

酒店价格与房租，谁更能代表板块价值？

——上海板块租售比 TOP50

2017 年 09 月 07 日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

数洞老表哥

先简单看一组数据，目前上海大约有近9000家酒店，其中限额以上住宿业一年营收大约261亿元，净利润12.58亿，而限额以上餐饮业一年营收612亿，净利润13.23亿。住宿业现金流不到餐饮类的一半，但净利润却差不多。看来不论是出售还是租赁，居住产业的盈利能力还都不错。所以逛吃N周之后，老表哥今天再度回归到居住，研究研究租住相关的问题。

在上月末国土局宣布十三市试点发展租赁住房市场之后，租房成为了房地产行业 and 股市的热点。而上海又是新政落地最快的城市，自7月7日发布十三五住房发展规划以来，上海已经挂出了15幅“只租不售”地块。因此老表哥在做研究时，将宾馆与租赁房一并做了分析。

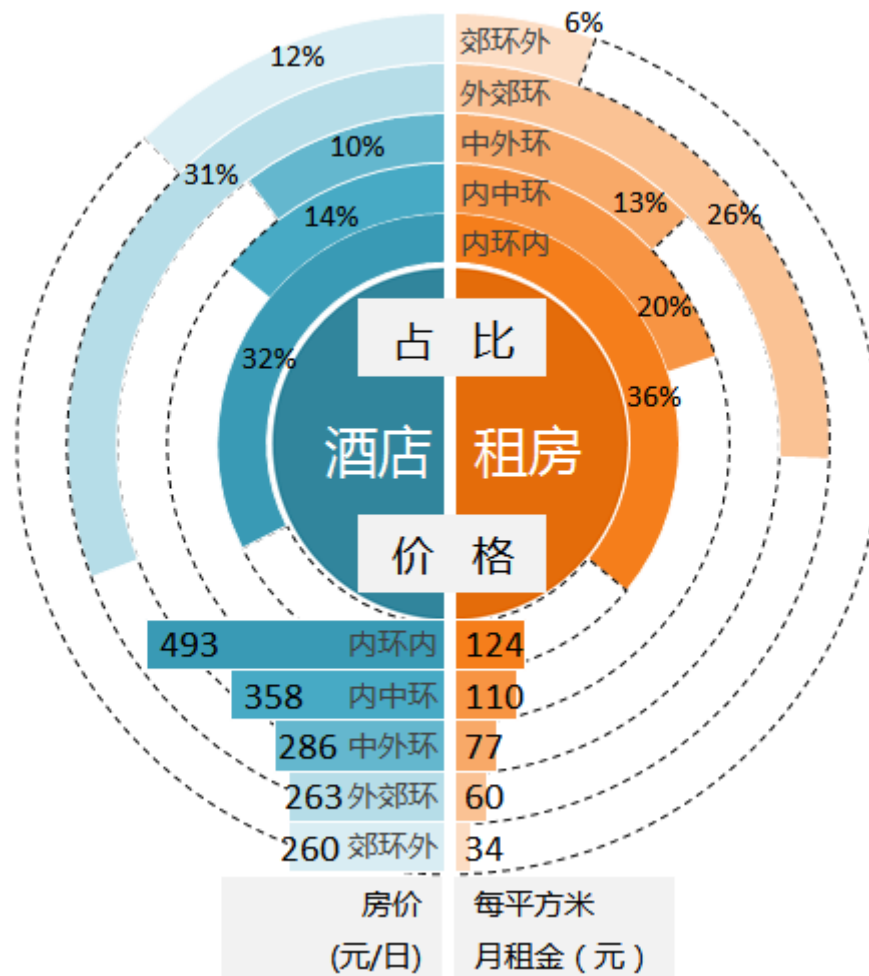
内环酒店、房租价格达到外环两倍

分环线来看，酒店和房屋租赁（按待租房屋统计）展现出了相似的特征。**分布密度方面**，酒店和租赁房都是内环内、中外环相对较多，而在内中环、内中环、中外环相对较少，外郊环虽然也聚集了较多的酒店和待租房屋，但考虑到**内环内、内中环、中外环、外郊环的面积比大约是1:2:3.5:17**，酒店的分布密度还是由内向外逐级减少的。

