# 中国房地产投资回报率调查报告

来源：网络 作者：静谧旋律 更新时间：2025-05-07

*第一篇：中国房地产投资回报率调查报告《中国房地产投资回报率调查报告》认为，在经历了2024年价格的下降后，大部分城市高档住宅价格出现了明显回落，但大部分城市租赁后转售回报率仍高于五年期贷款利率，转售回报率水平较高。但是随着未来投资需求的大...*

**第一篇：中国房地产投资回报率调查报告**

《中国房地产投资回报率调查报告》认为，在经历了2024年价格的下降后，大部分城市高档住宅价格出现了明显回落，但大部分城市租赁后转售回报率仍高于五年期贷款利率，转售回报率水平较高。但是随着未来投资需求的大量减少，高档住宅的自住性将更加明显，《中国房地产投资回报率调查报告》预计，转售回报率将理性回落，2024-2024年回报率约4%-6%。

短期：中西部城市写字楼商铺更合适投资

就租赁回报率而言，2024上半年，写字楼静态租赁回报率平均值为4.3%，接近余额宝平均收益，可以说写字楼静态租赁回报率约为住宅市场的2倍。

《中国房地产投资回报率调查报告》分析称，对于写字楼来说，其投资价值明显高于住宅市场，尤其是核心地段的高品质写字楼，具有较高的保值性，能获得较高的静态租金回报。

近日，研究机构云房数据便发布了《2024上半年中国房地产投资回报率调查报告》，该报告基于对全国十七个大中城市、四类物业的静态租赁回报率、长期租赁回报率以及5年租赁后转售回报率的统计，推出了一系列房地产投资回报率的数据。相对于静态的供求关系数据，房地产投资回报率的数据将动态的租金及房价数据综合考虑在内，以求能够更客观而全面的反映市场变化。

需要说明的是：

静态租赁回报率——指当前净资金回收售价的占比，是判断房地产投资时机的重要参考

长期租赁——代表了随着未来租金的动态变化，长期租赁物业可获取的回报率的大小，是判断未来房地产租金动态收益情况的参考

5年租赁后转售回报率——包含租金回报和房产增值的两部分收益，入住判断转售房产的最佳时机

商铺：租金回报出现回落 运营风险较大

就商铺回报率数来说，从2024上半年商铺市场投资回报率数据中可以看出，商铺市场租金回报总体平稳，转售回报小幅下降。

对此，《中国房地产投资回报率调查报告》分析称，各城市间，回报率数据差异较大，这主要是由于商铺的投资受区域位置、经营方式、需求支撑等多重因素的影响。在获得高回报的同时，投资商铺市场也需要承担较大的经营风险。

从租赁回报率上来说，2024上半年，商铺市场静态租赁回报率平均值为4.0%，主要集中在3.5%-5.0%之间；长期租赁回报率平均值为7.2%，主要集中在5%-9%之间。由此可见，商铺市场租金回报水平略高于住宅市场，但低于写字楼市场。

《中国房地产投资回报率调查报告》表示，近年来，连续多年针对住宅市场的宏观调控使得房地产开发企业转战商业地产市场，商铺市场供应大量增加，市场供求关系发生逆转，大部分城市出现供过于求的局面。尤其在电商的快速发展下，传统零售行业，如小商品类、家电类的传统商铺，受到的冲击相对较大。所以，从回报率数据来看，商铺租金回报出现回落。此外，商铺投资门槛相对较高，运营风险较大，即使同一城市，不同区位的商铺回报也相差较大。但对于地理位置优越的商铺，仍然可以获得相当高的收益。

从历史转售回报率来看，商铺市场2024-2024年租赁后转售回报率平均值为14.9%，各城市回报率差异较大。其中，成都、西安、重庆、深圳、武汉排名前五，回报率超过20%，与之相比，杭州商铺转售回报率不足5%。

《中国房地产投资回报率调查报告》预计未来五年，商铺市场2024-2024年转售回报率预测平均值7.4%。预测将在6%-10%之间。

写字楼：投资价值明显高于住宅市场

就写字楼租赁回报率来说，2024上半年，写字楼静态租赁回报率平均值为4.3%，长期租赁回报率平均值为8.5%，租金回报相对较高。租赁后转售回报率有所回落，2024-2024年租赁后转回报率为11.8%，2024-2024年租赁后转售回报率为7.7%。

《中国房地产投资回报率调查报告》认为，与住宅市场相比，写字楼租赁回报相对合理。

从历史转售回报率来看，写字楼市场2024-2024年租赁后转售回报率平均值为11.8%，主要集中区间为8%-15%。5年租赁后转售回报率受价格波动影响较大，受2024-2024年价格的大幅上涨，大部分城市写字楼市场转售回报率高于房地产信托收益率9.6%，转售回报较高。

《中国房地产投资回报率调查报告》认为，随着写字楼市场的快速开发建设，大部分城市供需紧张得到缓解，部分城市写字楼市场出现供过于求的局面，租金、价格上涨趋势减缓，预计未来写字楼转售回报率将有所下降，2024-2024年大部分城市写字楼市场5年租赁后转售投资回报率将在7%-10%之间。

