、区域描述



序号	行政区	市场区域	市场区域四至			
			东至	西至	南至	北至
1	西城	金融街	太平桥大街	西二环	复兴门内大街	阜成门内大街
2	东城	东直门	新东路	东二环	工体北路	北二环
3		崇文门	北花市大街	祈年大街	珠市口东大街、 广渠门内大街	崇文门大街
4	海淀	中关村	中关村大街	彩和坊路	丹棱街	北四环
5		上地	京新高速	马连洼西路	农大南路、上地 南路	后厂村路
6	朝阳	朝外	东三环	东二环	光华路	工体北路
7		CBD	金台路	东二环	通惠河北路	朝阳北路
8		亚运村	鼎成路、北湖渠路	北辰东路	北四环路	科荟路、辛店路
9	丰台	总部基地	樊羊路	看杨路	葆台路	正阳大街
10	石景山	鲁谷	玉泉路	西五环路	莲石东路	石景山路



序号	行政区	市场区域	市场区域四至			
			东至	西至	南至	北至
1	丰台区	六里桥	六里桥南路		西局西路	京石高速公路
2	丰台区	丽泽桥	南二环	南三环	丽泽路	
3	东城区	雍和宫		雍和宫大街	簋街	北二环
4	东城区	东单	朝阳门南小街	东单北大街	建国门内大街	东堂子胡同
5	东城区	王府井	东单北大街	王府井步行街	东单三条	东长安街
6	海淀区	公主坟	西三环	西四环	莲花池西路	阜成路以南朱各庄路围合的区域
7	西城区	牛街	菜市口大街	右安门内大街	白纸坊东街	广安门内大街
8	朝阳区	三里屯	东三环	新东路	工体北路	东直门外大街
9	朝阳区	三元桥	东四环	东三环	霄云路	曙光西路
10	朝阳区	燕莎桥	东四环	京密路、新东路	农展馆路	