



诸葛找房

z h u g e . c o m

百城二手住宅市场均价月报

诸葛找房数据研究中心



2019年11月

11月百城二手住宅市场均价同比下跌1.28%，环比下跌城市超半数，二线城市同比跌幅领先

诸葛找房数据研究中心发布

2019年12月2日

核心结论：

1、2019年11月份100个重点城市二手住宅市场均价为15072元/平方米，环比2019年10月份微涨0.04%，市场保持平稳运行；同比2018年11月份下跌1.28%。

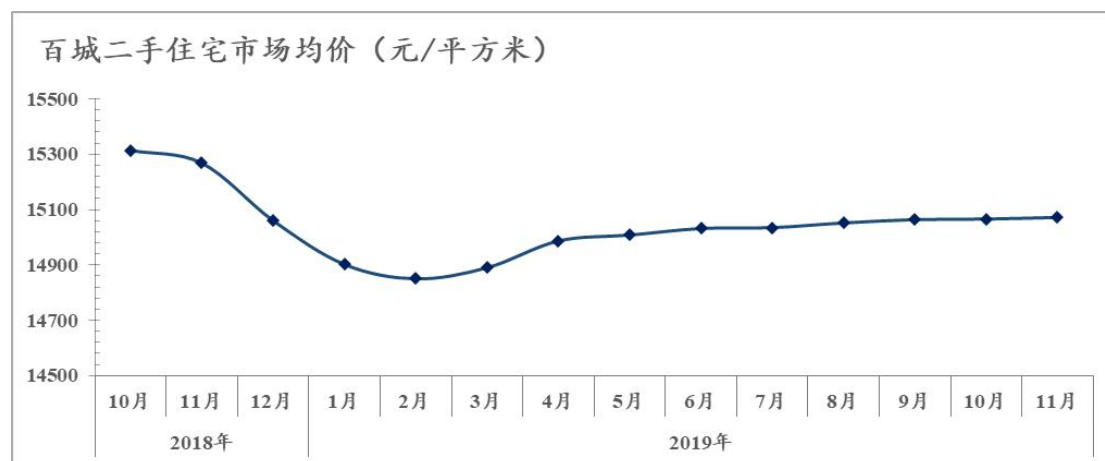
2、分城市等级来看，11月份一线城市市场均价环比微涨0.01%，涨幅收窄0.75个百分点，同比下跌3.67%；二线城市环比上涨0.31%，止跌转涨，但同比下跌4.47%；三四线城市环比下跌0.17%，跌幅扩大0.11个百分点，但同比上涨1.05%。

3、从区域分布来看，11月份珠三角经济圈环比涨幅居首，东北城市环比跌幅居首；西北城市同比涨幅居首，环渤海经济圈同比跌幅居首。其中，珠三角经济圈城市市场均价为20506元/平方米，环比上涨0.78%；东北城市市场均价10016元/平方米，环比下跌0.81%。西北城市市场均价同比上涨6.42%，环渤海经济圈同比下跌6.49%。

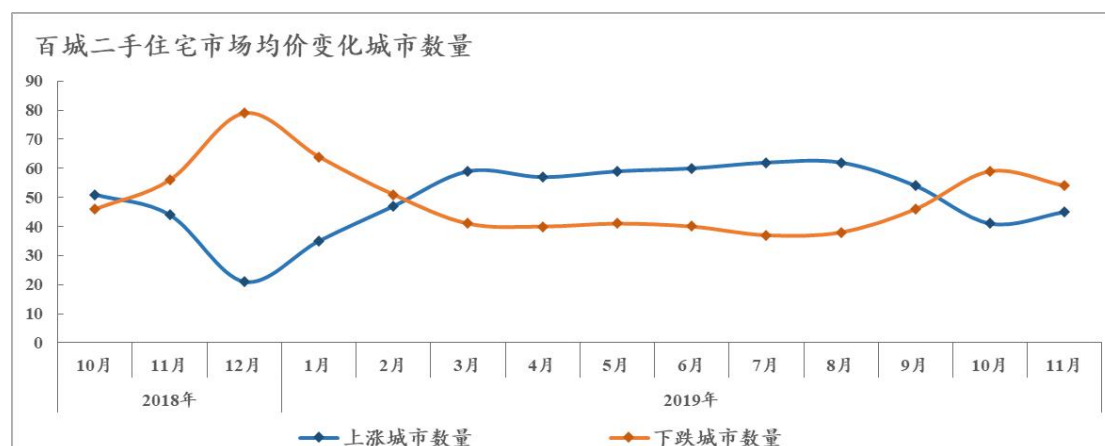
4、从36个一二线城市同比变化来看，三分之二的城市同比下跌。其中，西宁、苏州和宁波居同比涨幅前三，广州、天津和杭州居同比跌幅前三。

一、11月百城二手住宅市场平稳运行，环比微涨同比下跌

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2019年11月，100个重点城市二手住宅市场均价为15072元/平方米，环比微涨0.04%，市场保持平稳运行；而与上年同期相比，同比下跌1.28%。



从涨跌城市数量来看，二手住宅市场均价上涨城市45个，较上月增加4个，平均涨幅1.27%，涨幅环比收窄0.12个百分点；下跌城市54个，较上月减少5个，平均跌幅为1.23%，跌幅环比扩大0.10个百分点；市场均价与上月持平城市1个。



从环比变化来看，涨幅较大的城市主要是长三角和珠三角经济圈城市，部分北方旅游热点城市涨幅显著，如昆明、桂林、三亚。其中，昆明以3.90%的涨幅居首，连续两月居榜首；太原以3.65%的涨幅位居第二。跌幅较大的城市主要以环渤海经济圈和东部的三四线城市为主，其中秦皇岛以4.76%的跌幅位居第一；湖州以4.51%的跌幅位居第二。

| 2019年11月二手住宅市场价涨跌城市TOP10 | | | |
|--------------------------|---------------|----------|----------------|
| 环比上涨城市数量 | 涨幅前十城市 | 环比下跌城市数量 | 跌幅前十城市 |
| 45 | 昆明 (3.90%) | 54 | 秦皇岛 (-4.76%) |
| | 太原 (3.65%) | | 湖州 (-4.51%) |
| | 泰州 (3.64%) | | 承德 (-3.82%) |
| | 广州 (3.38%) | | 岳阳 (-3.71%) |
| | 无锡 (3.33%) | | 威海 (-3.27%) |
| | 西宁 (3.26%) | | 银川 (-3.23%) |
| | 哈尔滨 (3.16%) | | 淄博 (-3.09%) |
| | 嘉兴 (2.90%) | | 扬州 (-2.61%) |
| | 桂林 (2.40%) | | 重庆 (-2.49%) |
| | 三亚 (2.32%) | | 海口 (-2.41%) |

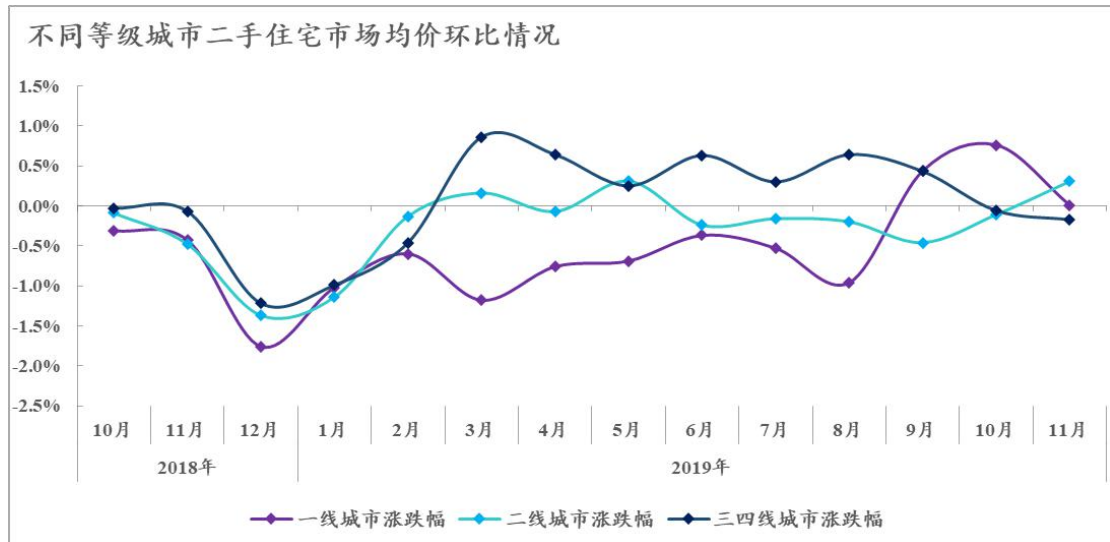
数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、一线城市涨幅收窄，二线城市止跌转涨，三四线城市跌幅扩大

分城市等级来看，各城市等级11月二手住宅市场均价同环比变化各异。环比变化来看，二线城市环比涨幅显著，一线城市环比微涨，三四线城市环比下跌：一线城市二手住宅市场均价为60354元/平方米，环比微涨0.01%，涨幅大幅收窄0.75个百分点，主要受上海、深圳市场均价回落影响；二线城市市场均价为17990元/平方米，环比上涨0.31%，止跌转涨，其中环比下跌城市数量18个，上涨城市数量15个；三四线城市市场均价为11445元/平方米，环比下跌0.17%，跌幅扩大0.11个百分点，其中环比下跌城市数量34个，上涨城市数量29个。

| 2019年11月不同城市等级市场均价及同环比变化 | | | |
|--------------------------|-----------------|--------|--------|
| 城市等级 | 市场均价 (元/平方米) | 环比变化 | 同比变化 |
| 一线城市 | 60354 | 0.01% | -3.67% |
| 二线城市 | 17990 | 0.31% | -4.47% |
| 三四线城市 | 11445 | -0.17% | 1.05% |
| 100城二手住宅 | 15072 | 0.04% | -1.28% |