普通住宅：存在一定的泡沫，去投资化明显

就普通住宅租赁回报率而言，2024上半年，普通住宅静态租赁回报率在2%-3%左右，17个城市平均值为2.6%。长期租赁回报率随着租金涨幅的收窄，有小幅下降，平均值为6.1%。历史转售回报率出现明显分化，总体水平下降为8.9%，但不同的城市间分化明显，宁波甚至出现了负值。

对此，《中国房地产投资回报率调查报告》分析称，随着房价涨幅的进一步收窄，预计未来转售回报率将向长期租赁回报水平靠近。

从租赁投资回报率上来看，2024上半年，普通住宅市场静态租赁投资回报率在1.8%-3.5%之间，而普通住宅市场长期租赁回报率主要集中在5%-7%之间。

对此，《中国房地产投资回报率调查报告》认为，仅从回报率数据上看，住宅市场存在一定的泡沫。由于租金与房价往往存在一定的合理比例，根据国际租售比合理区间推断，静态租赁回报率应该为4%-6%，而我国水平远低于国际标准水平，侧面反映了房价水平与真实价值的背离。

从历史租赁后转售回报率上来看，2024上半年，普通住宅历史租赁后转售回报率总体处于高位，但水平有所回落，城市分化加大。

《中国房地产投资回报率调查报告》预计，未来房地产市场将逐步回归理性，转售回报率在约6%左右。

高档住宅：静态租赁回报率不高 长期租赁回报涨幅度不大

就高档住宅的租赁回报率而言，《中国房地产投资回报率调查报告》分析称，2024上半年，高档住宅回报率水平总体回落，各城市差异不大，相对平稳。首先，17个城市静态租赁回报率平均值为2.5%，静态租金回报仍然不高；其次，随着租金涨幅的收窄，长期租赁回报率下降，2024上半年17个城市平均值为4.4%；再次，在房地产市场形势下行的背景下，2024-2024年租赁后转售回报率出现下降，平均值为8.4%；最后，预计未来5年租赁后转售回报率将为5%左右。

从租赁回报率来看，2024上半年，高档住宅静态租赁回报率在1.6%-3.5%之间，平均水平为2.5%，而高档住宅长期租赁回报率主要集中在3%-6%之间。

《中国房地产投资回报率调查报告》认为，与普通住宅相比，高档住宅租金变化相对平稳，租金涨幅不大，大部分城市高档住宅长期租赁回报仅接近或低于余额宝平均收益，可以说静态租赁回报率不高，长期租赁回报上涨幅度不大。

从历史转售回报率上来看，高档住宅2024-2024年租赁后转售回报率平均值为8.4%，大部分集中在5%-11%之间。与2024-2024年的12.4%租赁后转售回报率相比，转售回报率下降了4个百分点。

首先，从城市分布来看，尽管各个主要城市的投资回报率都普遍低至4%，但西安、长沙、沈阳、无锡、重庆这些二线城市短期内的投资回报率还是要明显高于北上广深，北京这样的一线城市已然垫底。

从上图可以看出，目前，投资房地产的平均收益率普遍要低于房地产信托的平均年收益率，也就是说，不管买什么房，实际上都没有买房地产信托划算。而从不同物业类型来看，跟我们昨天看到的结论一致：现在投资写字楼和商铺远比投资住宅划算——写字楼和商铺的静态租赁回报约为4%左右，而住宅市场回报率仅为2%，两者之间约有2%的差距。

从静态租赁回报率排名中可以看出，位居前十的均为写字楼和商铺，排名后十的全部为住宅；而且，从城市地理位置来看，中西部城市静态租赁回报率相对较高。由此可见，选择中西部二线城市的写字楼和商铺做投资更为合适。目前来看，长沙的写字楼要比北京的写字楼更有投资价值，而北京的普通住宅已然沦为倒数第二位最不具投资价值的物业。

上图可以告诉你，同一种物业类型，不同城市可以带给你的投资回报状况。（请仔细参读！）《报告》也指出，虽然2024年住宅市场整体进入下行调整阶段，但随着市场的调整，预计住宅价格将逐步理性回归，静态租金回报率将有所上升。

5年内：一线和中西部城市写字楼商铺最适合投资 远离高档住宅

从长期来看，结论似乎也变化不大。尽管部分物业的投资回报率有所上升，但住宅投资回报率尤其是高档住宅格外偏低的状况依然难改，从上图中可以看出，写字楼商铺长期租赁回报率排名靠前，普通住宅居中较多，而高档住宅相对靠后，杭州高档住宅的投资回报率甚至要低于CPI。所以，打算在杭城买豪宅做长期投资的有钱银要注意了。

从上表可以看出，长沙、武汉、西安这样的中西部城市，其写字楼和商铺市场更具有长期投资价值，一线城市的写字楼商铺长期投资回报率则居中，长沙、杭州、南京、大连、苏州这些二线城市的高端住宅长期来看则是最不值得投资的物业。

