



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



2020年5月

百城月报|5月百城二手住宅市场均价环比上涨0.41%，西北涨幅居首

诸葛找房数据研究中心发布

2020年6月1日

核心结论：

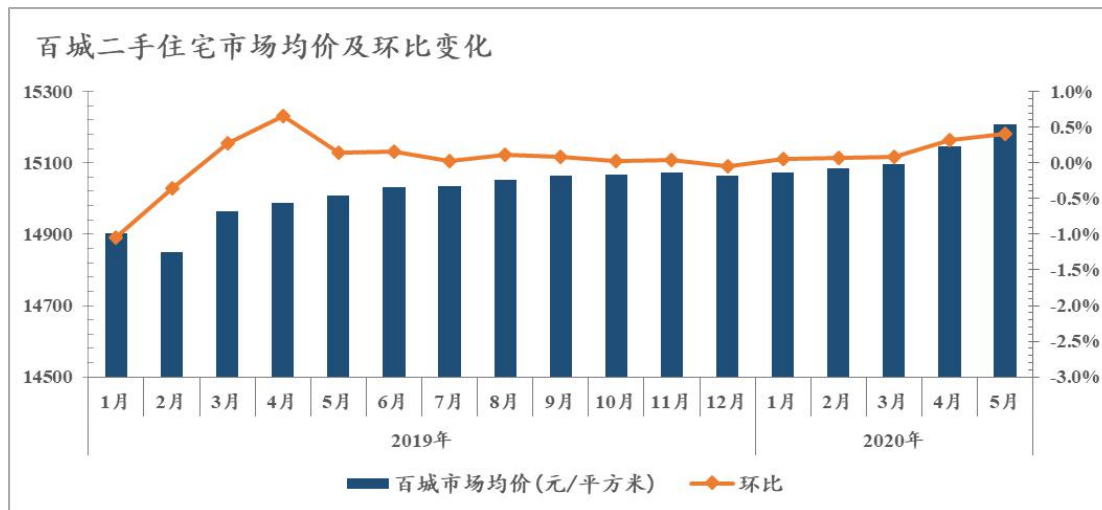
1、2020年5月，100个重点城市二手住宅市场均价为15208元/平方米，环比上涨0.41%，涨幅扩大0.08个百分点；同比上涨1.33%，涨幅扩大0.27个百分点。随着房地产市场逐步恢复，二手住宅市场价格持续回升。

2、分城市等级来看，5月一线和三四线城市同环比均上涨，二线城市同环比均下跌。总体来看，除二线城市外，一线和三四线城市市场均价均已超过去年同期。其中，一线城市5月二手住宅市场均价为61279元/平方米，环比上涨1.19%，同比上涨0.85%；二线城市市场均价为18044元/平方米，环比微跌0.07%，同比下跌0.57%；三四线城市市场均价为11586元/平方米，环比上涨0.60%，同比上涨3.04%。

3、从区域分布来看，5月环比上涨区域居多，同比涨跌区域持平。从环比变化来看，西北城市市场均价为9706元/平方米，环比上涨1.26%，涨幅居首；环渤海经济圈市场均价15619元/平方米，环比微跌0.06%，跌幅居首。从同比变化来看，西北城市市场均价同比上涨5.53%，涨幅居首；海峡经济圈同比下跌3.66%，跌幅居首。

一、5月百城二手住宅市场价格持续回升，环比上涨0.41%

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2020年5月，100个重点城市二手住宅市场均价为15208元/平方米，环比上涨0.41%，涨幅扩大0.08个百分点；与2019年5月相比，同比上涨1.33%，涨幅扩大0.27个百分点。随着房地产市场逐步恢复，二手住宅市场价格也持续回升。



从涨跌城市数量来看，5月份二手住宅市场均价上涨城市59个，较上月增加4个，平均涨幅1.31%，涨幅扩大0.06个百分点；下跌城市40个，较上月减少3个，平均跌幅为1.15%，跌幅扩大0.33个百分点；持平城市1个，较上月减少1个。5月上漲城市数量持续增加，涨幅有所收窄，下跌城市数量持续减少，跌幅有所扩大。