同比变化来看，一二线城市均同比下跌，三四线城市同比上涨：一线城市二手住宅市场均价较 2018 年 11 月同比下跌 3.67%，其中北京同比跌幅最大，为 6.74%；二线城市同比下跌 4.47%，其中同比下跌城市数量 22 个，上涨城市数量 11 个；三四线城市同比上涨 1.05%，其中同比上涨城市数量 36 个，下跌城市数量 28 个。



总体来看，上半年收紧政策对一二线城市的影响有所下降，二线城市回暖趋势明显，一线城市经历了上月较大幅度上涨后有所回缓；三四线城市在经历了上半年显著上涨后，近期逐步回落。

三、珠三角经济圈上涨显著，东北城市持续回落跌幅居首

从环比变化来看，珠三角经济圈城市市场均价为 20506 元/平方米，环比上涨 0.78%，涨幅居首，其中 10 城上涨、4 城下跌；海峡经济圈市场均价为 25681 元/平方米，环比上涨 0.65%，涨幅位居第二；西南城市和长三角经济圈市场均价环比上涨分别为 0.13% 和 0.07%。其余区域全部环比下跌，其中东北城市市场均价 10016 元/平方米，环比下跌 0.81%，跌幅居首。受香港居民在珠三角购房限制放松影响，珠三角经济圈城市 11 月市场均价上涨显著；同时进入冬季以来，南北方城市市场均价变化差异显著，南方区域普遍上涨，北方区域普遍下降。

从同比变化来看，11 月依旧是西北、东北及长三角经济圈城市市场均价同比上涨，其余城市区域均下跌。其中，西北城市市场均价同比上涨 6.42%，涨幅依旧居首；环渤海经济圈同比下跌 6.49%，跌幅依旧居首。

| 2019年11月百城二手住宅市场均价分区域情况 | | | | | |
|-------------------------|-------------|--------|--------|--------|--------|
| 区域 | 市场均价（元/平方米） | 环比 | 同比 | 上涨城市数量 | 下跌城市数量 |
| 珠三角经济圈 | 20506 | 0.78% | -4.89% | 10 | 4 |
| 海峡经济圈 | 25681 | 0.65% | -3.40% | 3 | 1 |
| 西南城市 | 10391 | 0.13% | -5.12% | 4 | 4 |
| 长三角经济圈 | 19220 | 0.07% | 2.11% | 11 | 10 |
| 西北城市 | 9494 | -0.02% | 6.42% | 4 | 6 |
| 中部城市 | 10024 | -0.21% | -0.71% | 8 | 9 |
| 环渤海经济圈 | 15844 | -0.58% | -6.49% | 4 | 14 |
| 东北城市 | 10016 | -0.81% | 3.51% | 1 | 6 |

数据来源：诸葛找房数据研究中心

四、按年比较 36 个一二线城市三分之二下跌，广州跌幅居首，西宁涨幅居首

从 36 个一二线城市同比变化来看，三分之二的城市同比下跌，多为长三角、珠三角、环渤海、长江经济带等前两年房价快速上涨城市，其中 5 个城市跌幅超过 10%；上涨城市主要为东北、西北部分省会城市。

西宁、苏州和宁波居同比涨幅前三，广州、天津和杭州居同比跌幅前三：其中，西宁 2019 年 11 月市场均价为 9389 元/平方米，比 2018 年 11 月同比上涨 21.45%，涨幅居首；苏州 11 月市场均价为 29300 元/平方米，比去年同期同比上涨 15.36%，位居涨幅第二；宁波市场均价为 25461 元/平方米，比去年同期同比上涨 10.70%，位居涨幅第三。

广州 11 月市场均价为 34514 元/平方米，比去年同期同比下跌 21.86%，跌幅居首；天津市场均价为 23598 元/平方米，比去年同期同比下跌 19.82%，位居跌幅第二；杭州市场均价为 33431 元/平方米，比去年同期同比下跌 12.16%，位居跌幅第三。

| 城市 | 2019年11月市场均价 (元/平方米) | 2018年11月市场均价 (元/平方米) | 同比 |
|------|-------------------------|-------------------------|---------|
| 西宁 | 9389 | 7731 | 21.45% |
| 苏州 | 29300 | 25398 | 15.36% |
| 宁波 | 25461 | 23001 | 10.70% |
| 银川 | 7217 | 6600 | 9.35% |
| 哈尔滨 | 10567 | 9666 | 9.32% |
| 兰州 | 12981 | 11930 | 8.81% |
| 长春 | 10445 | 9884 | 5.68% |
| 乌鲁木齐 | 8374 | 8030 | 4.28% |
| 南宁 | 13137 | 12830 | 2.39% |
| 大连 | 15773 | 15668 | 0.67% |
| 昆明 | 14020 | 13994 | 0.19% |
| 南昌 | 15237 | 15251 | -0.09% |
| 合肥 | 16524 | 16639 | -0.69% |
| 南京 | 30063 | 30433 | -1.22% |
| 上海 | 57583 | 58701 | -1.90% |
| 深圳 | 64210 | 65701 | -2.27% |
| 呼和浩特 | 11745 | 12019 | -2.28% |
| 西安 | 15438 | 15890 | -2.84% |
| 厦门 | 46318 | 48210 | -3.92% |
| 福州 | 28131 | 29346 | -4.14% |
| 海口 | 15381 | 16156 | -4.80% |
| 重庆 | 13607 | 14352 | -5.19% |
| 成都 | 15340 | 16297 | -5.87% |
| 沈阳 | 11351 | 12062 | -5.89% |
| 太原 | 11098 | 11811 | -6.04% |
| 北京 | 59270 | 63556 | -6.74% |
| 郑州 | 14875 | 16004 | -7.05% |
| 济南 | 18802 | 20425 | -7.95% |
| 武汉 | 19249 | 21040 | -8.51% |
| 青岛 | 24009 | 26305 | -8.73% |
| 石家庄 | 16504 | 18332 | -9.97% |
| 长沙 | 11877 | 13333 | -10.92% |
| 贵阳 | 9924 | 11163 | -11.10% |
| 杭州 | 33431 | 38060 | -12.16% |
| 天津 | 23598 | 29433 | -19.82% |
| 广州 | 34514 | 44168 | -21.86% |

数据来源：诸葛找房数据研究中心

表：2019年11月百城二手住宅市场均价

| 城市 | 2019年11月市场均价（元/平方米） | 环比 |
|------|---------------------|--------|
| 深圳 | 64210 | -0.13% |
| 北京 | 59270 | 0.28% |
| 上海 | 57583 | -0.12% |
| 厦门 | 46318 | 1.30% |
| 广州 | 34514 | 3.38% |
| 三亚 | 34191 | 2.22% |
| 杭州 | 33431 | -0.80% |
| 南京 | 30063 | 0.29% |
| 苏州 | 29300 | -0.73% |
| 福州 | 28131 | 0.67% |
| 宁波 | 25461 | 1.95% |
| 青岛 | 24009 | -0.11% |
| 温州 | 23862 | 0.30% |
| 珠海 | 23660 | -0.33% |
| 天津 | 23598 | -1.36% |
| 东莞 | 22657 | 0.40% |
| 武汉 | 19249 | 0.25% |
| 济南 | 18802 | -0.70% |
| 无锡 | 17873 | 3.33% |
| 南通 | 17320 | -0.62% |
| 佛山 | 16893 | 2.22% |
| 合肥 | 16524 | 1.22% |
| 石家庄 | 16504 | -0.69% |
| 金华 | 16203 | -1.84% |
| 大连 | 15773 | -1.00% |
| 常州 | 15697 | -0.06% |
| 扬州 | 15617 | -2.61% |
| 西安 | 15438 | -0.30% |
| 海口 | 15381 | -2.41% |
| 成都 | 15340 | 0.56% |
| 南昌 | 15237 | -0.13% |
| 中山 | 14881 | 0.11% |
| 郑州 | 14875 | -0.46% |
| 廊坊 | 14687 | -1.95% |
| 嘉兴 | 14671 | 2.90% |
| 泉州 | 14463 | -2.05% |
| 昆明 | 14020 | 3.90% |
| 漳州 | 13811 | 1.31% |
| 重庆 | 13607 | -2.49% |
| 徐州 | 13241 | -1.95% |
| 唐山 | 13175 | -0.83% |
| 烟台 | 13154 | -0.62% |
| 南宁 | 13137 | 1.41% |
| 兰州 | 12981 | -0.69% |
| 连云港 | 12238 | 0.46% |
| 泰安 | 12126 | 0.96% |
| 芜湖 | 12087 | 0.38% |
| 泰州 | 12053 | 3.64% |
| 惠州 | 12009 | 0.30% |
| 长沙 | 11877 | -0.19% |
| 盐城 | 11764 | 0.42% |
| 呼和浩特 | 11745 | -0.94% |
| 保定 | 11596 | -0.72% |
| 威海 | 11553 | -3.27% |
| 沈阳 | 11351 | -0.65% |
| 秦皇岛 | 11156 | -4.76% |
| 太原 | 11098 | 3.65% |
| 赣州 | 10656 | 0.59% |
| 哈尔滨 | 10567 | 3.16% |
| 承德 | 10525 | -3.82% |
| 洛阳 | 10507 | 1.73% |
| 湖州 | 10484 | -4.51% |
| 长春 | 10445 | -1.18% |
| 柳州 | 9979 | 0.53% |
| 湛江 | 9931 | -2.21% |
| 贵阳 | 9924 | 0.12% |
| 张家口 | 9681 | 0.04% |
| 淄博 | 9503 | -3.09% |
| 宜昌 | 9480 | -1.32% |
| 襄阳 | 9460 | 0.12% |
| 阜阳 | 9425 | -0.33% |
| 西宁 | 9389 | 3.26% |
| 临沂 | 9387 | -0.41% |
| 赤峰 | 9318 | -0.18% |
| 南阳 | 9125 | 0.84% |
| 濮阳 | 9118 | -0.65% |
| 上饶 | 9009 | -0.67% |
| 淮安 | 8726 | 0.63% |
| 乌鲁木齐 | 8374 | 0.53% |
| 衡水 | 8280 | -0.12% |
| 潍坊 | 8250 | -0.05% |
| 九江 | 8238 | -0.63% |
| 吉林 | 8126 | -0.65% |
| 桂林 | 7860 | 2.40% |
| 北海 | 7778 | 2.11% |
| 南充 | 7722 | 0.03% |
| 榆林 | 7720 | -0.25% |
| 许昌 | 7647 | 0.26% |
| 丹东 | 7626 | -0.12% |
| 常德 | 7501 | 0.17% |
| 岳阳 | 7498 | -3.71% |
| 开封 | 7425 | -0.36% |
| 银川 | 7217 | -3.23% |
| 鄂尔多斯 | 7188 | 2.09% |
| 德阳 | 7179 | -0.94% |
| 株洲 | 6594 | -1.73% |
| 遵义 | 6214 | -0.66% |
| 周口 | 6025 | 0.17% |
| 延安 | 5572 | 0.13% |
| 鞍山 | 5087 | 0.00% |