上图则对各种物业类型投资价值的城市分布做了排名，从城市地理位置来看，无论哪种物业类型，中西部城市的回报率显然都是偏高的。

此外，《报告》指出，由于受城市建设及第三产业快速发展影响，一线城市写字楼市场可获得较高的投资回报。

综上所述，一线城市和中西部城市的写字楼和商铺最适合投资，而中西部城市的高档住宅最不适合投资，更适合自住。

租赁转售：整体较可观 但城市出现分化现象

而从租赁后转售的投资回报来看，2024-2024年房地产各物业类型历史转售回报率排名靠前，回报率较为可观，甚至大部分物业回报率要高于房地产信托收益率。

此外，从上图还可以看出，排名前十的以商铺和写字楼为主，住宅相对较少。值得注意的是宁波和杭州的普通住宅租赁转售的回报率低于CPI涨幅平均值，这反映出了住宅价格的下行调整和不同城市之间的投资回报出现分化的现象。

从上图中可以看出，广州、北京、上海和深圳这些一线城市的普通住宅租赁后转售回报率排名靠前，这说明如果选择租赁转售模式投资的人，选一线城市要强于二三线城市。

但是，《中国房地产投资回报率调查报告》认为，随着房地产形势的转变，住宅的高转售回报率将逐步回落。要不要入手，你可要想好了！

未来5年租赁转售：预测在6%—9%之间

《报告》表示，随着市场的理性回归，未来5年租赁后转售回报率，整体逐步回到合理的收益区间，大部分物业转售回报率将集中在6%-9%之间。不过，我们仍可以从上图中看出，未来5年，中西部城市的写字楼和商铺还是比较有竞争力，尤其是武汉。

2024上半年房地产投资回报率调查报告：中西部崛起

赢商网手机客户端：随时随地看新闻赢商网 http://yn.winshang.com 2024年05月22日14:15 核心提示：近日，研究机构云房数据便发布了《2024上半年中国房地产投资回报率调查报告》，该报告基于对全国十七个大中城市、四类物业的静态租赁回报率、长期租赁回报率以及5年租赁后转售回报率的统计。

近日，研究机构云房数据便发布了《2024上半年中国房地产（专题阅读）投资回报率调查报告》，该报告基于对全国十七个大中城市、四类物业的静态租赁回报率、长期租赁回报率以及5年租赁后转售回报率的统计，推出了一系列房地产投资回报率的数据。相对于静态的供求关系数据，房地产投资回报率的数据将动态的租金及房价数据综合考虑在内，以求能够更客观而全面的反映市场变化。

需要说明的是：

静态租赁回报率——指当前净资金回收售价的占比，是判断房地产投资时机的重要参考

长期租赁——代表了随着未来租金的动态变化，长期租赁物业可获取的回报率的大小，是判断未来房地产租金动态收益情况的参考；

5年租赁后转售回报率——包含租金回报和房产增值的两部分收益，入住判断转售房产的最佳时机

（先搞懂这三个数据很重要，因为它决定着接下来你是否能真的看懂）

商铺：租金回报出现回落 运营风险较大

就商铺回报率数来说，从2024上半年商铺市场投资回报率数据中可以看出，商铺市场租金回报总体平稳，转售回报小幅下降。

对此，《中国房地产投资回报率调查报告》分析称，各城市间，回报率数据差异较大，这主要是由于商铺的投资受区域位置、经营方式、需求支撑等多重因素的影响。在获得高回报的同时，投资商铺市场也需要承担较大的经营风险。

从租赁回报率上来说，2024上半年，商铺市场静态租赁回报率平均值为4.0%，主要集中在3.5%-5.0%之间；长期租赁回报率平均值为7.2%，主要集中在5%-9%之间。由此可见，商铺市场租金回报水平略高于住宅市场，但低于写字楼市场。

《中国房地产投资回报率调查报告》表示，近年来，连续多年针对住宅市场的宏观调控使得房地产开发企业转战商业地产市场，商铺市场供应大量增加，市场供求关系发生逆转，大部分城市出现供过于求的局面。尤其在电商的快速发展下，传统零售行业，如小商品类、家电类的传统商铺，受到的冲击相对较大。所以，从回报率数据来看，商铺租金回报出现回落。此外，商铺投资门槛相对较高，运营风险较大，即使同一城市，不同区位的商铺回报也相差较大。但对于地理位置优越的商铺，仍然可以获得相当高的收益。

从历史转售回报率来看，商铺市场2024-2024年租赁后转售回报率平均值为14.9%，各城市回报率差异较大。其中，成都、西安、重庆、深圳、武汉排名前五，回报率超过20%，与之相比，杭州商铺转售回报率不足5%。