从环比涨幅前十的城市情况来看，涨幅较大的城市以长三角经济圈、东北和西北区域的二、三四线城市为主。其中，银川以 4.84% 的涨幅居首，赣州和南通分别以 4.70% 和 4.49% 的涨幅位居二、三。各地城市群房地产市场加速恢复显著。

从环比跌幅前十的城市情况来看，跌幅较大的城市主要以环渤海、珠三角经济圈和中部区域的二、三四线城市为主。其中，南宁以 3.47% 的跌幅位居第一；武汉和泰州分别以 3.47% 和 3.17% 的跌幅位居二、三。

2020年5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	
59	银川	(4.84%)	40	南宁	(-3.47%)
	赣州	(4.70%)		武汉	(-3.47%)
	南通	(4.49%)		泰州	(-3.17%)
	嘉兴	(3.51%)		桂林	(-3.05%)
	西宁	(3.35%)		丹东	(-2.88%)
	唐山	(3.18%)		临沂	(-2.14%)
	徐州	(3.05%)		海口	(-2.12%)
	秦皇岛	(2.95%)		岳阳	(-1.95%)
	三亚	(2.88%)		威海	(-1.75%)
	吉林	(2.72%)		柳州	(-1.62%)

数据来源：诸葛找房数据研究中心

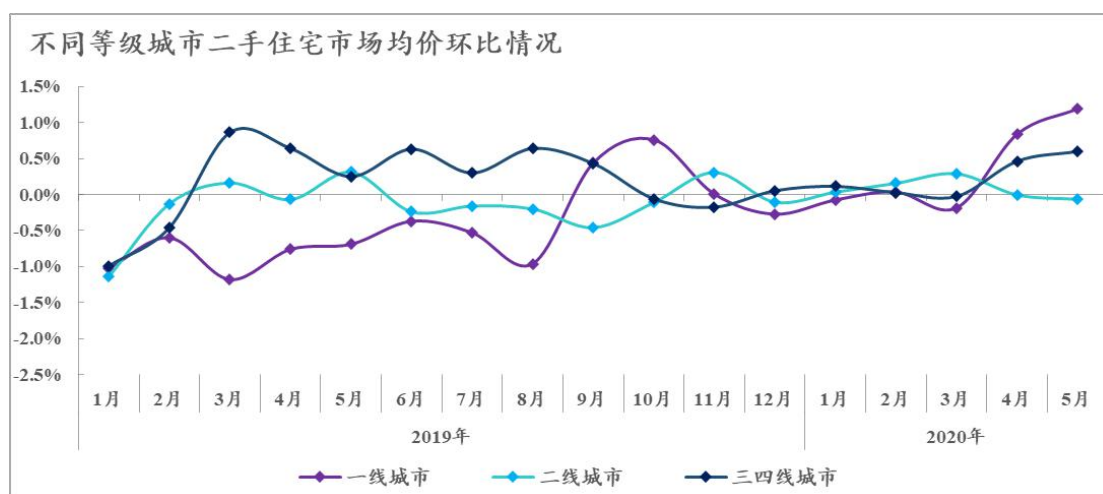
二、分城市等级来看，一线和三四线城市同环比均涨，二线城市同环比均跌

分城市等级来看，2020年5月一线和三四线城市同环比均上涨，二线城市同环比均下跌。总体来看，除二线城市外，一线和三四线城市市场均价均已超过去年同期。其中，一线城市5月二手住宅市场均价为 61279 元/平方米，环比上涨 1.19%，仍主要由深圳上涨带动，其环比涨幅达 2.69%；同比变化来看，较 2019 年 5 月同比上涨 0.85%，其中深圳同比涨幅最大，为 6.53%，北京仍是同比下跌，跌幅为 4.49%。