附:百城二手住宅市场均价说明

百城二手住宅市场均价是由诸葛找房数据研究中心监测,结合市场全量市场房源和真实交易数据,真实反映二手住宅价格变化趋势。为确保数据严谨可靠,采用统计时间为周一至周日数据。

2019年11月全国大中城市租金均价报告

诸葛找房数据研究中心发布

2019年12月2日

11月全国大中城市租金稳中趋降，环同比均小幅下降

核心结论：

- 1、数据显示，2019年11月，全国大中城市租金挂牌均价为43.64元/平方米/月，环比下降0.23%，同比下降0.68%。租金连续5月下跌，且11月跌幅扩大0.14个百分点。租赁市场热度季节性很强，“春节潮”和“毕业潮”褪去之后，租赁市场热度减退。四季度，为传统的租赁淡季，租金上涨动力不足，预计短期内租金仍为稳中趋降的趋势，明年春节后会迎来租赁市场热度小高潮。
- 2、一线城市止跌回升，11月，一线城市平均租金为92.53元/平方米/月，环比上升0.53%，同比上升1.18%；重点二线城市平均租金为35.02元/平方米/月，环比下降0.55%，同比下降1.53%。
- 3、从涨跌城市数量来看，全国大中租赁城市中，租金均价上涨城市7个，与上月数量持平，平均涨幅1.41%；下跌城市数13个，平均跌幅1.46%。涨跌幅均呈现扩大趋势。
- 4、从环比上涨城市来看，本月租金环比上涨的TOP5城市为广州，北京，南京，上海，成都，环比上涨幅度维持在0.89%-2.55%之间。环比降幅TOP5方面，11月份杭州以2.75%的跌幅领降，其次是泉州，租金跌幅为2.59%。2018年，泉州、杭州的租金上升趋势明显，近期一直处于下跌趋势，属于正常的理性回落。

表:全国大中城市 11 月份租金均价及同环比变化幅度

| 城市 | 2019年11月租金均价 (元/平方米/月) | 环比 | 同比 |
|-------|---------------------------|--------|---------|
| 20城租金 | 43.65 | -0.21% | -0.66% |
| 深圳 | 95.28 | -1.58% | -2.49% |
| 北京 | 92.28 | 1.99% | 4.92% |
| 上海 | 90.03 | 1.35% | 1.51% |
| 广州 | 59.08 | 2.55% | -2.57% |
| 杭州 | 57.68 | -2.75% | 0.72% |
| 三亚 | 47.10 | -1.81% | -10.01% |
| 南京 | 45.69 | 1.76% | 3.17% |
| 苏州 | 37.85 | 0.69% | -5.67% |
| 大连 | 37.33 | -0.85% | 2.45% |
| 天津 | 36.15 | -2.51% | -1.69% |
| 武汉 | 31.18 | 0.65% | -1.37% |
| 青岛 | 30.88 | -1.15% | -1.61% |
| 成都 | 30.00 | 0.89% | 0.18% |
| 重庆 | 29.95 | -0.93% | 0.84% |
| 西安 | 27.08 | -0.97% | -1.93% |
| 济南 | 26.32 | -0.53% | -2.39% |
| 沈阳 | 26.20 | -1.13% | 0.50% |
| 郑州 | 26.19 | -0.98% | -5.64% |
| 泉州 | 25.58 | -2.59% | 1.94% |
| 石家庄 | 21.04 | -1.17% | 2.44% |

一、全国 20 城租金持续稳中下行，连续 5 月下跌

据诸葛找房数据研究中心监测数据,2019 年 11 月,全国大中城市租金挂牌均价为 43.64 元/平方米/月,环比下降 0.23%,同比下降 0.68%。租金连续 5 月下跌,且 11 月跌幅扩大 0.14 个百分点。

租赁市场热度季节性很强,“春节潮”和“毕业潮”褪去之后,租赁市场热度减退。四季度,为传统的租赁淡季,租金上涨动力不足,预计短期内租金仍为稳中趋降的趋势,明年春节后会迎来租赁市场热度小高潮。今年的租赁市场并不平静,长租公寓持续暴雷,各城市虚假房源,群租房等乱象频频,同时租赁市场监管逐渐加强,并成立租赁整顿市场的专项小组。艰难的生存环境迫使机构采取低租金吸引租户入住,房东为快速出租房屋,也跟随市场被迫降低租金,因此,20 城租金较去年同期下降 0.68%。租赁市场投资性较小,涨跌幅比较平稳,不会出现“大起大落”的局面。



表：2019 年 11 月全国大中城市租金均价

| 城市 | 二手住宅租金 | | |
|--------|---------------------------|--------|--------|
| | 2019年11月租金均价 (元/平方米/月) | 环比 | 同比 |
| 全国大中城市 | 43.64 | -0.23% | -0.68% |

备注：本次 20 城租金中，由合肥替换成沈阳，故 20 城租金绝对值有小幅波动。

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、一线城市租金止跌上升，二线小幅下降

11 月,一线城市平均租金为 92.53 元/平方米/月,环比上升 0.53%,同比上升 1.18%;重点二线城市平均租金为 35.02 元/平方米/月,环比下降 0.55%,同比下降 1.53%。

自9月起，二线城市的租金涨幅赶超一线城市，11月，一线城市的租金止跌回升，二线城市的租金反而下降。主要原因是北京、上海租金租金上升拉高了一线城市的涨幅。同比来看，一线城市强劲的人口吸引力，租金涨幅大于二线城市的租金涨幅。

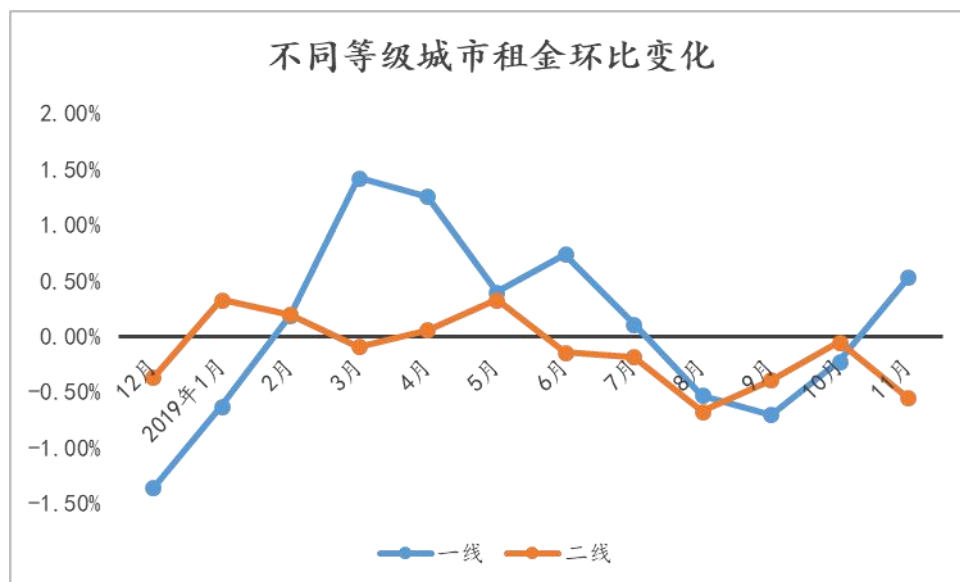


表:不同城市等级租金均价环比情况

| 城市等级 | 2019年11月 (元/平方米/月) | 环比 | 同比 |
|--------|-----------------------|--------|--------|
| 一线城市 | 92.53 | 0.53% | 1.18% |
| 重点二线城市 | 35.02 | -0.55% | -1.53% |