酒店和待租房屋相似的分布，在一定程度上说明了各环线人口吸纳的现状差异，上海内环以内面积大约115平方公里，占全市面积的2%不到，却聚集了全市32%的酒店，36%的待租房屋也聚集于此。

价格方面，二者都是由外向内逐级提升。不同的是，**内环内的酒店房价优势更加明显**，平均达到了493元/天，相比全市平均高出40%，而内环内平均每平方米房租为124元/月，相比全市平均高出33%。即外环内酒店价格的变化更大，原因也不难理解，毕竟相比上下班通勤而言，商务、旅游活动对于出行时间、餐饮配套的敏感性还是更高一些，对高价产品的支付意愿也更强一些。

酒店与租赁房分布对比



注：因郊环外租房数据取样困难，实际待租房屋数量占比应高于样本

酒店与租房市场规模基本同步

具体到板块，可以看到**酒店密集分布的板块大多在中环以内**，如内徐汇（肇嘉浜路附近）、静安南（南京西路附近），周边企业单位密度较高，商务会谈、会晤等活动密集；当然也有**部分外环以外的板块聚集了较多酒店**，一如周康，该板块除了万达广场、百联东郊及大润发等大规模商业配套之外，还有类似豫园的特色“小上海”商业步行街，并且更重要的是，上海国际医学园区也位于其内，板块汇集商务、研究、医疗、旅游等多类酒店客源，酒店数量高居全市前三；

再如嘉定新城，作为体育竞技、汽车文化和观光配套为特色的产业新城，该板块不仅仅承接了大量市区工作的人口，也成为了上海国际汽车城相关商务、会务、旅游、竞赛活动人士的首选休憩地，酒店数量也排在了全市前十的位置。

并且在**大多数酒店密集板块，租房市场也比较兴旺**，如不夜城、内徐汇、内普陀、周康等板块均是如此，频繁的商务活动带来了大量的就业岗位，也吸引着众多外地就业者向附近集聚租住。

确有少数板块例外，但也在情理之中，如人民广场是基本无房可卖，也基本无房可租；而川沙、朱家角主要还是主打旅游经济，因此长期租住市场热度不高。

上海酒店数量TOP20板块

板块	酒店		租房挂牌量	
	全市占比	排名	全市占比	排名
内徐汇	5.3%	1	3.0%	5
静安南块	3.6%	2	1.6%	15
周康	3.0%	3	3.0%	6
江桥	2.9%	4	1.9%	12
嘉定新城	2.7%	5	1.6%	16
人民广场	2.5%	6	0.5%	66
内普陀	2.5%	7	3.2%	4
川沙	2.4%	8	0.3%	76
内长宁	2.3%	9	1.9%	13
徐泾	2.1%	10	0.8%	51
康健、田林	2.1%	11	1.5%	18
不夜城	2.0%	12	5.8%	1
朱家角	2.0%	13	0.2%	84
惠南	2.0%	13	0.9%	48
高桥、高行	1.9%	15	1.6%	17
豫园	1.9%	16	1.0%	38
淮海路	1.8%	17	1.0%	36
张江	1.8%	18	1.3%	25
四川北路	1.8%	18	0.9%	43
松江新城	1.7%	20	2.3%	9