二线城市市场均价为 18044 元/平方米，环比微跌 0.07%。其中环比下跌城市数量 16 个，上涨城市数量 16 个；同比变化来看，较去年同期同比下跌 0.57%，同比跌幅扩大 0.11 个百分点。

三四线城市市场均价为 11586 元/平方米，环比上涨 0.60%，涨幅扩大 0.14 个百分点。其中环比下跌城市数量 23 个，上涨城市数量 41 个；同比变化来看，同比上涨 3.04%，涨幅扩大 0.35 个百分点。

2020年5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	61279	1.19%	0.85%
二线城市	18044	-0.07%	-0.57%
三四线城市	11586	0.60%	3.04%
100城二手住宅	15208	0.41%	1.33%



数据来源: 诸葛找房数据研究中心

三、分区域来看，西北城市表现亮眼，同环比涨幅均居首

总体来看，5月环比上涨区域居多，同比涨跌区域持平，其中西北城市同环比涨幅均居首，环渤海经济圈环比跌幅居首、海峡经济圈同比跌幅居首。从环比变化来看，上涨区域中，西北城市市场均价为 9706 元/平方米，环比上涨 1.26%，涨幅居首；东北城市市场均价为 10154 元/平方米，环比上涨 0.67%，涨幅位居第二；珠三角经济圈

城市市场均价为 21041 元/平方米，环比上涨 0.67%，涨幅位居第三。下跌区域中，环渤海经济圈市场均价 15619 元/平方米，环比微跌 0.06%，跌幅居首。

从同比变化来看，上涨区域中，西北城市市场均价同比上涨 5.53%，涨幅居首；东北城市同比上涨 5.05%，涨幅位居第二。下跌区域中，海峡经济圈同比下跌 3.66%，跌幅居首。

2020年5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
西北城市	9706	1.26%	5.53%	9	1
东北城市	10154	0.67%	5.05%	5	2
珠三角经济圈	21041	0.67%	1.96%	8	6
长三角经济圈	19541	0.66%	4.01%	13	8
海峡经济圈	25736	0.03%	-3.66%	2	2
西南城市	10370	0.00%	-0.16%	4	4
中部城市	10033	-0.03%	0.30%	11	6
环渤海经济圈	15619	-0.06%	-2.38%	7	11

