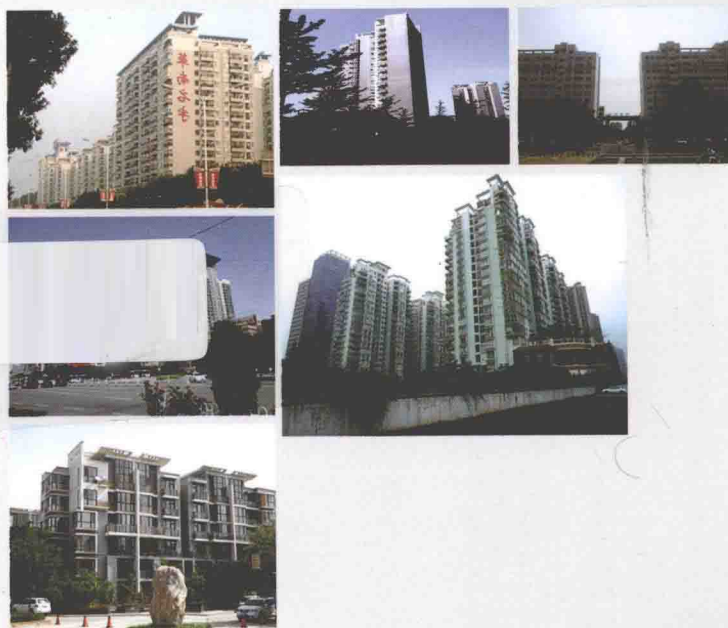


中国房地产投资收益率 分析报告 2014

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 2014

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 2014/ 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, 2014. 9

ISBN 978-7-112-17227-6

I. ①中… II. ①中… III. ①房地产投资—投资收益—研究报告—中国—2014 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第203420号

本报告分析了北京、上海、深圳等39个城市2009~2013年实际房地产投资收益率的统计结果, 以及2014~2018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2014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

责任校对: 李欣慰 刘钰

中国房地产投资收益率分析报告2014

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(北京西郊百万庄)

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: 787×1092 毫米 1/16 印张: 16 字数: 365 千字

2014年9月第一版 2014年9月第一次印刷

定价: 58.00元

ISBN 978-7-112-17227-6

(26002)

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。经过近 3 年的努力，在中国工商银行、中国农业银行、中国建设银行等的帮助下，通过 30 余家房地产估价机构对全国 31 个城市的房地产投资收益率进行了调查，最终于 2013 年 10 月出版了《2013 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。2014 年在上一基础上，对调查城市进行了调整，城市总数增加为 39 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 2009 年 1 月 1 日~2013 年 12 月 31 日；预期投资收益率统计时点为 2014 年 1 月 1 日~2018 年 12 月 31 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

2014 年 9 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 39 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 39 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 39 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。

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

式中 PV ——现值；

Y ——投资收益率；

$CF_1, CF_2 \dots CF_5$ ——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 / 009
- ★ 上海市房地产投资收益率报告 / 017

华东地区

- ★ 南京市房地产投资收益率报告 / 024
- ★ 苏州市房地产投资收益率报告 / 031
- ★ 无锡市房地产投资收益率报告 / 036
- ★ 常州市房地产投资收益率报告 / 043
- ★ 南通市房地产投资收益率报告 / 048
- ★ 杭州市房地产投资收益率报告 / 053
- ★ 合肥市房地产投资收益率报告 / 060
- ★ 安庆市房地产投资收益率报告 / 069
- ★ 芜湖市房地产投资收益率报告 / 074
- ★ 黄山市房地产投资收益率报告 / 080
- ★ 淮北市房地产投资收益率报告 / 085
- ★ 济南市房地产投资收益率报告 / 090

- ★ 威海市房地产投资收益率报告 / 095
- ★ 潍坊市房地产投资收益率报告 / 100
- ★ 临沂市房地产投资收益率报告 / 105

华南地区

- ★ 广州市房地产投资收益率报告 / 112
- ★ 深圳市房地产投资收益率报告 / 120
- ★ 东莞市房地产投资收益率报告 / 127
- ★ 湛江市房地产投资收益率报告 / 132
- ★ 珠海市房地产投资收益率报告 / 138
- ★ 海口市房地产投资收益率报告 / 144
- ★ 三亚市房地产投资收益率报告 / 149
- ★ 南宁市房地产投资收益率报告 / 155