《中国房地产投资回报率调查报告》预计未来五年，商铺市场2024-2024年转售回报率预测平均值7.4%。预测将在6%-10%之间。

写字楼：投资价值明显高于住宅市场

就写字楼租赁回报率来说，2024上半年，写字楼静态租赁回报率平均值为4.3%，长期租赁回报率平均值为8.5%，租金回报相对较高。租赁后转售回报率有所回落，2024-2024年租赁后转回报率为11.8%，2024-2024年租赁后转售回报率为7.7%。

《中国房地产投资回报率调查报告》认为，与住宅市场相比，写字楼租赁回报相对合理。

就租赁回报率而言，2024上半年，写字楼静态租赁回报率平均值为4.3%，接近余额宝平均收益，可以说写字楼静态租赁回报率约为住宅市场的2倍。

《中国房地产（专题阅读）投资回报率调查报告》分析称，对于写字楼来说，其投资价值明显高于住宅市场，尤其是核心地段的高品质写字楼，具有较高的保值性，能获得较高的静态租金回报。

从历史转售回报率来看，写字楼市场2024-2024年租赁后转售回报率平均值为11.8%，主要集中区间为8%-15%。5年租赁后转售回报率受价格波动影响较大，受2024-2024年价格的大幅上涨，大部分城市写字楼市场转售回报率高于房地产信托收益率9.6%，转售回报较高。

《中国房地产投资回报率调查报告》认为，随着写字楼市场的快速开发建设，大部分城市供需紧张得到缓解，部分城市写字楼市场出现供过于求的局面，租金、价格上涨趋势减缓，预计未来写字楼转售回报率将有所下降，2024-2024年大部分城市写字楼市场5年租赁后转售投资回报率将在7%-10%之间。

普通住宅：存在一定的泡沫，去投资化明显

就普通住宅租赁回报率而言，2024上半年，普通住宅静态租赁回报率在2%-3%左右，17个城市平均值为2.6%。长期租赁回报率随着租金涨幅的收窄，有小幅下降，平均值为6.1%。历史转售回报率出现明显分化，总体水平下降为8.9%，但不同的城市间分化明显，宁波甚至出现了负值。

对此，《中国房地产投资回报率调查报告》分析称，随着房价涨幅的进一步收窄，预计未来转售回报率将向长期租赁回报水平靠近。

从租赁投资回报率上来看，2024上半年，普通住宅市场静态租赁投资回报率在1.8%-3.5%之间，而普通住宅市场长期租赁回报率主要集中在5%-7%之间。

对此，《中国房地产投资回报率调查报告》认为，仅从回报率数据上看，住宅市场存在一定的泡沫。由于租金与房价往往存在一定的合理比例，根据国际租售比合理区间推断，静态租赁回报率应该为4%-6%，而我国水平远低于国际标准水平，侧面反映了房价水平与真实价值的背离。

从历史租赁后转售回报率上来看，2024上半年，普通住宅历史租赁后转售回报率总体处于高位，但水平有所回落，城市分化加大。

《中国房地产投资回报率调查报告》预计，未来房地产市场将逐步回归理性，转售回报率在约6%左右。

高档住宅：静态租赁回报率不高 长期租赁回报涨幅度不大

就高档住宅的租赁回报率而言，《中国房地产（专题阅读）投资回报率调查报告》分析称，2024上半年，高档住宅回报率水平总体回落，各城市差异不大，相对平稳。首先，17个城市静态租赁回报率平均值为2.5%，静态租金回报仍然不高；其次，随着租金涨幅的收窄，长期租赁回报率下降，2024上半年17个城市平均值为4.4%；再次，在房地产市场形势下行的背景下，2024-2024年租赁后转售回报率出现下降，平均值为8.4%；最后，预计未来5年租赁后转售回报率将为5%左右。

从租赁回报率来看，2024上半年，高档住宅静态租赁回报率在1.6%-3.5%之间，平均水平为2.5%，而高档住宅长期租赁回报率主要集中在3%-6%之间。

《中国房地产投资回报率调查报告》认为，与普通住宅相比，高档住宅租金变化相对平稳，租金涨幅不大，大部分城市高档住宅长期租赁回报仅接近或低于余额宝平均收益，可以说静态租赁回报率不高，长期租赁回报上涨幅度不大。

从历史转售回报率上来看，高档住宅2024-2024年租赁后转售回报率平均值为8.4%，大部分集中在5%-11%之间。与2024-2024年的12.4%租赁后转售回报率相比，转售回报率下降了4个百分点。《中国房地产投资回报率调查报告》认为，在经历了2024年价格的下降后，大部分城市高档住宅价格出现了明显回落，但大部分城市租赁后转售回报率仍高于五年期贷款利率，转售回报率水平较高。但是随着未来投资需求的大量减少，高档住宅的自住性将更加明显，《中国房地产投资回报率调查报告》预计，转售回报率将理性回落，2024-2024年回报率约4%-6%。

短期：中西部城市写字楼商铺更合适投资

首先，从城市分布来看，尽管各个主要城市的投资回报率都普遍低至4%，但西安、长沙、沈阳、无锡、重庆这些二线城市短期内的投资回报率还是要明显高于北上广深，北京这样的一线城市已然垫底。

