

中国城市租金排行榜发布—— 哪些城市租房压力更大

42个主要城市平均租金

排名	城市名称	平均租金 (元/月/㎡)	同比上年
1	北京	71.24	+13.46%
2	上海	66.34	+13.47%
3	深圳	66.25	+10.96%
4	广州	44.47	+1.64%
5	杭州	41.39	+5.62%
6	厦门	38.38	+3.22%
7	三亚	36.42	-3.42%
8	南京	33.23	-1.94%
9	哈尔滨	32.65	+3.12%
10	福州	32.37	-1.88%
11	珠海	31.88	+2.52%
12	天津	30.90	+3.26%
13	大连	30.61	-4.27%
14	温州	30.21	-3.95%
15	宁波	29.59	+0.27%
16	郑州	28.85	+0.70%
17	武汉	27.94	+1.53%
18	兰州	27.53	-0.68%
19	苏州	27.13	+3.86%
20	济南	25.69	+3.28%
21	海口	24.88	-5.29%
22	南宁	24.41	-1.81%
23	东莞	24.33	+2.84%
24	成都	24.33	-2.84%
25	佛山	24.14	-2.42%
26	青岛	24.14	-2.11%
27	昆明	24.06	-4.47%
28	拉萨	23.67	+5.77%
29	长沙	23.61	+3.84%
30	贵阳	23.06	-4.31%
31	重庆	23.03	-2.52%
32	西安	22.89	-3.81%
33	南昌	22.70	+2.69%
34	西宁	22.40	-1.14%
35	长春	22.05	-5.99%
36	太原	21.82	-2.89%
37	沈阳	21.74	-3.97%
38	合肥	21.52	+2.75%
39	乌鲁木齐	21.24	-1.79%
40	无锡	20.15	-0.36%
41	呼和浩特	19.05	-7.54%
42	石家庄	18.11	-3.46%

部分城市房屋租售比

排名	城市名称	租售比 (年)	租售比	平均单价 (元/㎡)	平均租金 (元/月/㎡)
1	厦门	≈63	1:756	29027	38.38
2	深圳	≈62	1:740	49005	66.25
3	南京	≈53	1:631	20956	33.23
4	北京	≈53	1:630	44892	71.24
5	上海	≈51	1:616	40844	66.34
6	珠海	≈48	1:574	18284	31.88
7	温州	≈48	1:570	17224	30.21
8	苏州	≈47	1:568	15417	27.13
9	天津	≈47	1:561	17323	30.90
10	合肥	≈45	1:535	11503	21.52
11	石家庄	≈42	1:498	9018	18.11
12	三亚	≈41	1:495	18019	36.42
13	福州	≈41	1:486	15745	32.37
14	青岛	≈40	1:476	11491	24.14
15	广州	≈39	1:466	20712	44.47
16	东莞	≈37	1:448	10893	24.33
17	杭州	≈37	1:447	18516	41.39
18	济南	≈35	1:418	10736	25.69
19	南昌	≈34	1:406	9220	22.70
20	武汉	≈33	1:399	11157	27.94

大城市租房也不易

数据显示,北京的平均租金达到71.24元,也就是说在北京租一套100平方米的房子,价格要超过7000元,当然在中心区域,则远远不止这一价格。紧随其后的是上海和深圳,这两个城市的平均租金超过66元/平方米。

在北上深之后,第二梯队的城市与三大一线城市差距较大,比如一线城市广州虽然排在第四,但与其他三个一线城市相差了22元,差距相当之大。不仅如此,在涨幅方面,北上深房租同比都上涨超过10%,而广州仍然不温不火,同比仅上涨1.64%,这是因为,过去一年,北上深房价上涨较快,而广州一直保持理性

平稳的状态。

排第五的是近年来经济发展势头十分不错,最有希望迈入一线城市行列的杭州,平均租金达到41.39元,基本与广州在一个档次,租金涨幅也达到了5.62%。这也说明,随着这两年杭州信息经济的快速发展,进入杭州的年轻白领越来越多,房屋租金也水涨船高。