数据来源：诸葛找房数据研究中心

表：2020年5月百城二手住宅市场均价及同环比情况

城市	2020年5月市场均价（元/平方米）	环比	同比
深圳	68372	1.69%	6.53%
北京	58972	0.82%	-4.49%
上海	56493	-0.19%	0.25%
厦门	46028	-0.98%	-7.03%
三亚	36167	-2.88%	4.11%
广州	33890	-0.73%	-6.38%
杭州	33031	0.98%	-8.35%
苏州	30453	-0.35%	11.33%
南京	29790	0.47%	-0.54%
福州	29074	2.25%	-0.04%
宁波	25757	-0.09%	7.69%
珠海	24585	0.22%	4.91%
温州	24310	0.96%	4.97%
青岛	23034	-0.56%	-3.06%
天津	23014	-0.53%	-8.27%
东莞	22003	1.42%	-2.56%
南通	18978	4.49%	17.82%
无锡	18634	0.30%	17.50%
武汉	18619	-3.47%	-4.14%
济南	18578	-1.21%	-4.09%
常州	17461	2.59%	14.46%
佛山	16978	-0.45%	-0.23%
金华	16655	1.11%	-2.28%
合肥	16360	-0.20%	-2.37%
石家庄	16309	-0.85%	-2.45%
嘉兴	16306	-3.11%	29.68%
海口	15963	-2.12%	4.38%
扬州	15929	0.40%	4.05%
大连	15618	-0.27%	-2.92%
南昌	15432	1.09%	1.98%
成都	15424	0.27%	-1.37%
西安	15398	0.06%	-2.49%
中山	14876	0.95%	-3.47%
郑州	14727	-0.36%	-5.18%
廊坊	14498	-0.88%	-3.53%
漳州	14296	0.03%	6.54%
徐州	14202	-3.05%	10.00%
昆明	13965	-0.24%	4.04%
泉州	13546	-1.15%	-8.71%
唐山	13538	-3.18%	13.73%
重庆	13478	-0.19%	-3.33%
兰州	13240	0.17%	5.89%
南宁	13200	-3.47%	-0.02%
烟台	13036	-0.69%	0.10%
惠州	12536	0.18%	2.77%
连云港	12336	1.36%	8.28%
泰安	12056	-1.12%	3.73%
长沙	11890	0.67%	-4.06%
泰州	11874	-3.17%	6.94%
芜湖	11857	-0.93%	-2.32%
呼和浩特	11849	1.44%	2.59%
沈阳	11808	0.17%	11.06%
保定	11553	1.27%	-1.54%
盐城	11467	0.99%	-1.89%
太原	11215	0.21%	7.10%
赣州	11194	4.70%	4.68%
长春	11168	2.08%	6.28%
洛阳	11117	-0.69%	2.53%
秦皇岛	10879	-2.95%	3.83%
哈尔滨	10765	0.00%	10.29%
威海	10740	-1.75%	-10.77%
承德	10426	2.24%	-5.94%
湛江	10306	1.17%	4.60%
湖州	10137	-0.54%	-12.35%
贵阳	10137	0.06%	1.88%
柳州	10011	-1.62%	4.78%
西宁	9874	-3.35%	16.44%
宜昌	9615	-0.55%	2.53%
张家口	9532	0.22%	-0.93%
临沂	9502	-2.14%	19.06%
襄阳	9438	0.30%	0.79%
赤峰	9343	0.28%	5.32%
阜阳	9321	-0.60%	-2.32%
南阳	9285	0.11%	2.25%
绵阳	9072	0.32%	1.90%
淮安	9005	0.63%	5.57%
上饶	8993	0.13%	1.71%
淄博	8885	-1.27%	-10.72%
乌鲁木齐	8707	2.45%	7.56%
吉林	8488	2.72%	9.41%
潍坊	8212	0.93%	-0.64%
九江	8197	0.28%	3.90%
衡水	8033	-1.11%	-6.60%
北海	7998	0.73%	9.76%
榆林	7950	-1.01%	8.78%
南充	7784	0.57%	0.75%
开封	7776	0.44%	3.74%
桂林	7682	-3.05%	-3.33%
银川	7668	4.84%	5.21%
许昌	7554	1.04%	-2.10%
常德	7478	0.69%	-1.79%
鄂尔多斯	7447	2.34%	14.06%
丹东	7340	-2.88%	3.13%
德阳	7042	-0.59%	-0.75%
株洲	6708	0.69%	0.81%
岳阳	6678	-1.95%	-13.33%
遵义	6060	-0.28%	-5.59%
周口	5857	-1.60%	-3.52%
延安	5585	0.27%	0.52%
鞍山	5163	0.29%	3.59%

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5月1号至5月31日。

2020 年 5 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

2020 年 6 月 1 日

租金月报 | 受严峻就业环境影响，5 月租金降幅进一步扩大

核心结论：

- 1、5 月，全国大中城市租金挂牌均价为 43.57 元/平方米/月，环比微 0.95%，同比下降 1.56%，同环比降幅进一步扩大。全国大中城市租金均价连续 2 月下滑，租赁市场的活跃度仍较弱。租赁市场的活跃度与就业环境息息相关，疫情后就业环境仍不乐观，失业率上升，导致 5 月租金进一步下降。
- 2、5 月，一线城市平均租金为 92.68 元/平方米/月，环比微降 0.49%，同比微升 0.08%；重点二线城市平均租金为 34.91 元/平方米/月，环比下降 1.13%，同比下跌 2.28%。
- 3、全国大中租赁城市中，租金均价上涨城市仅 3 个，与上月相比减少 7 个城市，平均涨幅为 1.06%，涨幅缩小 0.13 个百分点；下跌城市数 17 个，与上月相比增加 7 个城市，平均跌幅 1.36%，跌幅扩大 0.47 个百分点。