从上图可以看出，目前，投资房地产（专题阅读）的平均收益率普遍要低于房地产信托的平均年收益率，也就是说，不管买什么房，实际上都没有买房地产信托划算。而从不同物业类型来看，跟我们昨天看到的结论一致：现在投资写字楼和商铺远比投资住宅划算——写字楼和商铺的静态租赁回报约为4%左右，而住宅市场回报率仅为2%，两者之间约有2%的差距。

从静态租赁回报率排名中可以看出，位居前十的均为写字楼和商铺，排名后十的全部为住宅；而且，从城市地理位置来看，中西部城市静态租赁回报率相对较高。由此可见，选择中西部二线城市的写字楼和商铺做投资更为合适。目前来看，长沙的写字楼要比北京的写字楼更有投资价值，而北京的普通住宅已然沦为倒数第二位最不具投资价值的物业。（这结果是不是有点让人讶异？！）

上图可以告诉你，同一种物业类型，不同城市可以带给你的投资回报状况。（请仔细参读！）《报告》也指出，虽然2024年住宅市场整体进入下行调整阶段，但随着市场的调整，预计住宅价格将逐步理性回归，静态租金回报率将有所上升。

5年内：一线和中西部城市写字楼商铺最适合投资 远离高档住宅

从长期来看，结论似乎也变化不大。尽管部分物业的投资回报率有所上升，但住宅投资回报率尤其是高档住宅格外偏低的状况依然难改，从上图中可以看出，写字楼商铺长期租赁回报率排名靠前，普通住宅居中较多，而高档住宅相对靠后，杭州高档住宅的投资回报率甚至要低于CPI。所以，打算在杭城买豪宅做长期投资的有钱银要注意了。

从上表可以看出，长沙、武汉、西安这样的中西部城市，其写字楼和商铺市场更具有长期投资价值，一线城市的写字楼商铺长期投资回报率则居中，长沙、杭州、南京、大连、苏州这些二线城市的高端住宅长期来看则是最不值得投资的物业。

上图则对各种物业类型投资价值的城市分布做了排名，从城市地理位置来看，无论哪种物业类型，中西部城市的回报率显然都是偏高的。

此外，《报告》指出，由于受城市建设及第三产业快速发展影响，一线城市写字楼市场可获得较高的投资回报。

综上所述，一线城市和中西部城市的写字楼和商铺最适合投资，而中西部城市的高档住宅最不适合投资，更适合自住。

租赁转售：整体较可观 但城市出现分化现象

而从租赁后转售的投资回报来看，2024-2024年房地产（专题阅读）各物业类型历史转售回报率排名靠前，回报率较为可观，甚至大部分物业回报率要高于房地产信托收益率。

此外，从上图还可以看出，排名前十的以商铺和写字楼为主，住宅相对较少。值得注意的是宁波和杭州的普通住宅租赁转售的回报率低于CPI涨幅平均值，这反映出了住宅价格的下行调整和不同城市之间的投资回报出现分化的现象。

从上图中可以看出，广州、北京、上海和深圳这些一线城市的普通住宅租赁后转售回报率排名靠前，这说明如果选择租赁转售模式投资的人，选一线城市要强于二三线城市。

但是，《中国房地产投资回报率调查报告》认为，随着房地产形势的转变，住宅的高转售回报率将逐步回落。要不要入手，你可要想好了！未来5年租赁转售：预测在6%—9%之间

《报告》表示，随着市场的理性回归，未来5年租赁后转售回报率，整体逐步回到合理的收益区间，大部分物业转售回报率将集中在6%-9%之间。不过，我们仍可以从上图中看出，未来5年，中西部城市的写字楼和商铺还是比较有竞争力，尤其是武汉。

34D7836C23772CAEC7178F4148E48EE5

**第二篇：如何计算房地产投资回报率**

如何计算房地产投资回报率

如何计算投资回报率：有行内人告诉我们这样一个计算投资回报率的计算公式： 计算购入再出租的投资回报率＝月租金×12（个月）/售价 计算购入再售出的投资回报率＝（售出价－购入价）/购入价

例如，有一临街商铺，面积约50平方米，售价约200万元，目前在这个物业的周边，同等物业的月租金约是400元/平方米，即：这个商铺要是买下并成功出租，新业主将有可能获得2万元的月租金。那么，它的投资回报率将是多少呢？现在让我们计算一下：套用上述计算公式：这个物业的投资回报率＝2万元×12/200万元，通过计算，我们得出这套物业的投资回报率将是：12%，要是这个投资者转手放出，并以215万元成交，那么它的投资回报率＝（215-200）/200，通过计算，我们得出这套物业的投资回报率将是：7.5%

商铺投资回报率的计算

商铺投资收益率四种算法

目前，投资商铺的热潮急剧升温，那么商铺投资收益率怎么计算呢？据工作人员介绍，商铺投资收益率算法有以下几种：

1.租金回报率法

公式：（税后月租金－按揭月供款）×12/（首期房款+期房时间内的按揭款）。优点：考虑了租金、价格和前期主要投入，比租金回报率分析法适用范围广，可估算资金回收期长短。