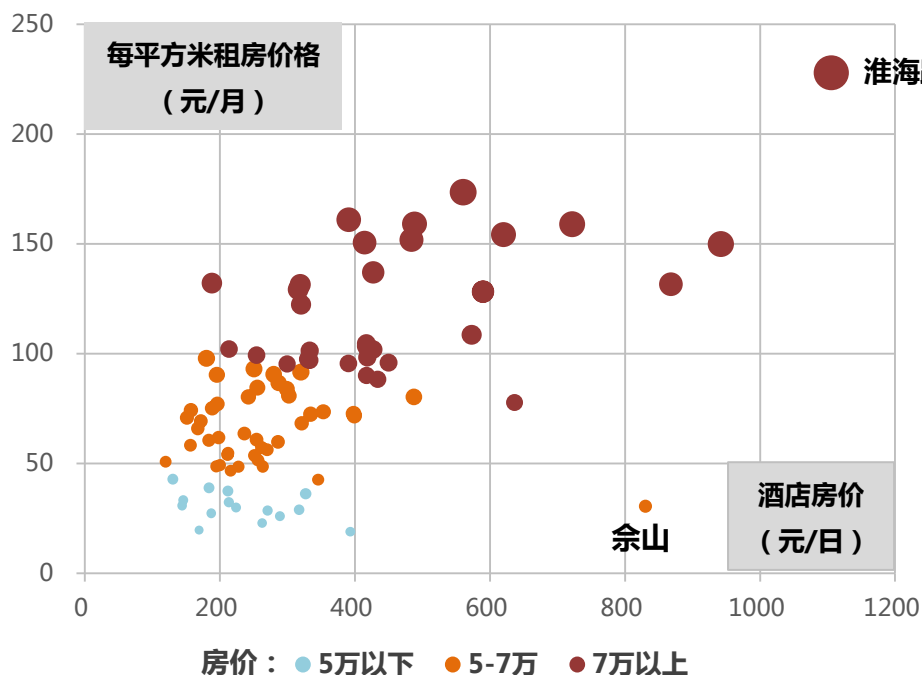
淮海路酒店、房租、住房价格均为上海第一

加入房屋出售价格进行分析（见下图），可以看到**租房、酒店价格更高的板块，二手房价格也往往更高**。如淮海路酒店、房租、住房价格均为上海第一。

房价低于5万元/平方米的板块，每平方米月租房价格一般不超过50元，酒店房价也都低于400元/天；

酒店房价高于600元/天的板块，绝大多数房价都超过了7万元/平方米。**唯一例外的是佘山**，不过佘山别墅群的单价虽然不高，但套均总价还是市内大多数项目难望项背的。

酒店、房租价格越高，板块房价越贵（气泡大小代表房价）



相比酒店价格，房租更能体现板块价值

具体到板块，诸如人民广场、陆家嘴、世纪公园等房价位列TOP10的板块，其酒店、房租价格也都位列TOP20。**最为典型的当属淮海路板块**，该板块原为法租界，区域内不仅建筑密度较低、交通便利、配套齐全，更是美国、日本等国外领事馆的所在地，不论是住客、租客还是暂留人士，均具有较强的支付能力和消费倾向，该板块平均房价高居全市首位，1105元/天的酒店单价（主要是被思南公馆拉高）、以及228元的每平方米月租金都也都处于全市第一的位置。

静安北（江宁路一带）由于平价连锁酒店占比较大，导致平均价格只有391元，排在全市第29位，但10万元/平方米的房价，以及161元的每平方米月租金，还是体现了板块的居住价值。

并且值得注意的是，**房价与房租的关系更紧密**，在房价TOP20板块中，房租最低的碧云板块也排在全市第38名，而在酒店价格指标上，却有5个板块排在全市40名之后，最便宜的龙华板块酒店均价只有188元/天，全市排名第77。