华中地区

- ★ 郑州市房地产投资收益率报告 / 162
- ★ 洛阳市房地产投资收益率报告 / 167
- ★ 武汉市房地产投资收益率报告 / 174
- ★ 长沙市房地产投资收益率报告 / 179

华北地区

- ★ 呼和浩特市房地产投资收益率报告 / 186
- ★ 呼伦贝尔市房地产投资收益率报告 / 191
- ★ 长治市房地产投资收益率报告 / 195

西南地区

- ★ 昆明市房地产投资收益率报告 / 202*
- ★ 贵阳市房地产投资收益率报告 / 207

西北地区

- ★ 兰州市房地产投资收益率报告 / 214
- ★ 银川市房地产投资收益率报告 / 222
- ★ 延安市房地产投资收益率报告 / 229
- ★ 乌鲁木齐市房地产投资收益率报告 / 233
- ★ 附录 本书参编单位及人员 / 238

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（2009～2013年）

1. 住宅房地产市场分析

2009年,随着一系列经济刺激政策的实施,2008年全球金融危机的影响表面上得到了遏制,中国房地产价格开始一轮非理性的强势反弹,隔年,政府采取的限购、限贷等一系列调控措施,在短时间内房价过快增长的势头得到了缓解,但市场价格在高位上升中也陷入了越调控越上涨的怪圈。进入2013年,政府开始转变调控思路,为解决大量首套及改善型刚需的购房难题,2013年推出2万套自住型商品房,2014年计划推出5万套。采取商品房市场多样化供给的方式,利用市场机制调控价格,减少对房价的行政干预,2013年底开始,房价开始进入稳定期。

根据相关机构统计数据显示,2009～2013年北京存量住房租金保持较快增长势头,各典型区域内租金增长率在9%～14%左右,整体年增长率约10%。

2. 商业房地产市场分析

根据机构统计数据显示,2009～2013年,北京商业用房销售价格总体呈现上升趋势,受商业气氛成熟度的不同,不同区域商业租金的年增长率呈现较大的差异,增长率在5%～14%之间。

3. 办公楼房地产市场分析

根据机构统计数据显示,2009～2013年,北京商业用房销售价格总体呈现上升趋势,甲级写字楼租金水平保持强劲的增长势头,年租金增长率达到14%～28%,乙级写字楼项目租金水平增长吃力,年增长率在5%～10%之间。

二、当前和预期整体房地产市场分析（2014～2018年）

1. 住宅房地产市场分析

受政府宏观调控思路转变的影响,北京市住宅房地产市场调控已经进入了一个深度调整期,2014年存量房市场已经出现价稳量跌的现象。今后,随着大量自住型商品房的入市,

以及棚户区改造项目对接安置房的竣工，住宅房地产价格增幅将减小，年平均增长率将保持在 5% 左右。

随着京津冀一体化进程的推进，北京市的政治中心，文化中心、国际交往中心、科技创新中心的城市定位会越来越明晰，将会吸引更多的高素质人才汇集首都，因此，预计在未来 5 年内，北京存量房租金年增长率仍将保持在 10% 左右。