在杭州之后,厦门和三亚两座旅游城市分列了六、七位,这两座城市目前的房价水平比较高,尤其是厦门,房价远远超过广州,排在北上深之后,位居全国第四,因此房租高企也属正常。

从第八位的南京开始,大部分城市的租金差

别不大,比如南京平均租金为33.23元,第14名的温州租金为30.21元。总体上看,沿海发达地区的城市房价高,房租也比较高。在14个平均租金过30元的城市中,除了哈尔滨,其他城市均位于沿海地区。

相比之下,42个主要城市中,租金最便宜的几个城市分别是石家庄、呼和浩特、无锡、乌鲁木齐和合肥。其中石家庄和呼和浩特的平均租金都低于20元,其他三个城市也仅略高于20元。倒数第五的合肥尽管近来房价快速上涨,但平均租金也仅有21.52元,这说明租金相比房价有一定的滞后效应,预计未来该市房租上涨仍有较大空间。

厦深收租回报期最长

不过,租金涨幅虽然快,但是还无法追上房价上涨的步伐。这其中,房屋租售比可以反映一个城市的收租回报周期。

按照国际惯例,租售比是衡量一个地区房地产运行良好的重要指标,指每平方米月租金与房价之间的比值,国际标准通常为1:100到1:200。不过由于国情等方面的差异,例如发达国家在房屋持有环节的成本更高,因此房租也会更贵。

再比如,中国的消费观念与发达国家不一样。中原地产首席市场分析师张大伟说,中国购房者资金来源与西方不同,不仅来自夫妻双方,他们的父母也会出钱付首付;其次,发达国家的房产自有率比较低,对房产的热衷程度不高,购买后用于自住的用途高,投资价值不高。而在中国,房产在整

个社会财富里面作为储蓄用途抗通胀的比例很高。因此相比收入,中国的房价水平更高。

因此,综合各种原因,中国的房屋租金回报周期也远远比国际标准更长。据记者统计,20个房屋租金回报周期最长的一二线城市数据显示,这些城市的房屋租金周期大多超过400个月以上(即使第20名的武汉也接近这一数字)。

其中,房屋租赁回报周期最长的是二线城市厦门,房屋租售比高达1:756,也就是说,需要出租房屋756个月(约63年)才能收回购房的本钱。

厦门的回报期之所以这么长,与其近年来快速上涨的房价有关。自2009年以来,厦门房价都保持上涨的势头,即便是2014年全国房价下行调整的时候,厦门房价仍持续上涨,

尤其是在今年以来一二线城市房价的上升过程中,厦门作为二线“四小龙”的一员,涨幅相当惊人。

根据中国房价行情平台的数据,5月份厦门的平均房价已达到29027元,超过一线城市广州近9000元,直逼北上深,位居全国第四。不过房价在高涨,房租上涨相对较慢,目前厦门的租金水平位居全国第六,仅相当于北上深的五成多,相当于广州的86%。这也说明,相比高涨的房价,厦门的实体经济所能支撑的租金水平要滞后很多。

另一个经济特区深圳位居第二,其租售比为1:740,相当于要收租62年才能回本。尽管深圳的房租也涨了不少,但毕竟房价上涨的速度更快。2015年以来,深圳大部分区域的房价都涨了一倍以上。

多个二线城市租售比排名靠前

在厦深之后,是去年下半年以来房价高速增长的二线城市南京,其租售比达到1:631,相当于要收租53年才能回本。北京排名第四,租售比与南京相近。上海位居第五,其租售比也达到了1:616。这五个城市的租售比都超过了

1:600。

值得注意的是,相比房价,租售比排名靠前的城市,不再是一线城市“专属”,多个二线城市均涨幅靠前,例如除了租售比周期最长的厦门外,南京也高居第三,珠海、温州、苏州、天津和合肥分

列第6到第10位。

这其中,厦门、南京、珠海、苏州和合肥都属于去年下半年以来房价高涨的二线城市。但是由于房租远远没有房价上涨的步伐快,因此这些城市的房屋租赁周期也在不断拉长。

据《第一财经日报》