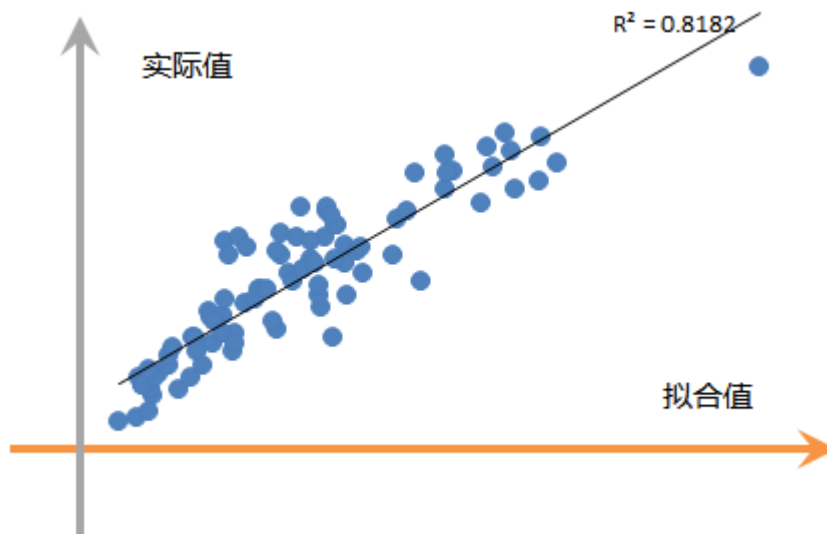
上海房价TOP20板块酒店与房租价格情况

板块	房价 (万元/平方米)	酒店价格 (元/天)	排名	每平方米租金 (元/月)	排名
淮海路	11.8	1105	1	228	1
静安北块	10	391	28	161	3
陆家嘴	9.9	942	2	150	9
世纪公园	9.6	868	4	132	12
豫园	9.5	488	13	159	4
人民广场	9.4	590	9	128	15
静安南块	9.2	560	12	173	2
内徐汇	9.1	484	15	152	7
碧云	9	908	3	87	38
打浦桥	8.9	427	18	137	10
陆家浜路	8.9	316	42	129	14
古北	8.7	722	6	159	5
天山	8.5	620	8	154	6
北外滩	8.5	589	10	128	16
内长宁	8.1	414	24	151	8
内普陀	8	299	44	95	31
新江湾城	8	196	74	90	35
龙华	7.9	188	77	132	11
源深洋泾	7.9	417	21	90	36
大宁	7.8	254	58	99	24

统计分析也验证了三者之间的线性关系，老表哥以板块房价为因变量，以酒店、出租房的数量、价格、标准差等指标为自变量进行逐步回归，得到如下公式， $\text{板块每平方米房价} = 21799 + 395.6 \times \text{每平方米住宅租金} + 18.4 \times \text{酒店平均房价}$ ，拟合值与实际值的相关系数为0.9，线性回归可决系数 R^2 为0.82。

这里住宅租金的系数大约是酒店的21倍（ $395.6/18.4=21.5$ ），去除单位因素后，住宅租金的系数可达到酒店的30倍左右，这也验证了上文的判断，相比酒店价格而言，**还是房租与房价联系的更好，也更能体现板块价值。**

板块房价与酒店、租房价格指标明显线性相关



涉外居住+虹桥枢纽辐射，华漕板块租售比高居全市首位

进一步引入租售比指标（年租金/房价），可以看到在大多数板块，酒店价格与租售比**中等程度正相关**（相关系数0.57）。绝大多数租售比高于2%的板块，平均酒店价格也都高于400元，如内长宁、静安南、天山、古北等板块均是如此；而租售比低于1.5%的板块，绝大多数平均酒店价格也都低于400元。

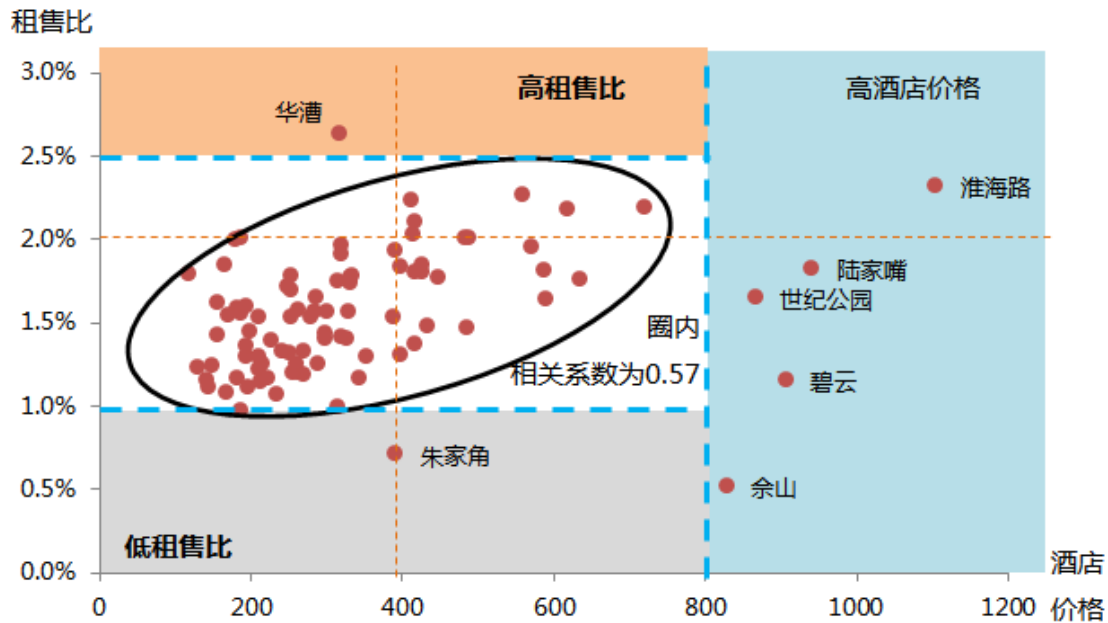
不过老表哥还是**更关心**游离在“大部队”以外的板块：

高租售比：华漕板块近虹桥机场，且涉外租赁较多，以西郊庄园为代表的涉外住宅小区带高了租金价格，每平米月租金超100元早已见怪不怪，但6万元/平方米的板块均价只在全市中游。房租与房价“一进一退”，2.6%的租售比超过淮海路，**高居上海首位**。