表:全国大中城市 2020 年 5 月份租金均价及同环比变化幅度

城市	2020年5月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
20城租金	43.57	-0.95%	-1.56%
上海	93.23	1.36%	1.54%
北京	92.56	-0.31%	5.28%
深圳	92.26	-2.45%	-5.94%
广州	60.89	0.68%	6.06%
杭州	56.39	-1.78%	-6.56%
南京	46.14	-1.07%	1.95%
三亚	42.42	-5.94%	-13.98%
苏州	38.23	-0.83%	0.23%
大连	37.46	-0.35%	-0.95%
天津	36.95	-0.38%	-0.51%
武汉	30.91	1.15%	-4.19%
成都	30.42	-1.33%	0.08%
青岛	29.98	-2.38%	-0.18%
重庆	29.25	-1.91%	-3.51%
济南	27.45	-0.76%	-2.07%
西安	27.16	-0.40%	-3.11%
沈阳	26.32	-0.49%	-3.84%
郑州	26.31	-1.35%	-5.21%
泉州	25.59	-1.27%	-3.72%
石家庄	21.54	-0.14%	2.16%

一、受失业率上升影响，5月全国大中城市租金持续下滑，降幅扩大

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2020年5月，全国大中城市租金挂牌均价为43.57元/平方米/月，环比微降0.95%，同比下降1.56%，同环比降幅进一步扩大。全国大中城市租金均价连续2月下滑，租赁市场的活跃度仍较弱。

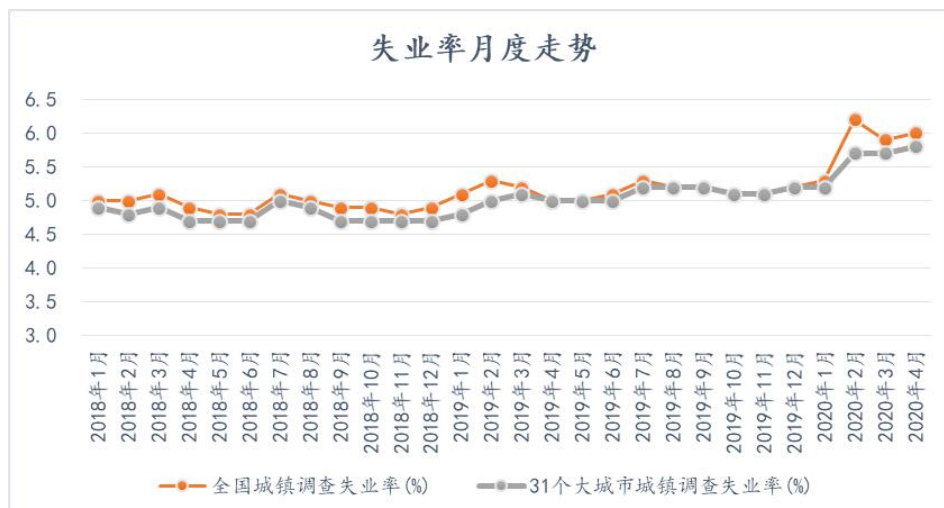
虽然各大企业都在积极复工复产，但各大企业“缩编人才，降低成本”呈常态，失业率呈现上升趋势，根据国家统计局数据显示，截止到2020年4月，31个大城市城镇调查失业率为5.8%，创2018年调查数据以来新高。租赁市场的活跃度与就业环境息息相关，疫情后就业环境仍不乐观，失业率上升，导致5月租金进一步下降。



表：2020年5月全国大中城市租金均价

城市	二手住宅租金		
	2020年5月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
全国大中城市	43.57	-0.95%	-1.56%

数据来源：诸葛找房数据研究中心



数据来源：国家统计局

二、各线城市租金降幅扩大，一线城市降幅小于二线城市

2020年5月，一线城市平均租金为92.68元/平方米/月，环比微降0.49%，同比微升0.08%；重点二线城市平均租金为34.91元/平方米/月，环比下降1.13%，同比下跌2.28%。