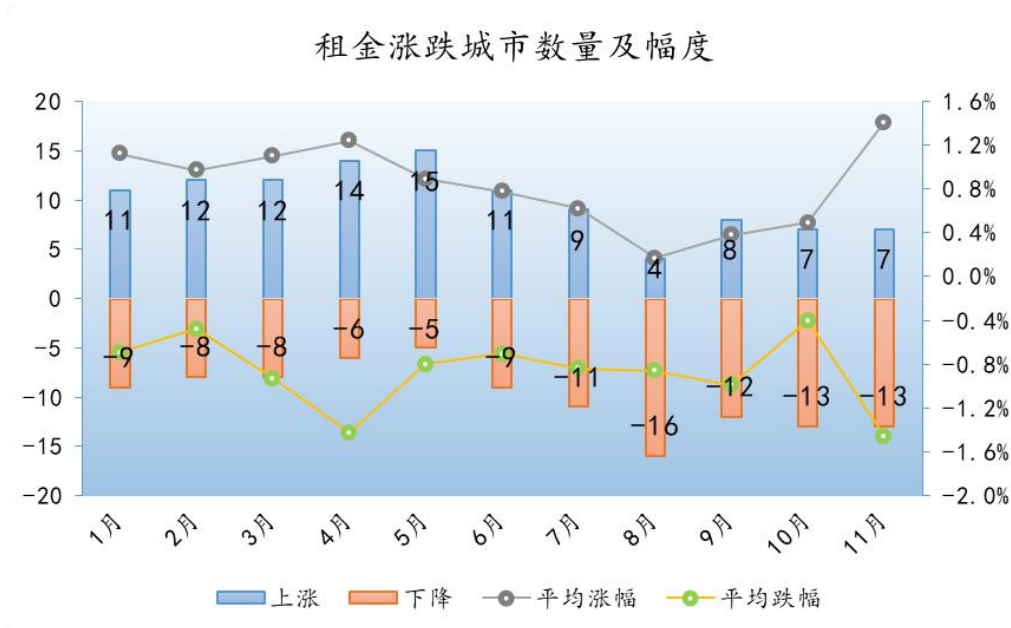
备注：一线城市仅统计北京、上海、深圳

数据来源：诸葛找房数据研究中心

三、仍以下跌城市为主，平均涨跌幅均呈现扩大趋势

据诸葛找房数据研究中心监测数据，从涨跌城市数量来看，全国大中租赁城市中，租金均价上涨城市13个，与上月数量持平，平均涨幅1.41%；下跌城市数8个，平均跌幅1.46%。涨跌幅均呈现扩大趋势。

总体而言，涨幅与跌幅逐渐靠近，租赁市场有略微回升的迹象。



表：2019年11月全国大中城市租金价格涨跌城市

| 环比上涨城市数量 | 平均涨幅 | 环比下跌城市数量 | 平均跌幅 |
|----------|-------|----------|--------|
| 7 | 1.41% | 13 | -1.46% |

数据来源：诸葛找房数据研究中心

从环比上涨城市来看，本月租金环比上涨的TOP5城市为广州，北京，南京，上海，成都，环比上涨幅度维持在0.89%-2.55%之间。广州近期租赁市场表现可观，租金处于稳中趋升的局面，一方面，随着品质化租赁机构的入市，租赁市场逐渐受到年轻租户的青睐；另一方面，广州目前的租金处于较低水平，较去年同期下降1.46%。北京自10月份以来，周度租金呈现上升趋势，主要由于市中心租赁市场房源整顿严格，部分机构将房源进行整改并提升服务水平，租金小幅提升，但市场淡季租金上涨不可持续。

表：环比涨幅TOP5城市排名

| 排名 | 城市 | 11月租金均价 (元/平方米/月) | 环比变化 | 同比变化 |
|----|----|----------------------|--------|--------|
| 1 | 广州 | 59.08 | ↑2.55% | ↓2.57% |
| 2 | 北京 | 92.28 | ↑1.99% | ↑4.92% |
| 3 | 南京 | 45.69 | ↑1.76% | ↑3.17% |
| 4 | 上海 | 90.03 | ↑1.35% | ↑1.51% |
| 5 | 成都 | 30.00 | ↑0.89% | ↑0.18% |

数据来源：诸葛找房数据研究中心

环比降幅TOP5方面，11月份杭州以2.75%的跌幅领降，其次是泉州，租金跌幅为2.59%。2018年，泉州、杭州的租金上升趋势明显，近期一直处于下跌趋势，属于正常的理性回落，

且泉州、杭州租赁市场长租公寓份额较高，近期长租公寓频频暴雷，11月杭州中泽房产资金链断裂，租户对长租公寓的接受度逐渐减弱，机构降低租金吸引租户入住。







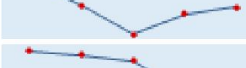






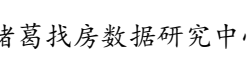

表：环比降幅 TOP5 城市排名

| 排名 | 城市 | 11月租金均价 (元/平方米/月) | 环比变化 | 同比变化 |
|----|----|----------------------|--------|---------|
| 1 | 杭州 | 57.68 | ↓2.75% | ↑0.72% |
| 2 | 泉州 | 25.58 | ↓2.59% | ↑1.94% |
| 3 | 天津 | 36.15 | ↓2.51% | ↓1.69% |
| 4 | 三亚 | 47.10 | ↓1.81% | ↓10.01% |
| 5 | 深圳 | 95.28 | ↓1.58% | ↓2.49% |

数据来源：诸葛找房数据研究中心

附表：

表：全国大中城市月内周度租金价格变化

| 全国大中城市11月周度租金均价走势（元/平方米） | | | | | | |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---|
| 城市 | 第44周 | 第45周 | 第46周 | 第47周 | 第48周 | 月内周度价格变化 |
| 北京 | 91.10 | 91.92 | 92.70 | 92.02 | 91.99 |  |
| 成都 | 29.59 | 29.96 | 29.93 | 30.02 | 30.12 |  |
| 大连 | 37.40 | 37.36 | 37.25 | 37.44 | 37.25 |  |
| 广州 | 57.85 | 58.19 | 58.27 | 59.16 | 59.85 |  |
| 杭州 | 59.20 | 59.09 | 59.04 | 58.20 | 57.55 |  |
| 合肥 | 26.29 | 26.23 | 26.19 | 26.38 | 26.49 |  |
| 济南 | 44.90 | 45.12 | 45.15 | 45.60 | 46.05 |  |
| 南京 | 31.14 | 31.07 | 31.01 | 30.72 | 30.65 |  |
| 青岛 | 24.94 | 26.03 | 26.00 | 25.37 | 25.20 |  |
| 泉州 | 47.87 | 47.82 | 47.75 | 47.10 | 46.56 |  |
| 三亚 | 89.00 | 88.74 | 88.45 | 89.24 | 90.08 |  |
| 上海 | 96.29 | 96.06 | 95.77 | 94.87 | 94.28 |  |
| 深圳 | 26.35 | 26.24 | 26.12 | 26.20 | 26.23 |  |
| 石家庄 | 21.22 | 21.19 | 21.15 | 20.92 | 20.84 |  |
| 苏州 | 37.53 | 37.40 | 37.10 | 37.46 | 37.89 |  |
| 天津 | 36.14 | 36.91 | 36.86 | 36.83 | 36.84 |  |
| 武汉 | 30.92 | 31.00 | 31.13 | 31.24 | 31.37 |  |
| 西安 | 27.32 | 27.31 | 27.26 | 26.91 | 26.83 |  |
| 郑州 | 26.30 | 26.27 | 26.22 | 26.17 | 26.08 |  |
| 重庆 | 30.22 | 30.17 | 30.19 | 29.89 | 29.46 |  |

数据来源：诸葛找房数据研究中心

全国土地市场 11 月月报：供应加码，成交缩水，流拍严重，土地市场持续降温

土地市场整体供应规模小幅回升，成交缩水，土地出让金小幅回升。全国主要地级市土地供应建筑面积为 13883.59 万 m^2 ，同比去年同期上涨 0.52%；成交规模持续下跌，成交规划建筑面积为 8760.48 万 m^2 ，同比小幅下跌 2.4%；土地出让金为 3397.96 亿元，同比上涨 10.21%。溢价率走低，流拍现象严重，土地市场持续降温。

一、11 月土地市场供应加码，成交缩水，土地出让金小幅回升

1、全国主要地级市土地供应规模同比小幅回升，仅二线城市跌幅明显

据诸葛找房数据中心监测，全国主要地级市 2019 年 11 月土地整体供应 1528 宗，同比去年同期小幅下跌 2.24%；供应规划建筑面积为 13883.59 万 m^2 ，同比去年小幅上涨 0.52%；其中住宅类供应 1077 宗，同比上涨 5.38%，推出楼面均价为 3732.6 元/平方米，同比上涨 1.68%；共推出商业地块 451 宗，同比下跌 16.64%，推出楼面均价为 2443.46 元/平方米，同比上涨 30.42%，年末土地市场供应加码，各地政府加快供地节奏，尤其是住宅用地。

表：全国主要地级市 11 月土地供应及环同比情况

| 地块性质 | 土地宗数(块) | 同比(%) | 环比(%) | 规划建筑面积(万 m^2) | 同比(%)2 | 环比(%)2 | 推出楼面均价(元/ m^2) | 同比(%)3 | 环比(%)3 |
|------|---------|----------|--------|------------------|---------|----------|-------------------|---------|---------|
| 住宅 | 1077 | ↑ 5.38 | ↑ 3.36 | 11624.22 | ↑ 11.08 | ↑ 8.15 | 3732.6 | ↑ 1.68 | ↑ 5.64 |
| 商业 | 451 | ↓ -16.64 | ↑ 2.73 | 2259.37 | ↓ -32.5 | ↓ -21.09 | 2443.46 | ↑ 30.42 | ↑ 13.38 |
| 总计 | 1528 | ↓ -2.24 | ↑ 3.17 | 13883.59 | ↑ 0.52 | ↑ 2 | 3532.05 | ↑ 9.51 | ↑ 9.4 |