低租售比：随着旅游资源的进一步开发，**朱家角**的板块价值虽然已经越来越多的得到购房者认可，酒店价格也上升到了400元的门槛，但本地高附加值产业仍然有待进一步发展，外来租住人口的支付能力还是不高，因此租金价格上不去，租售比只有0.7%，全市最低。

高酒店价格：这类板块酒店价格均高于800元/天，主要是依赖两类优势，一是高端商务，即陆家嘴、世纪公园，二是低密住宅+高端配套，碧云、佘山均有高尔夫，而淮海路则是两类优势均沾。而租售比也在侧面印证了这些板块间的差别，佘山、碧云租售比明显低于陆家嘴和世纪公园，就算收入高了，相比“环境好”，租住群体还是更偏好“工作近”一些。

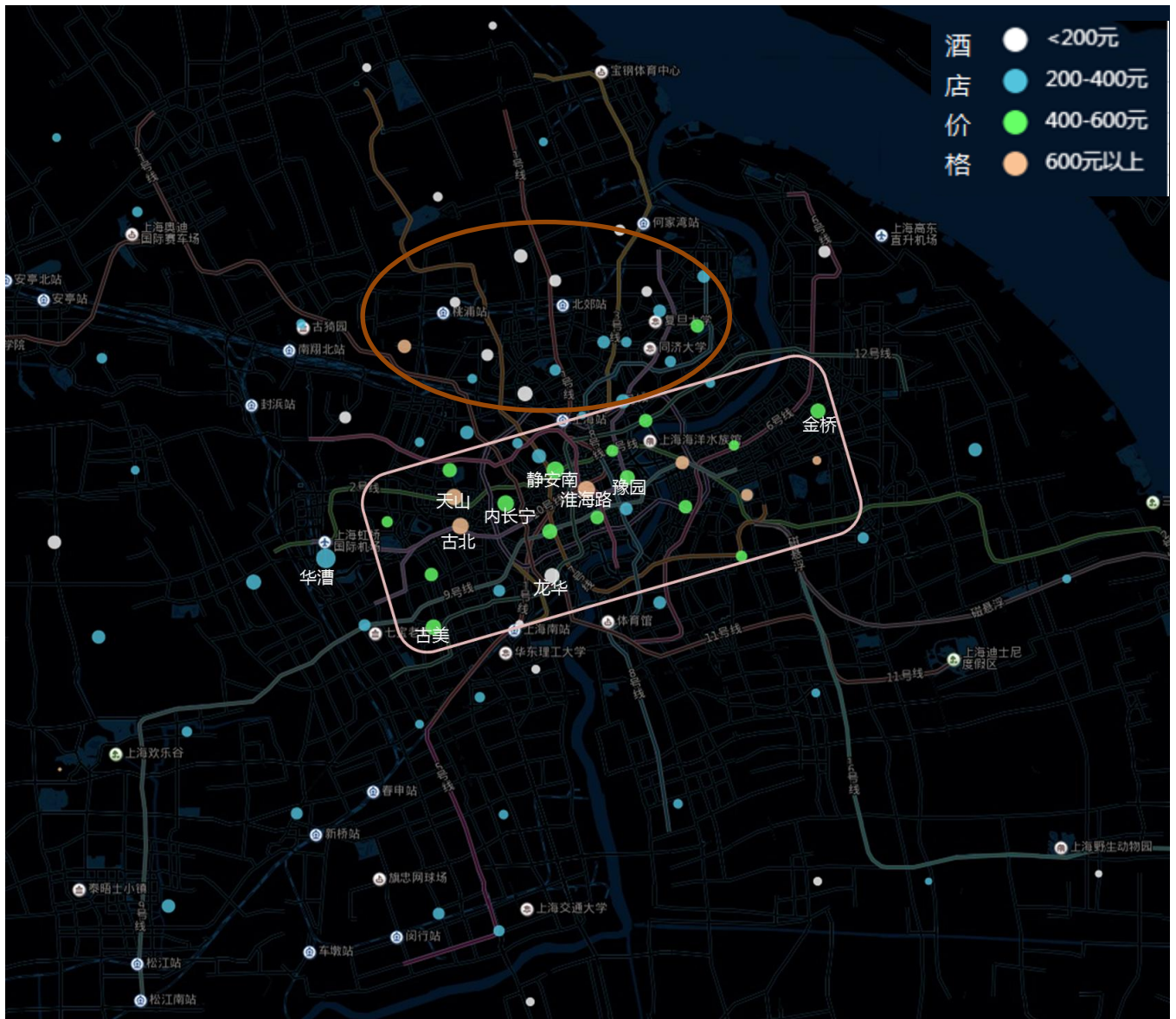
上海各板块酒店价格与租售比



最后结合地理位置，老表哥在下图中标出了租售比TOP10板块，可以看到高价酒店、高租售比板块大多位于以淮海路为中心，东西向沿轨交扩散的矩形范围中。这些板块虽然房屋租售比较高、居住群体的支付能力也比较强，但待开发用地相对较少，市场已经趋于饱和，且持有住宅的成本较高，租赁房市场的发展难度相对较大。

