

# 三季度50城租金止跌

## 无锡租金收益率为1.9%

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
韶关	3.8%	哈尔滨	3.0%	昆明	2.5%	烟台	2.1%	北京	1.7%
乌鲁木齐	3.6%	长沙	2.9%	成都	2.4%	杭州	2.0%	唐山	1.7%
锦州	3.4%	南宁	2.9%	西安	2.3%	武汉	2.0%	宁波	1.7%
湛江	3.2%	兰州	2.9%	洛阳	2.3%	合肥	1.9%	石家庄	1.7%
西宁	3.2%	赣州	2.7%	太原	2.3%	无锡	1.9%	南京	1.6%
牡丹江	3.2%	重庆	2.7%	蚌埠	2.2%	温州	1.8%	三亚	1.5%
桂林	3.2%	沈阳	2.7%	郑州	2.2%	济南	1.8%	福州	1.5%
宜昌	3.1%	贵阳	2.7%	南昌	2.2%	广州	1.8%	青岛	1.5%
银川	3.1%	大连	2.6%	大理	2.2%	天津	1.8%	深圳	1.5%
长春	3.1%	海口	2.6%	呼和浩特	2.2%	上海	1.8%	厦门	1.2%

数据来源：城市房产网、易居研究院

上海易居房地产研究院日前发布了《2019年三季度50城租金收益率研究报告》。该报告显示：三季度，50城租金收益率为2.4%，环比上涨1%；租金收益率为2018年二季度后首次由降转增，表明租房市场状况有所好转。

### 二线城市租金收益率继续下降

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。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。

数据显示，2019年三季度，4

个一线城市的平均租金收益率为1.7%，环比增长1%，同比下降4%，环比由降转增而同比降幅扩大；31个二线城市平均租金收益率为2.3%，环比下降1%，同比下降6%，环比与同比降幅均收窄；15个三线城市租金收益率为2.5%，环比增长3%，同比下降8%，环比

由降转增，同比降幅收窄。租金收益率下跌主要原因均是房价涨幅超过租金涨幅。总体上看，三类城市中，一线城市和三线城市租金收益率均有所增长，而二线城市租金收益率则继续下降，主要原因是三季度二线城市租金基本保持稳定，而房价有所上涨。

### 南京杭州等地租金收益率环比跌幅大

从50城租金收益率排序看，租金收益率排名前5的城市分别为韶关(3.8%)、乌鲁木齐(3.6%)、锦州(3.4%)、湛江(3.2%)和西宁(3.2%)，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(1.5%)、青岛(1.5%)、福州(1.5%)和三亚(1.5%)，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。

易居研究院研究员王若辰表示，租金收益率环比涨幅较大的5个城市分别为广州(11%)、锦州(9%)、洛阳(9%)、韶关(9%)和湛江(6%)。这几个城市的租金均

环比涨幅较大，而房价环比下跌或持平，因此导致了租金收益率的上升。从环比跌幅数据看，南京、杭州和武汉等地租金收益率环比跌幅最大，分别为7%、7%和6%，该类城市均为热点二线城市，且三季度均为租金下跌明显但房价继续上涨的城市，这和其上半年房地产市场过热从而挤压居民真实消费能力有一定关系。

### 无锡租金收益率同比降8%

无锡的租金行情在全国处于怎样的水平？数据显示，无锡在三季度的租金收益率为1.9%，在50个典型城中排名第35位，低于2.4%的平均水平。分析人士指出，三季度租金收益率环比跌幅为2%。收益率下跌可以反映出居民租房需求的降低，而房价却持续地上涨，同时无锡8%的同比下降，侧面印证了无锡今年的房价涨幅快于去年。

因此在无锡，租房还是比较幸福的。

王若辰还表示，我国部分城市长期以来租金收益率较低，这主要是房价涨幅过大，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。7月30日中央政治局会议首次提出“不将房地产作为短期

刺激经济的手段”，每逢经济下行时期便刺激房地产的预期被打破，随后房地产市场降温明显。王若辰预计，随着政策的收紧，三季度房地产市场结束了上半年的火热状态，市场回归理性，租金重新上涨，租金收益率开始企稳。预计未来几个月房地产市场仍将继续降温，租金收益率有望保持稳定。

(仙林)

## 归心邻里，共筑融情

# 无锡融创带你重溯儿时的和睦邻里情

金秋十月，一场“归心邻里共筑融情”邻里百家宴活动在无锡融创社区上演。无锡融创家人在这里欢聚一堂，共赴美好生活新场景。

无锡融创作为一个深耕无锡15年的房企，布局瓊瓯湾、熙园、运河壹号府、蠡湖香樟园等二十几个项目，连续7年蝉联城市地产销冠，从项目住宅品质到物业服务，多年来一直坚守着构建美好社区的职责。此次百家宴活动，无锡融创旨在用最烟火气的方式，拉近邻里间的距离，传达真实而温暖的邻里情。

