**投资回报率**

**出自 MBA智库百科(**[**http://wiki.mbalib.com/**](http://wiki.mbalib.com/)**)**

**投资回报率(Return On Investment，ROI)**

|  |
| --- |
| **目录**  [[隐藏](javascript:toggleToc())]   * [1 什么是投资回报率](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87#.E4.BB.80.E4.B9.88.E6.98.AF.E6.8A.95.E8.B5.84.E5.9B.9E.E6.8A.A5.E7.8E.87) * [2 投资回报率的计算公式](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87#.E6.8A.95.E8.B5.84.E5.9B.9E.E6.8A.A5.E7.8E.87.E7.9A.84.E8.AE.A1.E7.AE.97.E5.85.AC.E5.BC.8F) * [3 投资报酬率的优缺点](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87#.E6.8A.95.E8.B5.84.E6.8A.A5.E9.85.AC.E7.8E.87.E7.9A.84.E4.BC.98.E7.BC.BA.E7.82.B9) * [4 利率和投资回报率的区别](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87#.E5.88.A9.E7.8E.87.E5.92.8C.E6.8A.95.E8.B5.84.E5.9B.9E.E6.8A.A5.E7.8E.87.E7.9A.84.E5.8C.BA.E5.88.AB) * [5 　投资回报率与风险成比例](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87#.E3.80.80.E6.8A.95.E8.B5.84.E5.9B.9E.E6.8A.A5.E7.8E.87.E4.B8.8E.E9.A3.8E.E9.99.A9.E6.88.90.E6.AF.94.E4.BE.8B) * [6 商铺投资收益率的计算](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87#.E5.95.86.E9.93.BA.E6.8A.95.E8.B5.84.E6.94.B6.E7.9B.8A.E7.8E.87.E7.9A.84.E8.AE.A1.E7.AE.97)   + [6.1 商铺投资收益率四种算法](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87#.E5.95.86.E9.93.BA.E6.8A.95.E8.B5.84.E6.94.B6.E7.9B.8A.E7.8E.87.E5.9B.9B.E7.A7.8D.E7.AE.97.E6.B3.95)   + [6.2 如何计算投资回报率](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87#.E5.A6.82.E4.BD.95.E8.AE.A1.E7.AE.97.E6.8A.95.E8.B5.84.E5.9B.9E.E6.8A.A5.E7.8E.87)   + [6.3 如何判断投资回报率](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87#.E5.A6.82.E4.BD.95.E5.88.A4.E6.96.AD.E6.8A.95.E8.B5.84.E5.9B.9E.E6.8A.A5.E7.8E.87) |

**什么是投资回报率**

**投资回报率（ROI）**是指通过[投资](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%8A%95%E8%B5%84" \o "投资)而应返回的价值，[企业](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E4%BC%81%E4%B8%9A)从一项投资性[商业活动](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E5%95%86%E4%B8%9A%E6%B4%BB%E5%8A%A8)的投资中得到的经济回报。它涵盖了企业的获利目标。[利润](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E5%88%A9%E6%B6%A6)和投入的[经营](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E7%BB%8F%E8%90%A5)所必备的财产相关，因为管理人员必须通过投资和现有财产获得利润。

[[编辑](http://wiki.mbalib.com/w/index.php?title=%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87&action=edit&section=2)]

**投资回报率的计算公式**

**投资回报率（ROI）=年利润或年均利润/**[**投资总额**](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%8A%95%E8%B5%84%E6%80%BB%E9%A2%9D)**×100%**

　　从公式可以看出，企业可以通过降低[销售成本](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E9%94%80%E5%94%AE%E6%88%90%E6%9C%AC" \o "销售成本)，提高[利润率](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E5%88%A9%E6%B6%A6%E7%8E%87)；提高资产利用效率来提高投资回报率。

　　投资回报率（ROI）的优点是计算简单；缺点是没有考虑[资金时间价值](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E8%B5%84%E9%87%91%E6%97%B6%E9%97%B4%E4%BB%B7%E5%80%BC" \o "资金时间价值)因素，不能正确反映建设期长短及[投资方式](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%8A%95%E8%B5%84%E6%96%B9%E5%BC%8F)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](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E5%87%80%E7%8E%B0%E9%87%91%E6%B5%81%E9%87%8F)信息。只有[投资利润率](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%88%A9%E6%B6%A6%E7%8E%87)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。