不足：未考虑前期的其他投入、资金的时间效应。不能解决多套投资的现金分析问题。且由于其固有的片面性，不能作为理想的投资分析工具。

2.租金回报率分析法

公式：（税后月租金－每月物业管理费）×12/购买房屋总价，这种方法算出的比值越大，就表明越值得投资。

优点：考虑了租金、房价及两种因素的相对关系，是选择“绩优地产”的简捷方法。

不足：没有考虑全部的投入与产出，没有考虑资金的时间成本，因此不能作为投资分析的全面依据。对按揭付款不能提供具体的分析。

3.内部收益率法

房产投资公式为：累计总收益/累计总投入＝月租金×投资期内的累计出租月数/（按揭首期房款+保险费+契税+大修基金+家具等其他投入+累计按揭款+累计物业管理费）＝内部收益率。

上述公式以按揭为例；未考虑付息、未考虑中介费支出；累计收益、投入均考虑在投资期范围内。

优点：内部收益率法考虑了投资期内的所有投入与收益、现金流等各方面因素。可以与租金回报率结合使用。内部收益率可理解为存银行，只不过我国银行利率按单利计算，而内部收益率则是按复利计算。

不足：通过计算内部收益率判断物业的投资价值都是以今天的数据为依据推断未来，而未来租金的涨跌是个未知数。

4.简易国际评估法

基本公式为：如果该物业的年收益×15年＝房产购买价，则认为该物业物有所值。这一国际上专业的理财公司评估一处物业的投资价值的简单方法。

任何物业投资，投资者都希望能有一个合理的回报，甚至是一个理想的回报，正所谓：亏本生意没人做。投资者若要评判自己的投资是否有价值，他们通常主要是看该物业的投资回报率，那么，如何计算投资回报率，如何判断投资回报率所包含的意义呢？

如何判断投资回报率

现在，投资回报率计算出来了，那么，我们该如何判断这些数值所包含的意义呢？也就是说，哪个数值是表示合理利润？哪个数值是表示千万不要沾手？哪个数值是表示它的收益非常好？或者是哪个数值是属于对方开出的条件太好，自己要审慎考虑才行？

业内人士认为，解读这些数值在行内并非有一个标准答案，可能10个人就会有10个答案。但据本报从一些地产从业人员和投资客手中回收的数据显示，其实这些答案相差无几，差的也只是小数点以后的数值。

据经纬物业二手部的负责人司徒佩琪介绍：其实不同物业的理想投资回报率不尽相同，比如就拿我们在“透视商机特刊”中曾经探讨过的商住两用物业、烂尾番生物业、地铁物业及名校物业来说，它们的合理利润、投资临界点和超高利润率将大致如下表所列：

物业类别合理回报率投资临界点超高回报率（需审慎）

商住两用物业10－12%>7%，15%以上

烂尾番生物业9－10%>6%，20%以上

地铁物业3-6%>3%，10%以上

中国房产投资回报率

调查显示，目前在北京、上海、广州、深圳等四大一线城市，普通住宅的平均投资回报率均小于3.5%。其中，北京的投资回报率更低，除了北部区域一枝独秀外，其他大部分区域都在2.5%以下。北京并非孤本，上海整体租金回报率仅2%～3%。

四大城市的房价平均下降幅度需要达到40%～50%。

决定投资回报率的因素有哪些？ “投资”意思是把你个人的金钱、时间或精力资源都投入到你预期有利润或有令人满意的可回报的事物中去。开办你自己的公司就是你使用自己的资源的一项大投资。你决定开办什么样的公司，是不是对自己的金钱、时间和精力的最佳投资呢？在这一章中，我们将研究顶尖商人在做这样的决策时所运用的方法。

你开办企业就意味着把自己的时间、精力和金钱进行长期、日常的投资。你这么做是因为你相信有一天公司的回报将大于目前所投入的时间、精力和金钱的价值。不经意间，你已经计算了你的投资回报率并已经发现该回报率是可以接受的。

商人们需要了解他们的投资回报率将是多少。通常回报率被称为投资回报率Returnoninvestment（“Return回报”意为“利润profit”，介词“on”指“除以”），它是以最初投资额的一个百分比来表示的。发现任何一个年轻人都能学会有关回报率的计算。在我的公司，我看出回报率对于一个新的创业者来说是极其重要的一种决策帮助。我以32000美元起家，对所花的每一分钱，我都计算了该投资能带来多少回报。我问自己：这项支出能否提高我的投资回报率？这种不断的分析的确对我帮助很大。如何计算投资回报率？