次一级的板块则集中在市北的新静安、杨浦、宝山、嘉定等行政区，如彭浦、黄新绿地、共富、江桥等板块的租售比虽然与金桥、古美相比仍有一定差距，但也都在1.6%以上，但相对适中的租金让这些板块有了更广的受众面，且板块价值仍有进一步上升的空间，租赁房市场发展机会相对更多一些。

上海板块酒店价格与租售比（气泡大小代表租售比）



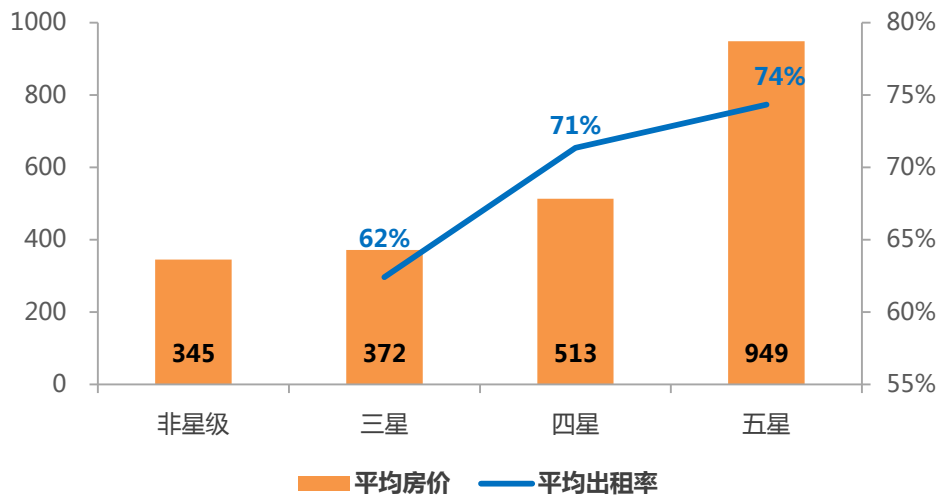
地址：上海静安区广中路 788 号秋实楼 9 楼
电话：021-608678638/12

*****衍生数据研究*****

五星级酒店经营优势显著

目前上海一共有223家星级酒店，平均每间客房701元/晚，出租率71.29%，每年的收入大约是95270元/年。其中五星级酒店的入住率达到了74%，平均房价达到了949元，均明显高于三星、四星级酒店，真是“越贵越有人住”，怪不得酒店都希望提高星级。