　　投资回报率（ROI）往往具有时效性--回报通常是基于某些特定年份。

[[编辑](http://wiki.mbalib.com/w/index.php?title=%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87&action=edit&section=3)]

**投资报酬率的优缺点**

**投资报酬率的优点**

　　投资报酬率能反映投资中心的综合[盈利](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E7%9B%88%E5%88%A9" \o "盈利)能力，且由于剔除了因投资额不同而导致的利润差异的不可比因素，因而具有横向可比性，有利于判断各投资中心经营业绩的优劣；此外，投资利润率可以作为选择投资机会的依据，有利于优化资源配置。

**投资报酬率的缺点**

　　这一[评价指标](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E8%AF%84%E4%BB%B7%E6%8C%87%E6%A0%87" \o "评价指标)的不足之处是缺乏[全局观念](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E5%85%A8%E5%B1%80%E8%A7%82%E5%BF%B5)。当一个投资项目的投资报酬率低于某投资中心的投资报酬率而高于整个企业的投资报酬率时，虽然企业希望接受这个投资项目，但该投资中心可能拒绝它；当一个投资项目的投资报酬率高于该投资中心的投资报酬率而低于整个企业的投资报酬率时，该投资中心可能只考虑自己的利益而接受它，而不顾企业整体利益是否受到损害。

[[编辑](http://wiki.mbalib.com/w/index.php?title=%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87&action=edit&section=4)]

**利率和投资回报率的区别**

[**利率**](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E5%88%A9%E7%8E%87)

　　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](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E5%80%9F%E8%B4%B7%E8%B5%84%E6%9C%AC)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，Return On Investment），是指达产期正常年度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。

**具体计算投资回报率**

　　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-B)/B×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](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%89%B9%E5%8F%91%E5%B8%82%E5%9C%BA" \o "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×100=200美元/200美元×100=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）

[[编辑](http://wiki.mbalib.com/w/index.php?title=%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87&action=edit&section=5)]

**投资回报率与风险成比例**

　　投资者要求的回报依赖于他或她心中的[投资风险](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%8A%95%E8%B5%84%E9%A3%8E%E9%99%A9)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（theSmallBusinessAdministration）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](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E5%AF%8C%E7%BF%81)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。

[[编辑](http://wiki.mbalib.com/w/index.php?title=%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87&action=edit&section=6)]

**商铺投资收益率的计算**

[[编辑](http://wiki.mbalib.com/w/index.php?title=%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87&action=edit&section=7)]

**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**](http://wiki.mbalib.com/w/index.php?title=%E7%A7%9F%E9%87%91%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87%E6%B3%95&action=edit)

　　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**](http://wiki.mbalib.com/w/index.php?title=%E7%A7%9F%E9%87%91%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87%E5%88%86%E6%9E%90%E6%B3%95&action=edit)

　　公式：（税后月租金－每月[物业管理费](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E7%89%A9%E4%B8%9A%E7%AE%A1%E7%90%86%E8%B4%B9)）×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**](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E5%86%85%E9%83%A8%E6%94%B6%E7%9B%8A%E7%8E%87%E6%B3%95)

　　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](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E4%BF%9D%E9%99%A9%E8%B4%B9)＋[契税](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E5%A5%91%E7%A8%8E)＋大修基金＋家具等其他投入＋累计按揭款＋累计[物业管理费](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E7%89%A9%E4%B8%9A%E7%AE%A1%E7%90%86%E8%B4%B9)）＝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](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E7%8E%B0%E9%87%91%E6%B5%81)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](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%8A%95%E8%B5%84%E4%BB%B7%E5%80%BC)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**](http://wiki.mbalib.com/w/index.php?title=%E7%AE%80%E6%98%93%E5%9B%BD%E9%99%85%E8%AF%84%E4%BC%B0%E6%B3%95&action=edit)

　　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？

[[编辑](http://wiki.mbalib.com/w/index.php?title=%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87&action=edit&section=8)]

**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](http://wiki.mbalib.com/wiki/%E6%88%90%E4%BA%A4)，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％

[[编辑](http://wiki.mbalib.com/w/index.php?title=%E6%8A%95%E8%B5%84%E5%9B%9E%E6%8A%A5%E7%8E%87&action=edit&section=9)]

**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