以下介绍如何计算你的投资回报：

1、首先计算某一个商业期满时你所拥有的财产额，称之为你的期末财产与A。

2、扣除你对该公司的最初投资额。最初投资额成为你的期始财产与B。

3、所得的结果再除以你的期始财产。

4、最后乘以100以表示你的回报的百分比。

公式：A-BB×100=ROI（投资回报率）

比如说你查明教会正计划为当地的孩子举行一个美术和手工艺赛事。他们需要为孩子们准备50件丝网印刷衬衫。你去批发市场以每件4美元的价格买了50件衬衫，共花去200美元：50件衬衫×4美元/每件=200美元，然后你以400美元的价格将衬衫卖给教会。采用以上的4个步骤来计算你的该投资回报率为多少？400美元-200美元200美元=200美元200美元=1×100=100%，该投资回报率为100%。

这里有一个简单的方法来记住该公式：你的所得你的付出×100%=投资回报率；投资回报率是我每天使用的决策工具，你不仅可将这个概念应用到商业事务，还可以将其引入你个人事务的决定。记住，当你在某个事情上花了时间、金钱或努力，你就是在进行一项投资。如果你还不能决定要不要做一件事，那么看看它的投资回报率在商业公式中，“Return回报”意为“利润profit”，介词“on”指“除以”。投资回报率指回报（A-B）除以投资（B）投资者要求的回报依赖于他或她心中的投资风险有多大。如果一项投资极具风险，投资者就会期望一个高的回报率。风险因素包括时间（time）和流动性（liquidity）。一项投资所需的时间越长，它的回报率就应该越高。别人用你的钱时间越长，因某种不可预见的意外而使资金遭受损失的机率就越大。你作为一个投资者，就会希望这种风险能有所补偿。作为一个投资者，你还必须考虑资金的流动性。流动性指一项投资的资金投入和抽回的容易程度。投资资金的流动性如何？在你特别急需用钱的时候，你能从你投资的公司抽回投入的资金吗？如果可以，这项投资的流动性就强，或者说，资产很容易兑换为现金。总之，你的投资回收需要等待的时间越长，回报就相应地越高。你投入的资金越容易收回，也许投资回报就越低。

小企业风险和高回报：小企业的投资回报率可以是十分高的。对多数的小企业来说，失败的风险也非常高。根据小企业管理局（theSmall Business Administration）的估计，7个小企业中只有1个能够在激烈的竞争中生存下来。但另一方面，也有许多创业者经历了失败却没有被打倒，相反，他们开办新企业成为百万富翁甚至亿万富翁。只要你基本的储备不因商业上的失败而消耗殆尽，失败就可成为一次很好的经验教训。

对失败一定要做好准备。坐下来仔细想一想，如果你因为成本支付力不足而不能够生产或提供可吸引顾客的产品和服务，结果会如何？你会退回去接着为别人打工，还是去开办其他企业？在你下一次赢利之前，你是否有足够的储蓄来支付你基本的生活支出？？

投资风险越高，所要求的回报率也就越高。

利率和投资回报率的区别

利率又称利息率。表示一定时期内利息量与本金的比率，通常用百分比表示，按年计算则称为年利率。其计算公式是：

利息率=利息量/本金 利息率的高低，决定着一定数量的借贷资本在一定时期内获得利息的多少。影响利息率的因素，主要有资本的边际生产力或资本的供求关系。此外还有承诺交付货币的时间长度以及所承担风险的程度。利息率政策是西方宏观货币政策的主要措施，政府为了干预经济，可通过变动利息率的办法来间接调节通货。在萧条时期，降低利息率，扩大货币供应，刺激经济发展。在膨胀时期，提高利息率，减少货币供应，抑制经济的恶性发展。

投资回报率

1.投资回报率（ROI。returnoninvestment），是指达产期正常利润或年均利润占投资总额的百分比。其计算公式为：投资回报率（ROI）=年利润或年均利润/投资总额×100%

2.投资回报率的优点是计算简单；缺点是没有考虑资金时间价值因素，不能正确反映建设期长短及投资方式不同和回收额的有无等条件对项目的影响，分子、分母计算口径的可比性较差，无法直接利用净现金流量信息。只有投资利润率指标大于或等于无风险投资利润率的投资项目才具有财务可行性。

ROI往往具有时效性--回报通常是基于某些特定年份。

**第三篇：如何计算投资回报率**

如何计算投资回报率

一个计算投资回报率的计算公式：

计算购入再出租的投资回报率＝月租金×12个月-首付款×银行存款利率-贷款×银行贷款利率/售价

计算购入再售出的投资回报率＝(售出价-购入价)/购入价〈备注：无贷款情况〉

推选样本：翠苑社区商铺

翠苑是城西较大的社区，入住人口约10万，整个小区已经形成了一定的居住气氛。翠苑社区商铺位于文一路上物美超市附近，周边还有杭州师范学院、浙江财经学院，已经具备了超强的人气。

例如，有一临街的翠苑社区商铺，面积约40平方米，售价约160万元，目前在这片商铺周边，同等商铺的月租金约是350元/平方米左右，即：这个商铺要是买下并成功出租，新业主将有可能获得1.4万元的月租金。那么，它的投资回报率将是多少呢？现在让我们计算一下：