分各能级城市来看，一线城市 11 月共供应土地 62 宗，同比小幅下跌 3.13%；供应规划建筑面积 669.43 万 m^2 ，同比下跌 22.48%；其中住宅用地供应 43 宗，同比下跌 21.82%；分城市来看，一线城市均有住宅用地供应，其中上海供应最多为 23 宗，其次为广州供应 9 宗，深圳和北京分别供应 7 宗和 4 宗。

二线城市 11 月土地供应 551 宗，同比上涨 22.17%；供应规划建筑面积 5130.37 万 m^2 ，同比上涨 16.31%，环比上涨 17.41%；其中住宅用地供应 370 宗，分城市来看，青岛供应量最大为 31 宗，成都及苏州分别供应 30 宗、25 宗占据本月前三。

11 月三四线城市供应土地 915 宗，同比下跌 12.69%，供应规划建筑面积 8083.79 万 m^2 ，同比下跌 5.31%。其中住宅用地供应 664 宗，同比下跌 1.92%。分城市来看，金华住宅用地供应 58 宗、徐州及烟台分别供应 49 宗、20 宗住宅地块摘得本月前三。

表：各等级城市 11 月份土地供应及同环比情况

| 城市等级 | 土地宗数(块) | 同比(%) | 环比(%) | 规划建筑面积(万㎡) | 同比(%) | 环比(%) | 推出楼面均价(元/㎡) | 同比(%) | 环比(%) |
|--------|---------|----------|---------|------------|----------|---------|-------------|---------|---------|
| 一线城市 | 62 | ↓ -3.13 | ↑ 47.62 | 669.43 | ↓ -22.48 | ↑ 31.29 | 13406.26 | ↓ -1.41 | ↑ 1.22 |
| 二线城市 | 551 | ↑ 22.17 | ↑ 20.57 | 5130.37 | ↑ 16.31 | ↑ 17.41 | 4416.68 | ↑ 14.76 | ↑ 8.78 |
| 三、四线城市 | 915 | ↓ -12.69 | ↓ -6.82 | 8083.79 | ↓ -5.31 | ↓ -7.42 | 2146.47 | ↑ 20.15 | ↓ -4.77 |

2、成交规模同比环比双双下滑，土地出让金小幅回升

成交方面,全国主要地级市2019年11月土地成交1001宗,成交规划建筑面积为8760.48万㎡,同比下跌2.4%;其中住宅用地成交面积为7282.27万㎡,同比上涨6.41%,土地出让金为3051.34亿元,同比上涨20.71%,环比上涨14.36%;商业用地成交规模1478.21万㎡,同比下跌30.68%,土地出让金346.62亿元,同比下跌37.58%。11月土地成交规模同比环比双双下跌,土地市场成交冷淡,土地出让收金3397.96亿元,同比上涨10.21%,环比上涨9.11%。

表：全国主要地级市11月土地成交及环比情况

| 地块性质 | 土地宗数(块) | 规划建筑面积(万㎡) | 同比(%) | 环比(%) | 成交楼面均价(元/㎡) | 同比(%) | 环比(%) | 土地出让金(亿元) | 同比(%) | 环比(%) |
|------|---------|------------|----------|----------|-------------|---------|---------|-----------|----------|----------|
| 住宅 | 718 | 7282.27 | ↑ 6.41 | ↑ 0.75 | 4190.08 | ↑ 13.47 | ↑ 13.51 | 3051.34 | ↑ 20.71 | ↑ 14.36 |
| 商业 | 283 | 1478.21 | ↓ -30.68 | ↓ -21.35 | 2344.89 | ↓ -9.87 | ↓ -1.22 | 346.62 | ↓ -37.58 | ↓ -22.31 |
| 全部 | 1001 | 8760.48 | ↓ -2.4 | ↓ -3.81 | 3878.73 | ↑ 12.97 | ↑ 13.43 | 3397.96 | ↑ 10.21 | ↑ 9.11 |

其中一线城市本月土地成交42宗,成交规划建筑面积407.67万㎡,同比下跌31.07%;其中住宅用地成交33宗,分城市来看,上海成交最高为20宗,深圳成交5宗,北京和广州住宅用地分别成交4宗。

二线城市11月土地成交411宗,成交规划建筑面积3506.84万㎡,同比上涨14.49%;同时成交楼面价持续走高,11月达到4839.96元/㎡,同比上涨19.02%;土地出让收金1697.31亿元,同比上涨36.27%,环比上涨11.02%。本月二线城市持续发力,表现良好。住宅用地共成交272宗,其中青岛本月住宅用地成交最多,共28宗;其次是成都共成交25宗,以及苏州成交23宗。

三四线城市11月成交土地548宗,成交规划建筑面积4845.97万㎡,同比下跌8.94%;成交楼面均价为2477.85元/㎡,同比上涨42.83%,环比上月上涨7.84%;土地出让收金1200.76亿元,同比上涨29.9%,环比小幅上涨1.17%;其中住宅用地成交413宗,分城市来看,金华本月住宅用地成交最多为57宗,其次是徐州成交32宗、绍兴成交16宗摘得本月前三。

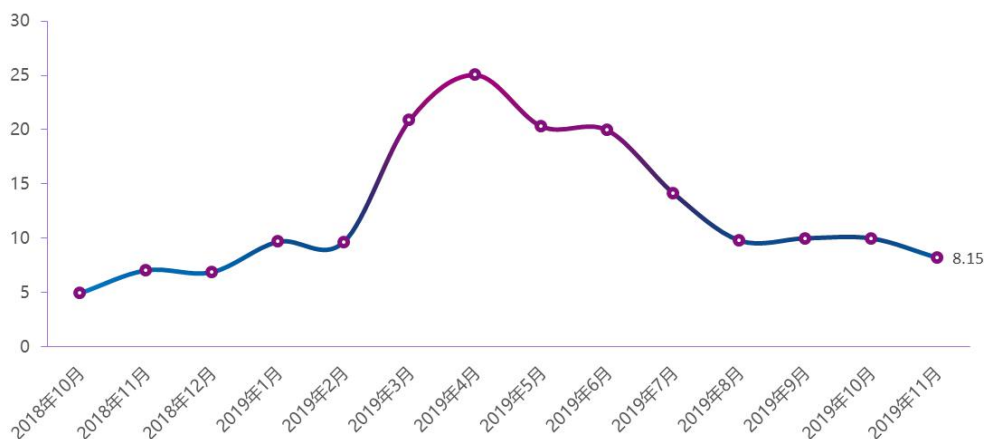
表：各等级城市11月土地成交及同环比情况

| 城市等级 | 土地宗数(块) | 规划建筑面积(万㎡) | 同比(%) | 环比(%) | 成交楼面均价(元/㎡) | 同比(%) | 环比(%) | 土地出让金(万元) | 同比(%) | 环比(%) |
|--------|---------|------------|----------|---------|-------------|----------|----------|-----------|----------|---------|
| 一线城市 | 42 | 407.67 | ↓ -31.07 | ↑ 46.27 | 12262.15 | ↓ -20.59 | ↓ -14.28 | 499.89 | ↓ -45.26 | ↑ 25.39 |
| 二线城市 | 411 | 3506.84 | ↑ 14.49 | ↓ -4.27 | 4839.96 | ↑ 19.02 | ↑ 15.98 | 1697.31 | ↑ 36.27 | ↑ 11.02 |
| 三、四线城市 | 548 | 4845.97 | ↓ -8.94 | ↓ -6.18 | 2477.85 | ↑ 42.83 | ↑ 7.84 | 1200.76 | ↑ 29.9 | ↑ 1.17 |

四、溢价率小幅回落，流拍率走高，土地市场持续降温

11月全国主要地级市溢价率为8.15%，环比上月下跌1.8个百分点，整体来看，土地市场延续低温态势。其中一线城市本月成交溢价率为4.65%，同比下跌2.85%，环比0.5%；本月二线城市平均溢价率为8.63%，溢价率小幅上涨，同比上涨2.81个百分点，环比上涨0.76个百分点；三四线城市11月溢价率为9.04%，在各等级最高，环比上月小幅下跌1.82个百分点，同比下跌0.3个百分点。三四线城市土地市场逐渐降温。

图：全国主要地级市溢价率月度走势（%）

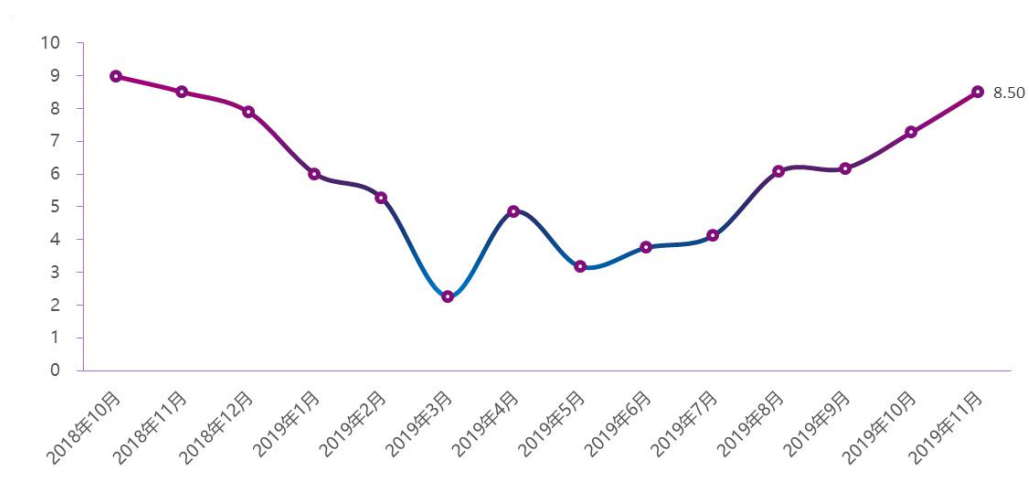


图：各等级城市11月溢价率及同环比

| 城市等级 | 平均溢价率 (%) | 同比 (%) | 环比 (%) |
|--------|-----------|--------|--------|
| 一线城市 | 4.65 | -2.85 | 0.5 |
| 二线城市 | 8.63 | 2.81 | 0.76 |
| 三、四线城市 | 9.04 | -0.3 | -1.82 |