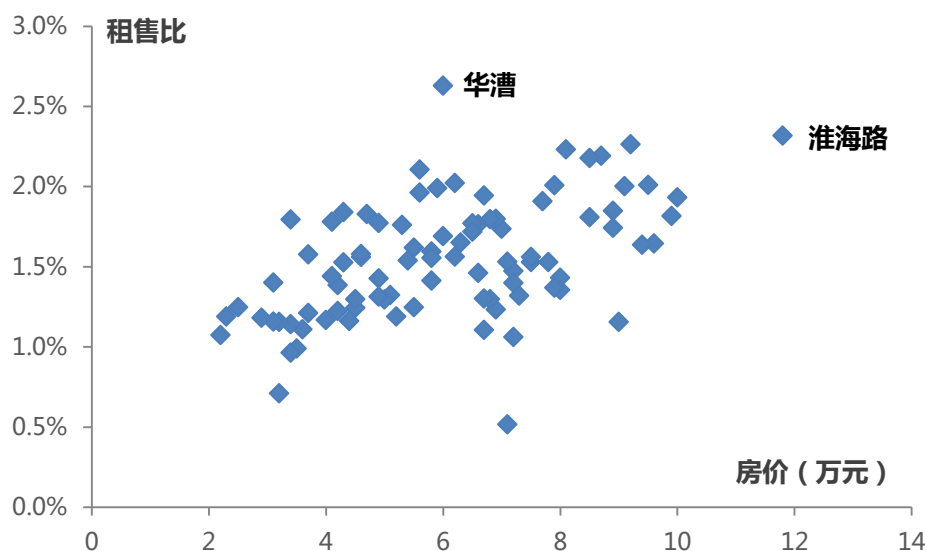
上海各星级酒店房价及出租率对比



房价与租金回报率

由下图可见，房价越高的地方，房屋的租金回报率一般也会更高一些，以淮海路为例，平均二手房挂牌房价达到了上海市最高的11.8万元/平方米，其2.3%的租金回报率也排在上海市第二的位置。第一的华漕主要是涉外租赁比较多且临近虹桥枢纽，上文已有提到。

上海房价与租售比率散点图



附表：上海各板块租售比TOP50

序号	板块	房价 (万元/平方米)	酒店房价 (元/天)	租金年回报率
1	华漕	6	319	2.6%
2	淮海路	11.8	1105	2.3%
3	静安南块	9.2	560	2.3%
4	内长宁	8.1	414	2.2%
5	古北	8.7	722	2.2%
6	天山	8.5	620	2.2%
7	大古美、梅陇	5.6	418	2.1%
8	金桥	6.2	417	2.0%
9	豫园	9.5	488	2.0%
10	龙华	7.9	188	2.0%
11	内徐汇	9.1	484	2.0%
12	宜川	5.9	180	2.0%
13	徐泾	5.6	320	2.0%
14	长风	6.7	573	1.9%
15	静安北块	10	391	1.9%
16	四川北路	7.7	320	1.9%
17	打浦桥	8.9	427	1.8%
18	共富、共康	4.3	167	1.8%
19	赵巷	4.7	399	1.8%
20	陆家嘴	9.9	942	1.8%
21	北外滩	8.5	589	1.8%
22	黄兴绿地	6.9	417	1.8%
23	金虹桥	6.8	427	1.8%
24	重固镇	3.4	120	1.8%
25	松江新城	4.1	254	1.8%
26	曹路	4.9	334	1.8%
27	南浦	6.5	450	1.8%
28	真如、曹杨	6.6	333	1.8%
29	桃浦	5.3	636	1.8%
30	陆家浜路	8.9	316	1.7%
31	五角场	7	333	1.7%
32	凉城	6.5	250	1.7%
33	中原	6	255	1.7%
34	大三林	6.3	287	1.7%
35	世纪公园	9.6	868	1.6%
36	人民广场	9.4	590	1.6%
37	彭浦、永和	5.5	157	1.6%
38	高桥、高行	5.8	196	1.6%

39	江桥	4.6	184	1.6%
40	新桥	3.7	264	1.6%
41	七宝	6.2	302	1.6%
42	马桥	4.6	286	1.6%
43	康健、田林	7.5	330	1.6%
44	大华	5.8	189	1.6%
45	淞南	5.4	172	1.5%
46	控江路	7.1	280	1.5%
47	大宁	7.8	254	1.5%
48	张江	7.5	390	1.5%
49	江川紫竹	4.3	212	1.5%
50	花木、北蔡	7.2	434	1.5%

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居（中国）·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

>>>关于克而瑞

克而瑞，易居（中国）企业集团旗下品牌。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

>>>关于研究中心

研究中心，易居（中国）旗下品牌克而瑞的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续 7 年发布中国房地产企业销售排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。