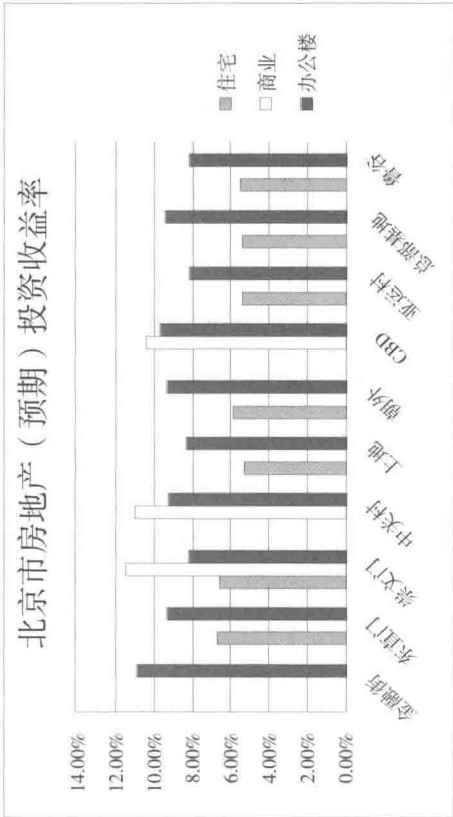
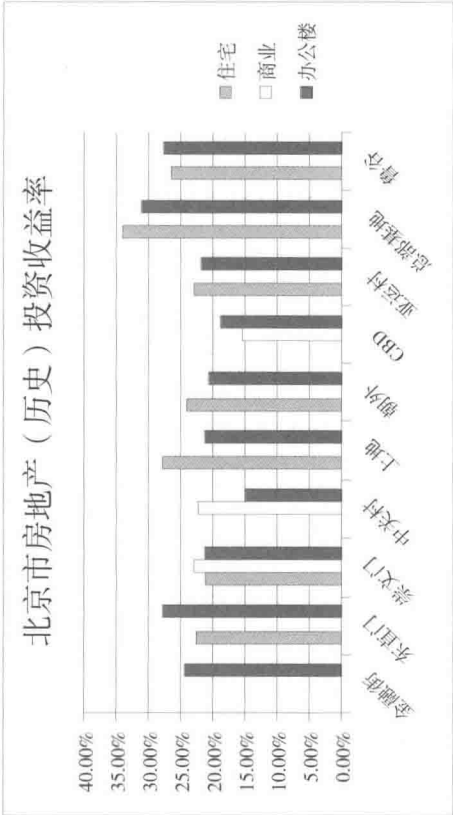
2. 商业房地产市场分析

商业布局细化的同时，中低端商业业态受大型综合型商业冲击逐渐减少，品质、创意综合性商业将继续受到市场的欢迎，预计未来 5 年内，商业用房价格年增长率将保持在 6% 左右，租金年均增长将保持在 8% 左右。

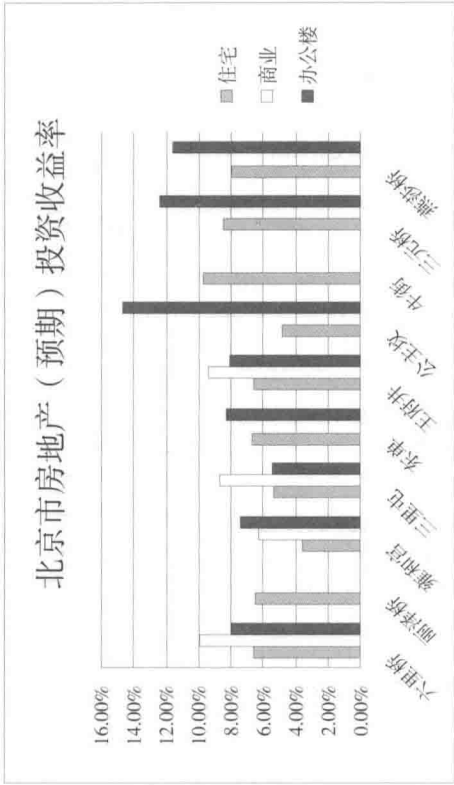
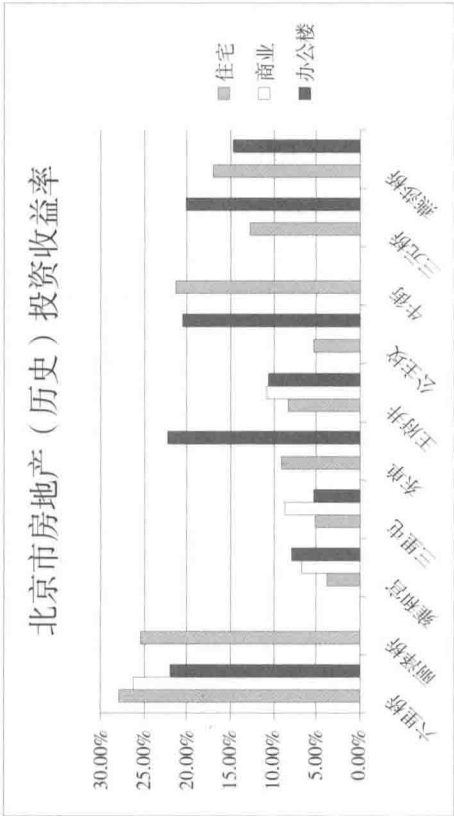
3. 办公楼房地产市场分析

