

# 租金上涨幅度小于房价 二季度无锡房屋租金收益率同比跌了

## 今年 50 城租金连续两个季度下跌

7月5日,上海易居房地产研究院发布《2019年二季度50城租金收益率研究报告》。该报告显示:二季度50城租金收益率为2.3%,环比下降3%,同比下降10%。据悉,进入2019年后,房屋租金收益率开始加速下行。分析人士指出,高房价挤压租房消费,导致房租已经连续两个季度下跌。

房租能够更真实地反映一个城市理性的住房需求,房租的持续下跌主要是因为供大于求。另一方面从供给上看,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,近两年来,政府支持租赁市场的发展,有相当数量的租赁住房进入市场,同样增加了供给。

易居研究院研究员王若辰表示: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。房价与租金背离,说明房价存在一定程度的泡沫。未来应该继续坚

持“房住不炒”的原则以促进房地产市场的平稳运行,合理控制房价涨跌幅度,避免房价的过快上涨进一步挤压居民的真实消费需求。

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。

根据城市房产网的数据,二季度50个典型城市租金收益率为2.3%,环比下降3%,同比下降10%。二季度,部分城市房地产市场仍延续了一季度“小阳春”的热度,50城房价环比上涨1%,而租金环比下跌2%,导致租金收益率继续下降。目前租金已经连续两个季度环比下跌,也是2017年二季度以来首次同比下跌,租金的下跌可以反映出居民需求的降低,而房价却持续地上涨,应警惕房价上涨对租房需求的挤出效应。

## 无锡二季度租金同比跌 10%

对二季度全国50个典型城市租金收益率的同比涨幅进行排序,不难发现,同比涨幅较大的5个城市分别为杭州(10%)、天津(8%)、上海(6%)、济南(5%)和北京(4%)。综合来看,租金收益率同比涨幅为正的城主要为本轮房地产上涨周期中,前期房价涨幅较大的一二线城市。2018年一季度至2019年二季度,该类城市房价处于调整阶段,同时租金上涨幅度较大。租金收益率同比涨幅为负的城市主要为本轮房地产上涨周期中相对较迟开始上涨的弱二线和三线城市,在2018年一季度至2019年二季度,租金上涨幅度小于房价上涨幅

度。数据显示,同比跌幅最大的5个城市为哈尔滨(-26%)、宁波(-25%)、唐山(-23%)、西宁(-20%)和呼和浩特(-20%)。无锡在二季度的租金收益率为1.9%,同比跌幅达到10%,侧面印证了无锡今年的房价涨幅快于去年。

同理,房价环比下跌或持平,就会导致租金收益率的上升。数据显示,二季度天津和南京的租金收益环比均增长了6%。无锡在二季度的租金收益环比上涨了3%,说明了在租金大致不变的前提下,整体上无锡二季度的房价相比于一季度又有所降温,房价趋于平稳。

分析指出,住建部分别于4月和5月对10个房价涨幅较明显的城市进行了预警提示。5月份银保监会对房企的融资渠道进行了限制以促进房地产市场的平稳发展。预计下半年楼市仍会保持平稳,房价难有大的波动。考虑到租金已经两个季度环比下跌,一定程度上反映了实体经济下滑的影响。未来应该继续坚持“房住不炒”的原则以促进房地产市场的平稳运行,合理控制房价涨跌幅度,避免房价的过快上涨进一步挤压居民的真实消费需求。

(仙林)

## 国匠北控首入无锡 开篇人居新时代

从运河时代到太湖时代,无锡承续千年文脉,成为长江三角洲经济大格局中的重要城市。如今,这座城市发展势头空前,众多房企纷至沓来,国企巨擘北控也在其中,它是诸多世界级建筑名片的建造者及运营者,打造了“一带一路”APEC雁栖湖国际会都、2022年北京冬奥会场馆、中东经济特区、古巴美丽山等。

2019第二届“一带一路”国际合作高峰论坛圆桌峰会,就在北京雁栖湖国际会议中心隆重召开,北控集团肩负国家重任,承办了此次峰会,接待了来自40个国家的元首和政府首脑、国际组织负责人以及1000名各界贵宾,再一次圆满完成荣耀使命。

### 北京市国资委麾下大型国企 旗下 11 家上市公司,为 2 亿人创美好生活

北控集团是在京泰集团、北京控股和北京燃气联合重组的基础上组建,成功实现北京控股的战略转型。作为北京市国资委麾下最大的国企之一,全球化城市综合服务运营大师,北控集团旗下拥有上市公司11家,知名品牌企业逾400家,业务覆盖欧洲、美洲、东南亚,及国内400余个城市。北控集团不仅是全国各地政府PPP项目最主要的合作伙伴之一,更致力于公共服务、基础设施、生态环保、民生改善及战略性新兴产业,实现全方位产业集群,勇挑国企重担。



### 北控无锡首子落定滨湖区 与城市共鸣,擘划人居新时代

此次北控首入无锡,便一举锚定滨湖区,在这里打造北控·雁栖湖项目,这是北控进入无锡的首个作品,也是北控布局无锡的美好开端。北控下江南,以高端定位,布局深耕无锡。无锡首子落

定于滨湖区令人垂涎的精华地块——不仅得享区域中心的便捷与丰盛,更近倚太湖十八湾、阖闾古城、灵山胜境,流光溢彩的城市繁华与天赋异禀的湖山生态咫尺之间,围合高端筑居独有场域。

### 国匠巨制建面约 87-183m<sup>2</sup> 现代美学洋房 国际范湖居大境,品质人居升级

不同于那些流于形制的建筑,国匠北控于这方土地上深植,在无锡首子——北控·雁栖湖这个项目上,延续了北京雁栖湖APEC国际会议中心的匠心造诣与灵感,并通过城市地脉的尊重与理解,遵循无锡居住文化肌理,以一代国匠的前瞻视野与经验领衔,打造建面约87-183m<sup>2</sup>现代美学洋房。

由远及近而观,甄选全进口高档石材 & 干挂铝板幕墙 & 大面积玻璃

的立面,宛若流动的一泓太湖水色,极简灵动;户型“方、透、阔”,工法“正、宽、明”,11层洋房拥有百米高层的超大楼间距,户户巨幕阳台,奢享270°环景视野;“一环五水九园”墅级园林大境,从APEC雁栖湖提纯灵感,匠造而成;一条五进制回家路,又让每一天的归途充满仪式感。这一方国际范湖居大境,承载起更多无锡人对品质人居升级的美好愿景。

(小朱)