流拍率方面，全国主要地级市11月共流拍93宗地块，流拍率8.5%，环比上涨1.23个百分点，流拍率持续上升至今年以来峰值，土地流拍现象严重。其中一线城市流拍率为2.33%，环比下滑1.52个百分点，同比下滑1.67个百分点；二线城市流拍率为8.67%，环比上涨3.85个百分点，同比下降0.39个百分点；三、四线城市的流拍率最高为8.82%，环比上升0.02个百分点，同比降低7.91个百分点。随着前期市场购买力透支、叠加棚改货币化安置政策的渐次退出，三四线城市土地市场逐渐降温，房企在三四线城市拿地更加谨慎。

图：全国主要地级市流拍率月度走势（%）



图：各等级城市 11 月流拍率及同环比

| 城市等级 | 平均流拍率 (%) | 同比 (%) | 环比 (%) |
|--------|-----------|--------|--------|
| 一线城市 | 2.33 | -1.67 | -1.52 |
| 二线城市 | 8.67 | -0.39 | 3.85 |
| 三、四线城市 | 8.82 | -7.91 | 0.02 |

重要声明

以上数据不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性，文章内容仅供参考，不构成市场交易投资建议。

本文版权为诸葛找房数据研究中心所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或者引用本文的任何部分。

11 月新房月报

(2019.11.01-2019.11.30)



新房月报 | 年末加快供货节奏，成交持续下滑，市场下行压力加大

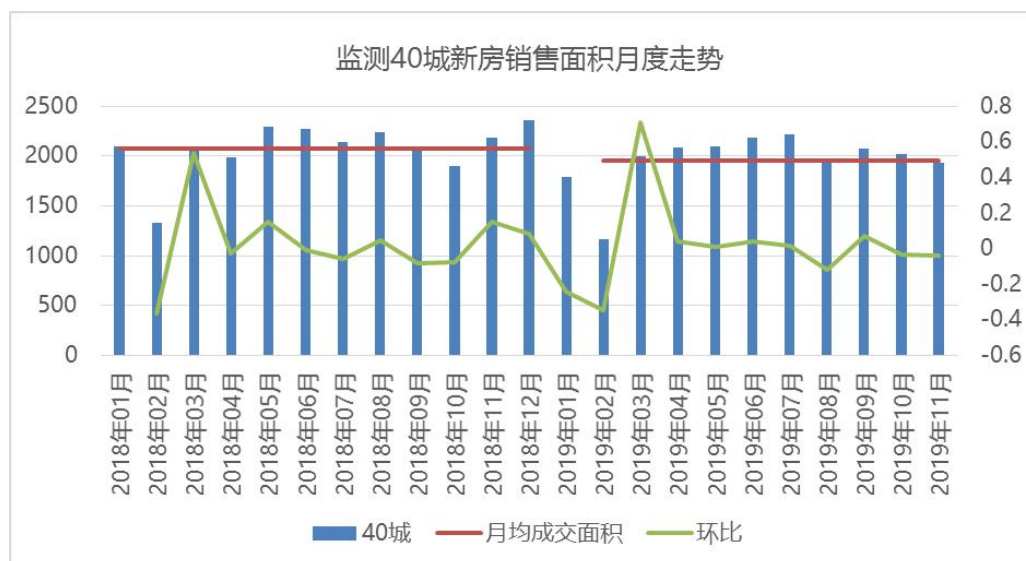
临近年末，房企为了冲刺业绩纷纷加快推盘节奏，而成交情况却未达预期，同比环比双双下滑，市场下行压力加大。根据诸葛找房数据显示，11月重点40城新房销售面积环比微降3.9%，同比下降11.4%，年底翘尾现象恐难实现。分等级城市看，各城市冷热不均，仅一线城市开始小幅回温，二线和三四线城市呈现下滑态势。

一、成交：同比环比双双下滑，市场下行压力加大

根据诸葛找房数据显示，11月重点40城新房销售面积1935.74万 m^2 ，环比微降3.9%，同比下降11.4%。临近年末，各大房企开始抢收业绩加速推盘节奏，但新房销售量未见提升，成交同比环比双双下滑，年末翘尾局面恐不会实现。

诸葛找房数据研究中心

分不同等级城市看，各城市冷热不均，一线小幅回温，二线、三四线下滑，根据诸葛找房数据显示，11月一线、二线、三四线城市新房销售面积环比分别为12.5%、-7.8%、-4.6%。三四线城市下行压力进一步加大。



数据来源：诸葛找房数据研究中心

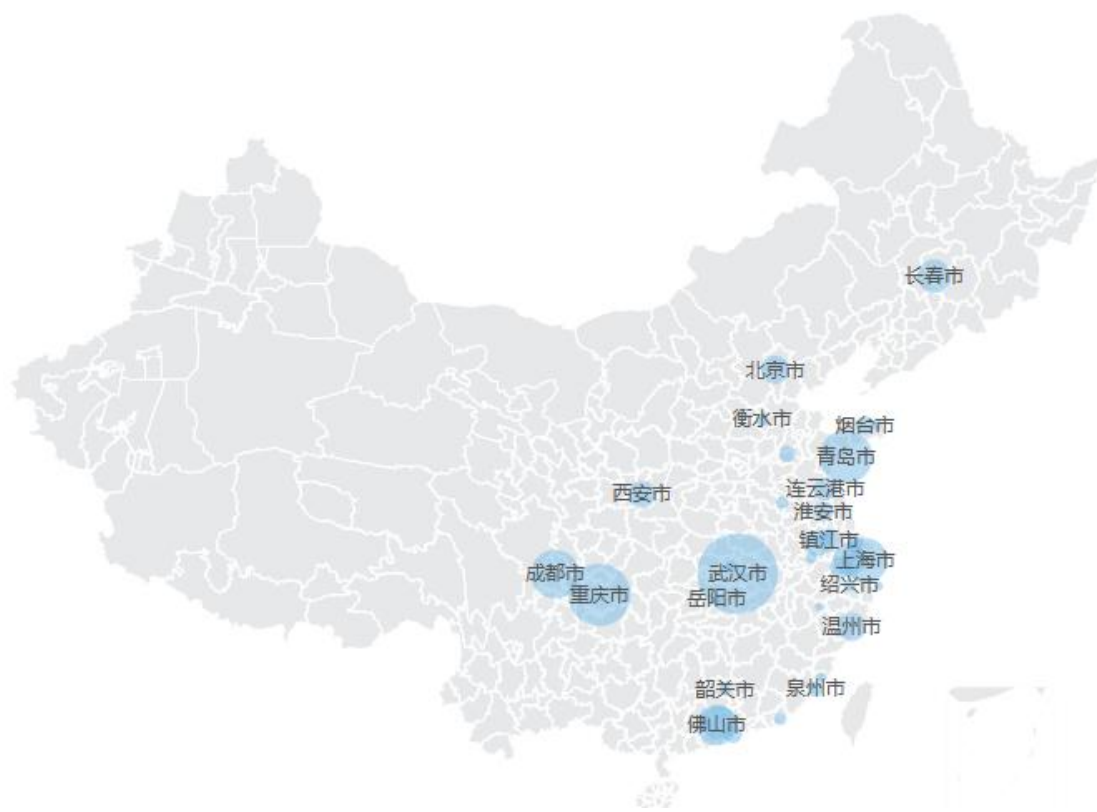
表 1：11 月不同等级城市新房销售面积变化情况 单位：万 m²

| | 2019年11月 | 环比 | 同比 |
|-----|----------|-------|--------|
| 40城 | 1935.74 | -3.9% | -11.4% |
| 一线 | 295.63 | 12.5% | 24.0% |
| 二线 | 970.24 | -7.8% | -19.9% |
| 三四线 | 502.26 | -4.6% | -3.5% |

数据来源：诸葛找房数据研究中心

分城市来看，涨跌城市各半，一线城市中除北京外均呈现不同幅度的上涨，二线城市中大部分呈下跌趋势，仅成都、青岛、佛山有小幅上涨，三四线城市下跌明显。11月，北京新房成交环比微跌1.4%，上海、广州、深圳分别上涨10.8%、24.4%、23.1%。二线城市中，南京、长春、温州下跌明显，分别下跌28.3%、22.3%、20%。三四线城市以下跌为主，其中，岳阳、莆田、肇庆环比分别下跌34.6%、39.7%、30.7%。