活动现场共有千余家业主参与，从“陌邻”到“睦邻”，一场别开生面的包饺子活动瞬间拉开了邻里之间的距离。宴会上热情高涨

的业主们，每家都精心准备了三两道拿手菜，为晚宴增添了一抹更走心的幸福味道。

在风和日丽的周末里，因美食而相聚的邻里家人，边享受美食，边分享身边趣闻，举杯同庆难得的相聚时光。业主不禁感叹：“这样的百家宴，好像回到了儿时的大院生活，大家齐聚一堂吃东西、看表演、话家常，真是难得的悠闲时光！”

百家宴是邻里沟通的桥梁，是和睦邻里的开始，在这里除了有美味佳肴，更有独属于无锡融创家人的视听盛宴。在这里，可以欣赏到动感的街舞、优雅的舞蹈秀、酷炫的儿童秀，还可以欣赏到旗袍秀、相声、架子鼓……精彩的演出环节，实力诠释着无锡融

创百家宴的欢乐盛况。

百家宴上，无锡融创客服人员用细致贴心的服务，征服了满座融创家人。从现场环境的布置到宴会的跑菜服务，密切地关注着每位家人的需求，让家人们有了更舒适的欢聚空间。业主李先生说，他已经第三次参加无锡融创的百家宴了，“无锡融创真的从未让我失望过，每一次都让我很惊喜，这么热闹的活动，专业的表演，感觉真的太好了。”

在无锡融创社区里，这样精心准备的活动，是回归和睦邻里的传统，也是无锡融创对美好生活的另一种诠释，让无锡融创家人们在友好的邻里氛围里，产生更美好的心灵感受。

(小荣)



## 无锡社区乐跑赛鸣枪开跑 千人用脚步丈量 “爱心里程”

跑健康、睦邻里、做公益、献爱心……10月19日上午，2019无锡社区乐跑赛在梁鸿国家湿地公园鸣枪开跑。来自无锡、常州、靖江22个社区近1200名万科业主齐聚于此，在快乐奔跑的同时，为孤独症儿童献上自己的一份爱心。

### 亲子邻里共参与，打造和谐社区

区别城市乐跑赛，社区乐跑赛鼓励以家庭为单位参与活动。2019无锡社区乐跑赛的活动现场设置多种趣味互动游戏，抖音网红游戏“眼疾手快”、无锡特色惠山泥人手工坊、折纸飞机……不仅小孩子们玩得开心，大人们也不会无聊。“年代乐玩区”带大人们重温了儿时经典。摔元宝、套圈、跳皮筋等80、90年代游戏，经历岁月洗礼，仍以独特的魅力吸引着现场的乐跑者们。小孩子体验新奇，家长们借机重温童年的快乐。同时，创意全家福拍照区域更是让参与活动的一家人都能记录下美好的赛事时光。

### 献礼新中国70周年，我们努力奔跑

2019年是中华人民共和国成立70周年，也是乐跑系列赛事的第七年。无锡社区乐跑赛活动现场设置多个环节献礼祖国。邻居们在进入会场后即可看到“我爱中国”的拍照打卡点，乐跑者通过合照的方式为祖国点赞。在现场表演环节中，来自万科城市花园的业主代表们和物业工作人员一起合唱《我和我的祖国》，用歌声向祖国的繁荣昌盛致敬。另外在主会场和赛道上还设置了年代主题的合照区，旨在让乐跑者在奔跑中一起致敬中华人民共和国成立70周年。

### 暖心服务，随时在线

为确保业主能够安心参赛，活动现场随处可见物业的暖心服务。物业专属管家给予跟车导游式服务、设置“儿童守护站”为走失儿童提供温暖归属、起跑时专属管家列队加油、在每公里处设置补给点、同时在主会场内及赛道边安排医疗急救人员以保证最快速度应对突发状况。贴心的管家在跑道终点处提供能量补给包、以及奖牌，迎接乐跑者的胜利归来。据介绍，为确保活动顺利举办，活动筹备期间万科物业组织安保、志愿者、管家、后勤等工作人员踩场十余次，活动现场调用安保60人，志愿者80人提供服务。

无锡社区乐跑赛以乐跑为平台，在践行企业责任的过程中，让更多的人关注家庭和社区建设，成为美好的享受者和传播者。

(小孙)