5月份，无论是一线城市还是二线城市，租金均呈现下跌局面，其中一线城市的降幅小于二线城市。

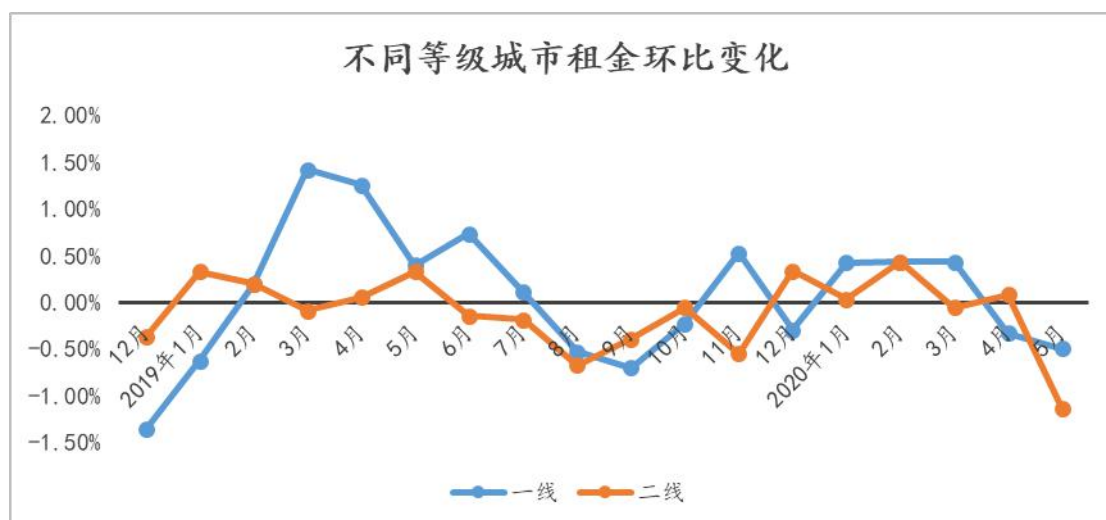


表:不同城市等级租金均价环比情况

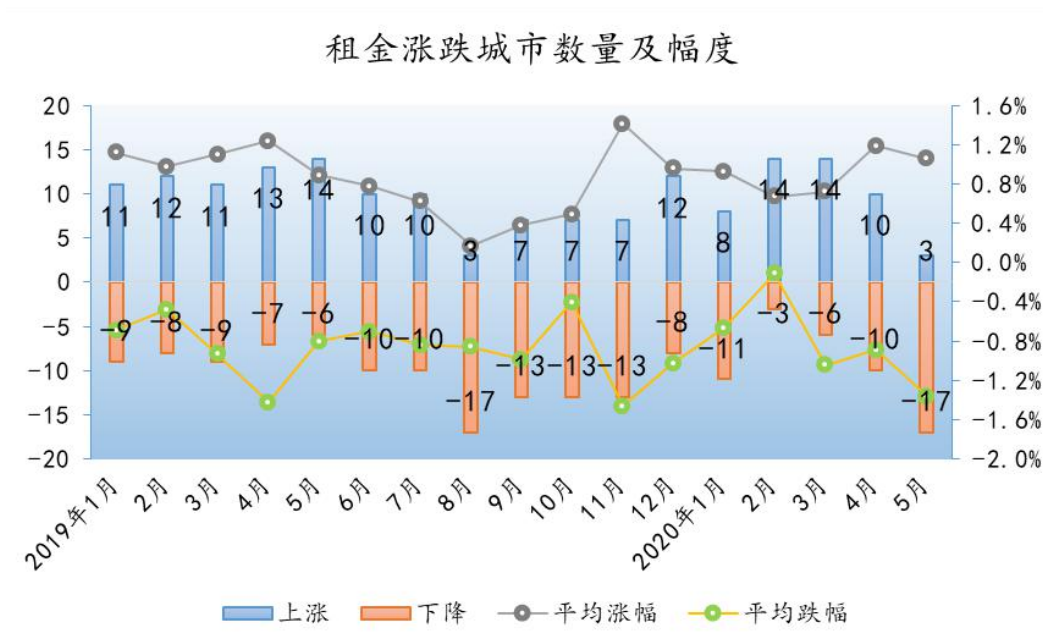
城市等级	2020年5月 (元/平方米/月)	环比	同比
一线城市	92.68	-0.49%	0.08%
重点二线城市	34.91	-1.13%	-2.28%