2019年11月40城新房销售面积分布图



数据来源：诸葛找房数据研究中心

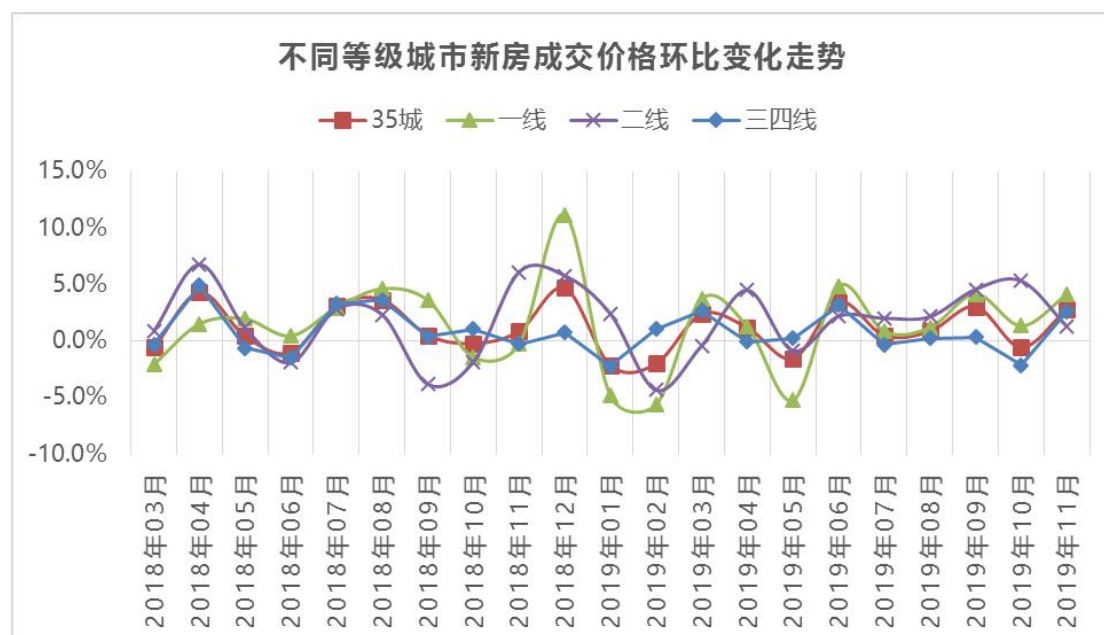
表 2：2019 年 11 月各城市销售面积监测 单位：万 m²

| 城市 | 销售面积 (万 m ²) | 环比 | 同比 | 城市 | 销售面积 (万 m ²) | 环比 | 同比 |
|-----|-----------------------------|--------|---------|-----|-----------------------------|--------|--------|
| 北京 | 65.13 | -1.4% | 0.3% | 汕头 | 18.66 | -9.4% | -9.2% |
| 上海 | 113.77 | 10.8% | 11.2% | 泉州 | 25.66 | 2.9% | +0.6% |
| 广州 | 83.85 | 24.4% | 62.3% | 岳阳 | 14.94 | -34.6% | -1.9% |
| 深圳 | 32.88 | 23.1% | 68.5% | 韶关 | 13.35 | -13.0% | +1.0% |
| 重庆 | 167.61 | -2.9% | -21.8% | 莆田 | 11.63 | -39.7% | -37.1% |
| 南京 | 59.56 | -28.3% | -32.5% | 舟山 | 6.76 | -7.8% | -6.8% |
| 苏州 | 77.39 | -6.5% | -109.4% | 泰安 | 28.91 | 4.4% | -7.3% |
| 武汉 | 221.15 | -11.6% | 9.9% | 湖州 | 46.18 | 3.0% | -90.2% |
| 成都 | 126.56 | 8.9% | -25.2% | 淮安 | 39.01 | -0.1% | -36.1% |
| 青岛 | 139.14 | 7.9% | -31.9% | 威海 | 11.58 | -12.9% | -14.0% |
| 西安 | 61.66 | -0.9% | -52.8% | 芜湖 | 14.09 | -30.1% | -32.5% |
| 长春 | 80.02 | -22.3% | -13.7% | 张家港 | 12.25 | -16.3% | -28.7% |
| 温州 | 66.35 | -20.0% | -18.0% | 衡水 | 18.73 | -3.9% | -6.6% |
| 佛山 | 100.85 | 0.5% | -41.3% | 绍兴 | 16.28 | 5.7% | 148.5% |
| 烟台 | 37.56 | -11.7% | -37.1% | 常熟 | 12.72 | -12.6% | -25.7% |
| 南通 | 28.65 | 38.9% | -14.6% | 肇庆 | 7.08 | -30.7% | -62.2% |
| 镇江 | 47.81 | -18.4% | -7.5% | 淮北 | 16.69 | -19.5% | -21.2% |
| 扬州 | 14.73 | -2.7% | -61.0% | 衢州 | 3.64 | 66.2% | -60.3% |
| 昆山 | 20.99 | 24.1% | -33.2% | 孝感 | 15.16 | 15.9% | -22.6% |
| 连云港 | 50.44 | -6.9% | -78.5% | 黄冈 | 6.32 | 12.3% | 180.9% |

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、 房价：本月成交价格小幅回升，二线城市涨幅收窄

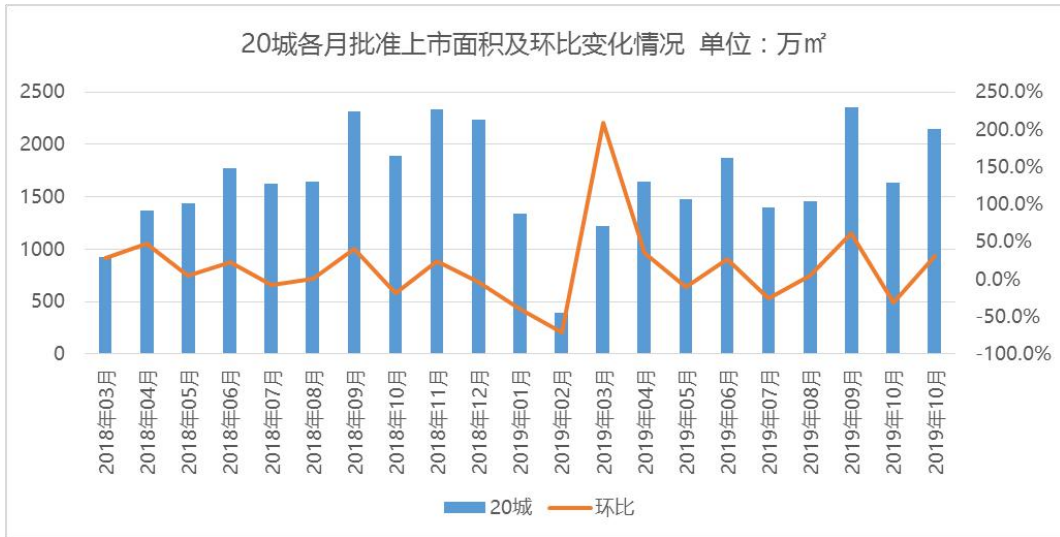
11月新房价格环比上月小幅回升，根据数据显示，本月监测的35城成交价格环比上涨2.8%，同比上涨12.87%。其中，一线价格涨幅扩大，二线价格涨幅收窄，三四线成交价格止跌转涨。



数据来源：诸葛找房数据研究中心

三、 供应：临近年尾，房企加快供货节奏，环比上月上涨30.7%

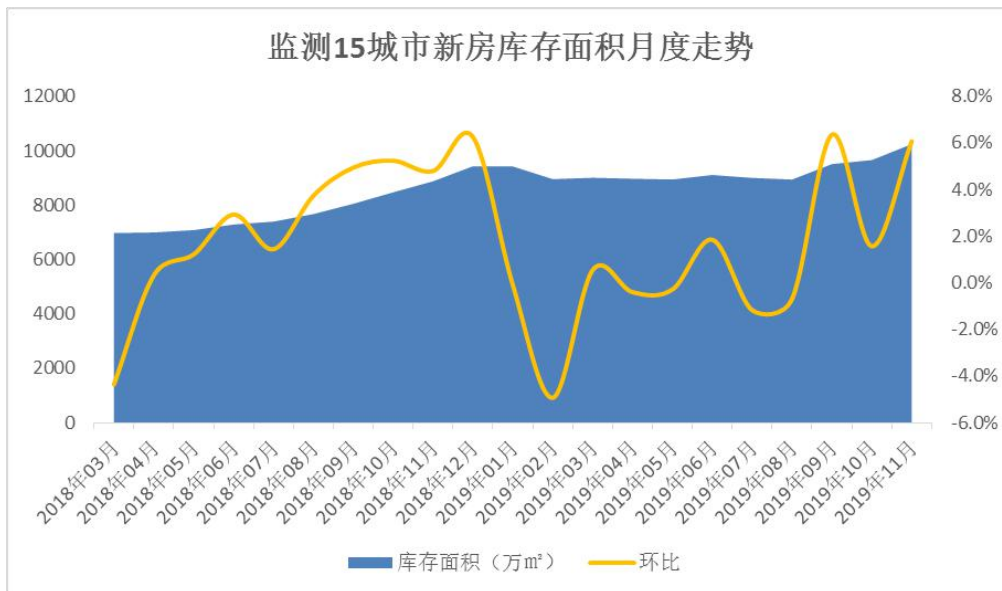
临近年尾，房企为了冲刺业绩纷纷加快推盘节奏，供应量增加明显，根据诸葛找房数据显示，11月重点监测的20城批准上市面积为2143.04万 m^2 ，环比上涨30.7%，同比上涨13.5%。从城市上看，北京、南京、武汉、芜湖等热点城市均呈现不同程度的上涨。



数据来源：诸葛找房数据研究中心

四、 库存：房源集中供应，库存小幅上升

根据数据显示,11月监测 15 城市的新房库存面积为 10243.65 万 m², 环比上升 6.07%, 同比上升 15.4%, 临近年末开发商集中推盘, 但成交不及预期, 库存面积小幅上涨, 库存高位运行。分城市来看, 除了上海、湖州库存小幅下降, 其他城市均出现不同幅度上涨, 其中, 深圳库存环比上涨 18.5%, 武汉环比上涨 16.3%。



