



国内投资买房，许多人都习惯看房价，忽略了房租也是非常重要且稳定的收益来源。其实，如果能看懂“租售比”，就能一定程度上拥有，看透房产真实价值的“火眼金睛”。

为什么这么说？让我们先了解下租售比是怎么算的。

租售比 = 每平方米使用面积的月租金/每平方米建筑面积的房价

国际上用来衡量一个区域房产运行状况良好的租售比一般界定1：300~1：200，租售比低于1：300，即表示超过300个月才能收回购房成本，投资价值相对较小。（内容来源：搜狐）

租售比扮演着什么角色？让我们看2个例子；

案例1：

上海中环一间50平的小户型房子，租金3000元/月，每平方月租金即为60元，房价约50000元/平，其月租售比=60/50000，约为1：833，小于1：300，意味着该房投资价值相对较小。

案例2：

日本东京千叶县一栋楼，月收入租金为47.5万日元，房价的总额为7000万日元，月租售比约为1：147。高于国际标准，说明这栋楼具有较高的投资价值。



随着住宅冰封，有些投资者开始转向商业地产，但在投资上却依旧沿袭着住宅投资的老路——砸重金买买买。然而商业地产往往动辄千万上亿，投不了很多，这就会导致风险过于集中，而且商业地产投资中的“讲究”更多，不是地段好就一定能赢。

举个例子，武汉的六渡桥和汉正街，在各自的鼎盛时期，都是一铺难求、租金以百

万计，但一个依赖六渡桥百货、一个依赖小商品批发，这个两个因素失去后，这里的商业地产即沦落为一般房产，价值大幅缩水。

对于商业地产来说，一旦所依赖的业态，如学校、工业区、大型单位、大型市场出现搬迁或关闭，就会面临很大风险。但是相对的，与住宅不同，商业、办公、物流等其他细分类别的地产投资机会也非常多元：

- 联合办公快速发展，正在盘活写字楼存量资产；
- “最后一公里经济”，激发社区商业零售优势；
- 电商、“O2O”市场发力，物流地产藏新机；
- 银发红利爆发，催生老年公寓市场需求.....

面对如此多的机会，投资者如果可以打破思维框架，将资金分散投资到不同类别、不同地域的多个优质项目中，平滑风险同时还能创造多元获利机会。

中国的房地产市场，已经进入了一个“新时代”，随着市场逐渐步入理性，一夜暴富的梦已经醒了。要赢在未来，只有与专业机构合作，网罗美国、欧洲、亚洲等多个国家的优秀资源，覆盖办公、住宅、酒店、物流以及零售等多个资产类别，才能打造出符合“新时代”房地产市场的科学投资组合。