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、5月下降城市个数上升至17城，武汉解禁后租金上升

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，租金均价上涨城市仅3个，与上月相比减少7个城市，平均涨幅为1.06%，涨幅缩小0.13个百分点；下跌城市数17个，与上月相比增加7个城市，平均跌幅1.36%，跌幅扩大0.47个百分点。



表：2020年5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
3	1.06%	17	-1.36%

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 城市为上海、武汉、广州。5 月在疫情后，企业缩编人员明显，就业环境严峻，上海、广州作为人口流入较大的城市，租金同环比均呈现上升局面。武汉 4 月“解禁”以来，租金跌幅逐步收窄，5 月租金呈现上升局面，但租金水平仍不及去年同期。

表：环比涨幅 TOP3 城市排名

排名	城市	5月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	上海	93.23	↑1.36%	↑1.54%
2	武汉	30.91	↑1.15%	↓4.19%
3	广州	60.89	↑0.68%	↑6.06%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

环比跌幅 TOP5 方面，5 月份租金跌幅前 5 城市分别是三亚、深圳、青岛、重庆和杭州。本月租金跌幅 TOP5 跨度较大，三亚、深圳、青岛跌幅均超 2%；三亚作为热点旅游城市，自疫情以来租赁市场受到影响严重，5 月租金继续下行，环比下降 5.94%，同比降幅超 10%；深圳作为一线城市，疫情后由于租赁市场供应量上升，整体市场供过于求，租金呈现下降局面。

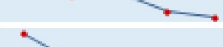
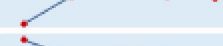
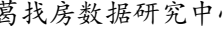
表：环比跌幅 TOP5 城市排名

排名	城市	5月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	三亚	42.42	↓5.94%	↓13.98%
2	深圳	92.26	↓2.45%	↓5.94%
3	青岛	29.98	↓2.38%	↓0.18%
4	重庆	29.25	↓1.91%	↓3.51%
5	杭州	56.39	↓1.78%	↓6.56%

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5月周度租金均价走势（元/平方米）						
城市	第18周	第19周	第20周	第21周	第22周	月内周度价格变化
北京	93.07	92.65	92.45	92.50	92.64	
成都	30.70	30.56	30.55	30.39	30.13	
大连	37.57	37.43	37.52	37.47	37.41	
广州	60.53	60.50	60.62	61.17	61.33	
杭州	56.36	56.09	56.60	56.48	56.42	
济南	27.65	27.53	27.56	27.38	27.32	
南京	46.57	46.19	46.15	46.18	46.06	
青岛	30.59	30.31	30.30	30.01	29.56	
泉州	25.07	25.20	25.18	25.10	24.79	
三亚	43.19	42.49	41.93	41.19	40.99	
上海	92.83	93.65	93.88	94.76	95.15	
深圳	93.77	93.16	92.61	91.91	91.17	
沈阳	26.24	26.17	26.29	26.38	26.44	
石家庄	21.56	21.54	21.58	21.55	21.49	
苏州	38.40	38.39	38.50	38.40	38.39	
天津	36.96	36.71	37.01	37.15	36.94	
武汉	30.71	30.90	30.95	30.90	30.89	
西安	27.43	27.18	27.26	27.24	26.94	
郑州	26.58	26.46	26.42	26.29	26.03	
重庆	29.59	29.41	29.36	29.23	28.95	

数据来源：诸葛找房数据研究中心