受京津冀一体化进程推进的影响，写字楼“多中心”格局得到发展，存量低端写字楼也将通过改造升级来维持现有客户日益增长的办公服务需求，甲级写字楼未来需求稳定小幅上涨。预计未来 5 年内，写字楼用房价格年增长率将保持在 6% 左右，租金年均增长将保持在 8% 左右。

三、数据展示



行政区	市场区域	住宅类房地产投资收益率 (%)						商业类房地产投资收益率 (%)						办公楼类房地产投资收益率 (%)					
		历史房地产投资收益率			预期房地产投资收益率			历史房地产投资收益率			预期房地产投资收益率			历史房地产投资收益率			预期房地产投资收益率		
		平均值	上限	下限	平均值	上限	下限	平均值	上限	下限	平均值	上限	下限	平均值	上限	下限	平均值	上限	下限
		直接资本化率	直接资本化率	直接资本化率	直接资本化率	直接资本化率	直接资本化率	直接资本化率	直接资本化率	直接资本化率	直接资本化率	直接资本化率	直接资本化率	直接资本化率	直接资本化率	直接资本化率	直接资本化率	直接资本化率	直接资本化率
西城	金融街													24.67	26.66	22.39	6.35	10.84	8.30
东城	东直门	22.87	25.34	20.09	2.60	6.66	9.97	5.47						28.04	30.41	26.10	4.92	9.31	7.93
	崇文门	21.39	30.70	18.07	1.56	6.52	8.76	5.73	22.88	28.01	17.12	5.69	11.44	12.73	10.01	3.89	8.21	9.23	7.26
海淀	中关村								22.39	26.17	17.51	6.19	10.95	15.23	6.39	4.73	9.19	13.22	7.66
	上地	28.05	31.86	25.77	1.37	5.35	6.69	4.88						21.34	23.64	18.42	4.57	8.26	7.71
朝阳	朝外	23.92	26.56	16.70	1.89	5.85	6.90	5.25						20.92	25.15	17.74	4.87	9.32	8.26
	CBD								15.78	23.48	10.78	5.89	10.41	13.88	8.33	5.31	9.77	10.75	8.43
丰台	亚运村	22.96	25.20	19.90	1.59	5.43	5.91	5.15						21.87	24.62	19.03	4.54	8.23	6.91
	总部基地	34.17	36.21	30.96	1.64	5.47	5.97	5.08						31.44	33.97	26.81	4.95	9.41	9.11
石景山	鲁谷	26.56	30.47	22.22	1.69	5.53	5.98	5.09						27.94	29.63	26.30	4.52	8.20	7.36



行政区	市场区域	住宅类房地产投资收益率（%）						商业类房地产投资收益率（%）						办公类房地产投资收益率（%）								
		历史房地产			预期房地产			历史房地产			预期房地产			历史房地产			预期房地产					
		投资收益率			当前			投资收益率			当前			投资收益率			当前					
		平均值	上限	下限	平均直接资本化率	平均值	上限	下限	平均直接资本化率	平均值	上限	下限	平均直接资本化率	平均值	上限	下限	平均直接资本化率	平均值	上限	下限		
丰台区	六里桥	28.01	28.63	27.53	1.26	6.67	6.83	6.58	26.39	28.29	23.39	3.97	9.97	10.20	9.59	21.99	22.37	21.72	2.28	8.01	9.26	7.51
丰台区	丽泽桥	25.51	26.15	24.83	1.15	6.52	6.60	6.41														
东城区	雍和宫	3.98	5.94	2.43	1.17	3.68	5.37	1.99	6.77	8.83	3.60	4.37	6.31	7.52	4.41	7.97	9.73	6.07	5.79	7.48	10.76	4.89
朝阳区	三里屯	5.18	7.43	3.86	2.84	5.45	7.05	4.42	8.74	18.08	1.89	6.51	8.68	16.77	0.96	5.54	13.21	3.19	5.26	5.48	13.22	3.20
东城区	东单	9.12	12.76	5.22	1.80	6.76	7.40	5.86								22.49	13.69	8.42	5.02	8.36	11.04	6.38
东城区	王府井	8.39	11.81	5.16	1.67	6.62	7.11	6.22	10.88	14.39	7.43	5.45	9.47	12.62	5.78	10.69	13.84	8.03	4.80	8.07	9.51	6.80
海淀区	公主坟	5.48	7.76	3.00	1.59	4.93	6.33	3.75								20.64	22.69	18.46	7.04	14.75	16.56	13.16
西城区	牛街	21.44	34.39	14.92	1.36	9.72	10.50	9.22														
朝阳区	三元桥	12.94	18.08	10.47	2.29	8.55	11.02	6.09								20.24	20.84	19.18	6.67	12.44	13.18	11.10
朝阳区	燕莎桥	17.10	25.87	11.28	2.41	8.03	9.43	6.91								14.87	15.95	13.69	4.46	11.64	12.15	10.70