数据来源：诸葛找房数据研究中心

表 3：2019 年 11 月 15 城市库存面积及去化周期监测

| 城市 | 库存面积 (万m ²) | 环比 | 同比 |
|-----|----------------------------|-------|--------|
| 北京 | 1039.63 | 9.4% | 17.4% |
| 上海 | 758.36 | -3.9% | 20.7% |
| 深圳 | 267.77 | 18.5% | -25.9% |
| 广州 | 758.5 | 1.2% | -7.7% |
| 重庆 | 1252.8 | 7.0% | 44.2% |
| 南京 | 433.46 | 7.7% | 22.7% |
| 武汉 | 1286.2 | 16.3% | 32.0% |
| 成都 | 1900.42 | 6.6% | 11.4% |
| 长春 | 969.56 | 4.4% | 9.4% |
| 昆山 | 284.55 | 5.9% | -28.5% |
| 湖州 | 585.9 | -0.9% | 17.6% |
| 芜湖 | 187.3 | 6.4% | 48.1% |
| 张家港 | 140.16 | 1.3% | -0.5% |
| 常熟 | 193.67 | 0.2% | 104.1% |
| 淮北 | 185.37 | 0.8% | 40.0% |

数据来源：诸葛找房数据研究中心

五、重点城市楼盘监测

■ 北京：11月通州区共有产权项目恒泰家园成交活跃

11月，通州区共有产权房恒泰家园项目位居榜首，单月成交863套。其次为朝阳区的动感嘉园项目成交139套。丰台区中铁诺德春风和院成交127套，位居第三。从TOP15成交套数来看，相比上月有所下滑。

表4：2019年11月北京市新房项目成交套数TOP15

| 排名 | 项目名称 | 区县 | 成交套数(套) | 成交面积(m ²) | 成交均价(元/m ²) | 成交金额(万元) |
|----|-----------|------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------|
| 1 | 恒泰家园 | 通州区 | 863 | 74279 | 19987 | 148458.52 |
| 2 | 动感嘉园 | 朝阳区 | 139 | 11421 | 25329 | 28928.92 |
| 3 | 中铁诺德春风和院 | 丰台区 | 127 | 11289 | 67662 | 76384.25 |
| 4 | 翡翠西湖 | 丰台区 | 119 | 16498 | 36074 | 59514.11 |
| 5 | 城市之光·东望 | 通州区 | 98 | 8915 | 49481 | 44110.08 |
| 6 | 北岸布鲁斯 | 海淀区 | 79 | 8170 | 25235 | 20616.63 |
| 7 | 大兴金茂悦 | 大兴区 | 79 | 7138 | 38512 | 27490.94 |
| 8 | K2十里春风 | 通州区 | 78 | 6620 | 25943 | 17173.18 |
| 9 | 北京壹号院 | 朝阳区 | 76 | 22430 | 134930 | 302651.77 |
| 10 | 未来金茂府 | 昌平区 | 70 | 9788 | 53922 | 52776.96 |
| 11 | 中文富力雅郡 | 延庆区 | 66 | 5866 | 17980 | 10547.67 |
| 12 | 葛洲坝北京紫郡兰园 | 海淀区 | 62 | 6014 | 53187 | 31984.03 |
| 13 | 卓越万科翡翠山晓 | 石景山区 | 61 | 5936 | 48960 | 29063 |
| 14 | 泰禾西府玉苑 | 丰台区 | 59 | 11239 | 113649 | 127733.18 |
| 15 | 碧桂园·世奥龙鼎 | 延庆区 | 58 | 5613 | 23727 | 13318.47 |

■ 上海：成交套数 TOP3 中浦东新区占据两席

上海成交套数 TOP3 中浦东新区占据两席，宝山区大华公园城市项目位居第一，单月成交 336 套。浦东新区的浦发东悦城和前滩江悦名庭项目位居第二和第三，分别成交 261 套和 150 套。

表 5：2019 年 11 月上海市新房项目成交套数 TOP15

| 排名 | 项目名称 | 区县 | 成交套数(套) | 成交面积(m ²) | 成交均价(元/m ²) | 成交金额(万元) |
|----|---------------|------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------|
| 1 | 大华公园城市 | 宝山区 | 336 | 35856 | 57511 | 206209.66 |
| 2 | 浦发东悦城 | 浦东新区 | 261 | 26537 | 39705 | 105364.54 |
| 3 | 前滩江悦名庭 | 浦东新区 | 150 | 9132 | 84968 | 77596.32 |
| 4 | 西郊金茂府 | 嘉定区 | 132 | 13064 | 45706 | 59709.44 |
| 5 | 大华朗香臻园 | 宝山区 | 122 | 11813 | 54760 | 64690.85 |
| 6 | 海上湾 | 青浦区 | 107 | 12697 | 27819 | 35320.27 |
| 7 | 绿洲康城(亲水湾) | 浦东新区 | 107 | 7642 | 59201 | 45240.56 |
| 8 | 盘古天地泰逸华庭 | 嘉定区 | 105 | 10192 | 34408 | 35070 |
| 9 | 金融家 | 浦东新区 | 99 | 11267 | 44104 | 49691.52 |
| 10 | 四季都会 | 宝山区 | 95 | 9649 | 43708 | 42175.92 |
| 11 | 招商虹桥公馆 | 青浦区 | 81 | 7796 | 56634 | 44149.35 |
| 12 | 高尚领域 | 普陀区 | 76 | 7203 | 87699 | 63168.9 |
| 13 | UNICITY万科天空之城 | 青浦区 | 75 | 7694 | 57490 | 44230.62 |
| 14 | 宝华帝华园 | 奉贤区 | 75 | 6288 | 28512 | 17928.86 |
| 15 | 天和尚海格调 | 奉贤区 | 73 | 6732 | 28744 | 19349.63 |

■ 南京：项目成交主要集中于江浦、栖霞等郊区板块

南京新房成交活跃项目主要集中于江浦、栖霞以及高淳溧水等郊区板块，浦口区的中海左岸澜庭项目位居成交套数第一，单月成交 445 套，其次为江宁区的都会四季和悦峯项目，分别成交 354 套和 258 套。都会四季是由万科、仁恒、金地、华发共同开发的项目，于 9 月 22 日

首开。悦峯位于青龙地铁小镇，现房销售，项目于9月27日首开，当天加推房源全部售罄。

表 6：2019 年 11 月南京市新房项目成交套数 TOP15

| 排名 | 项目名称 | 区县 | 成交套数(套) | 成交面积(m ²) | 成交均价(元/m ²) | 成交金额(万元) |
|----|------------|------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------|
| 1 | 中海左岸澜庭 | 浦口区 | 445 | 49395 | 30426 | 150290.31 |
| 2 | 都会四季 | 江宁区 | 354 | 40003 | 30409 | 121641.84 |
| 3 | 悦峯 | 江宁区 | 258 | 27759 | 28510 | 79142.48 |
| 4 | 金浦御龙湾 | 栖霞区 | 246 | 25609 | 26559 | 68013.99 |
| 5 | 溧水万达广场 | 溧水区 | 225 | 28308 | 11465 | 32454.76 |
| 6 | 华侨城天鹅堡 | 建邺区 | 218 | 38818 | 36723 | 142553.25 |
| 7 | 东方天郡 | 栖霞区 | 216 | 25930 | 9060 | 23493.05 |
| 8 | 红太阳国际财智广场 | 高淳区 | 180 | 24636 | 8141 | 20057.12 |
| 9 | 高淳雅居乐花园 | 高淳区 | 143 | 16538 | 7955 | 13155.99 |
| 10 | 华侨城翡翠天域 | 栖霞区 | 124 | 14239 | 25460 | 36253.73 |
| 11 | 辉上淮铂悦府(铂悦) | 江宁区 | 117 | 18940 | 32862 | 62241.16 |
| 12 | 五矿澜悦栖原 | 江宁区 | 112 | 11016 | 30228 | 33298.4 |
| 13 | 石林云城 | 雨花台区 | 109 | 9570 | 27224 | 26052.69 |
| 14 | 恒基旭辉玲珑翠谷 | 栖霞区 | 99 | 12066 | 29859 | 36029.45 |
| 15 | 江与城 | 浦口区 | 94 | 11779 | 32010 | 37704.66 |

数据及指标说明:

本报告中所有数据来源与诸葛找房数据库及公开官方渠道，如各地的房管局，由于各维度数据覆盖的城市不同，故新房的销售数据共覆盖北京，上海，广州，深圳，重庆，南京，苏州，武汉，成都，青岛，西安，长春，温州，佛山，烟台，温州，佛山，烟台，南通，镇江，扬州，昆山，连云港，汕头，泉州，岳阳，韶关，莆田，舟山，泰安，湖州，淮安，威海，芜湖，张家港，衡水，绍兴，常熟，肇庆，淮北，衢州，孝感，黄冈 40 个城市；

房价所覆盖的城市北京，上海，深圳，广州，重庆，南京，武汉，成都，西安，长春，温州，南通，镇江，昆山，连云港，汕头，珠海，岳阳，韶关，舟山，泰安，湖州，芜

湖，张家港，衡水，绍兴，常熟，肇庆，丽水，淮北，黄石，衢州，上饶，孝感，黄冈
35个城市；

库存数据共覆盖北京，上海，广州，深圳，北京，上海，深圳，广州，重庆，南京，武
汉，成都，长春，昆山，湖州，芜湖，张家港，常熟，淮北 15个城市。

各指标的数据统计口径如下：

销售面积：某一段时间内销售面积的总和；

供应面积：某一段时间内拿到预售许可证的项目面积总和；

房价：某一时间段内成交项目的网签价格；

库存面积：截止到某一时间点未出售的项目面积总和。