假设首付100万元，贷款60万元，银行存款利率是1.79%，银行贷款利率是

5.6%。套用上述计算公式：这个商铺的购入再出租投资回报率＝1.4万元×12个月-100万元×1.79%-60万元×5.6%/160万元，通过计算，我们得出该套商铺的投资回报率将是：7.28%。

要是这个投资转手放出，并以175万元成交，那么它的投资回报率9.38%＝(175-160)/160，通过计算，我们得出该套商铺的购入再售出投资回报率将是：

9.38%。

**第四篇：如何计算投资回报率**

如何计算投资回报率？

文摘来源:百度博客 阅读:3128次 [08-5-5]中介管理培训班中介管理制度大全客户留言

任何物业投资，投资者都希望能有一个合理的回报，甚至是一个理想的回报，正所谓：亏本生意没人做。投资者若要评判自己的投资是否有价值，他们通常主要是看该物业的投资回报率，那么，如何计算投资回报率，如何判断投资回报率所包含的意义呢？

有行内人告诉我们这样一个计算投资回报率的计算公式：

计算购入再出租的投资回报率＝月租金×12(个月)/售价

计算购入再售出的投资回报率＝(售出价－购入价)/购入价

例如，有一临街商铺，面积约50平方米，售价约200万元，目前在这个物业的周边，同等物业的月租金约是400元/平方米，即：这个商铺要是买下并成功出租，新业主将有可能获得2万元的月租金。那么，它的投资回报率将是多少呢？现在让我们计算一下：

套用上述计算公式：这个物业的投资回报率＝2万元×12/200万元，通过计算，我们得出这套物业的投资回报率将是：12％（点金投资网）

要是这个投资者转手放出，并以215万元成交，那么它的投资回报率＝(215-200)/200，通过计算，我们得出这

套物业的投资回报率将是：7.5％

【如何判断投资回报率】

现在，投资回报率计算出来了，那么，我们该如何判断这些数值所包含的意义呢？也就是说，哪个数值是表示合理利润？哪个数值是表示千万不要沾手？哪个数值是表示它的收益非常好？或者是哪个数值是属于对方开出的条件太好，自己要审慎考虑才行？

业内人士认为，解读这些数值在行内并非有一个标准答案，可能10个人就会有10个答案。但据本报从一些地产从业人员和投资客手中回收的数据显示，其实这些答案相差无几，差的也只是小数点以后的数值。

据经纬物业二手部的负责人司徒珮琪介绍：其实不同物业的理想投资回报率不尽相同，比如就拿我们在“透视商机特刊”中曾经探讨过的商住两用物业、烂尾番生物业、地铁物业及名校物业来说，它们的合理利润、投资临界点和超高利润率将大致如下表所列：

物业类别 合理回报率 投资临界点 超高回报率(需审慎)

商住两用物业 10－12％ >7％15％以上

烂尾番生物业 9－10％ >6％ 20％以上

地铁物业 3-6％>3％ 10％以上

**第五篇：如何计算门面投资回报率**

如何计算门面投资回报率

基本公式为：如果该物业的年收益×15年＝房产购买价，则认为该物业物有所值。这一国际上专业的理财公司评估一处物业的投资价值的简单方法。

任何物业投资，投资者都希望能有一个合理的回报，甚至是一个理想的回报，正所谓：亏本生意没人做。投资者若要评判自己的投资是否有价值，他们通常主要是看该物业的投资回报率，那么，如何计算投资回报率，如何判断投资回报率所包含的意义呢？买个门面，如何计算投资回报率呢？

有行内人告诉我们这样一个计算投资回报率的计算公式：

计算购入再出租的投资回报率＝月租金×12(个月)/售价

计算购入再售出的投资回报率＝(售出价－购入价)/购入价

例如，有一临街商铺，面积约27.34平方米，售价约83.6万元，目前在这个物业的周边，同等物业的月租金约是150元/平方米，即：这个商铺要是买下并成功出租，新业主将有可能获得4100元的月租金。那么，它的投资回报率将是多少呢？现在让我们计算一下：套用上述计算公式：这个物业的投资回报率＝4100元×12/83.6万元，通过计算，我们得出这套物业的投资回报率将是：5.89％

如何判断投资回报率

现在，投资回报率计算出来了，那么，我们该如何判断这些数值所包含的意义呢？也就是说，哪个数值是表示合理利润？哪个数值是表示千万不要沾手？哪个数值是表示它的收益非常好？或者是哪个数值是属于对方开出的条件太好，自己要审慎考虑才行？

业内人士认为，解读这些数值在行内并非有一个标准答案，可能10个人就会有10个答案。据相关人士介绍：其实不同物业的理想投资回报率不尽相同，比如就拿商住两用物业、烂尾番生物业、地铁物业及名校物业来说，它们的合理利润、投资临界点和超高利润率将大致如下表所列：

物业类别合理回报率投资临界点超高回报率(需审慎)商住两用物业10－12％>7％15％以上

烂尾番生物业9－10％>6％20％以上地铁物业3-6％>3％10％以上

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！