四、区域描述



行政区	市场区域	四至			
		东至	西至	南至	北至
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
东城	东直门	新东路	东二环	工体北路	北二环
	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
海淀	中关村	中关村大街	彩和坊路	丹棱街	北四环
	上地	京新高速	马连洼西路	农大南路、上 地南路	后厂村路
朝阳	朝外	东三环	东二环	光华路	工体北路
	CBD	金台路	东二环	通惠河北路	朝阳北路
	亚运村	鼎成路、北湖 渠路	北辰东路	北四环路	科荟路、辛店路
丰台	总部基地	樊羊路	看杨路	葆台路	正阳大街
石景山	鲁谷	玉泉路	西五环路	莲石东路	石景山路



行政区	市场区域	市场区域四至			
		东至	西至	南至	北至
丰台区	六里桥	六里桥南路		西局西路	京石高速公路
丰台区	丽泽桥	南二环	南三环	丽泽路	
东城区	雍和宫		雍和宫大街	簋街	北二环
朝阳区	三里屯	东三环	新东路	工体北路	东直门外大街
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
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
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
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
朝阳区	三元桥	东四环	东三环	霄云路	曙光西路
朝阳区	燕莎桥	东四环	京密路、新东路	农展馆路	



五、区域照片



金融街



东直门



三里屯



中关村



上地



朝外



CBD



亚运村



燕莎



鲁谷



天津市房地产投资收益率报告

一、历史房地产市场分析（2009～2013年）

近五年来，随着城市建设规模的不断扩大，天津房地产市场步入快速发展期，房地产开发投资规模迅速扩大，开发投资额从2009年的735.18亿元上升至2013年的1480.82亿元，年均增幅达19.13%。同时，房地产增加值总量逐年攀升，2009年至2013年房地产业增加值分别为276.32亿元、328.60亿元、427.28亿元、448.82亿元、519.37亿元，房地产业已成为推动天津市经济增长的重要力量。

1. 住宅房地产市场分析

2009～2013年，天津市的住宅房地产市场供给及需求总体呈上升趋势。2009年在各种调控政策的影响下，天津市住宅市场出现供需两旺的增长态势，住宅市场的成交面积及成交价均创历史新高。受国十条的影响，2010年天津住宅市场的成交量出现大幅回落的现象。经历了2011年楼市寒冬之后，2013年天津住宅市场全面回暖，大量刚需及改善需求的释放，使得住宅市场成交量和成交价格明显攀升，成交面积达1181.90万 m^2 ，环比增幅32.95%，年均成交均价达到10105元/ m^2 ，投资收益率为15.24%，资本化率为2.12%。

2. 商业房地产市场分析

2009～2013年，受限购政策的影响，部分投资者转向投资商业房地产，天津商业房地产的供给量和需求量均出现不同程度的上涨。2010年的商业房地产的成交面积达到88.53万 m^2 ，创历史新高。随着2011年大量楼盘集中供应，商业房地产出现了供大于求的现象，2013年供应面积为120.07万 m^2 ，成交面积68.62万 m^2 ，供求比达到1.75。成交价格方面，自2009年开始天津市商业房地产市场始终维持稳步增长态势，成交单价由2009年的10003元/ m^2 上涨至2013年的16029元/ m^2 ，年均增幅达12.5%，投资收益率为15.31%，资本化率为4.89%。

3. 办公楼房地产市场分析

2009～2013年，受全球经济回暖的影响，天津办公楼房地产市场整体呈平稳上升趋势，市场供给量和需求量逐年增长，成交均价由2009年的9504元/ m^2 上涨至2013年的14109