

2020 年 6 月百城二手住宅市场均 价月报&全国租赁报告

诸葛找房数据研究中心

百城月报|6 月百城二手住宅市场均价环比上涨 0.34%，涨幅收窄 0.07 个百分点

诸葛找房数据研究中心发布

2020 年 7 月 1 日

核心结论：

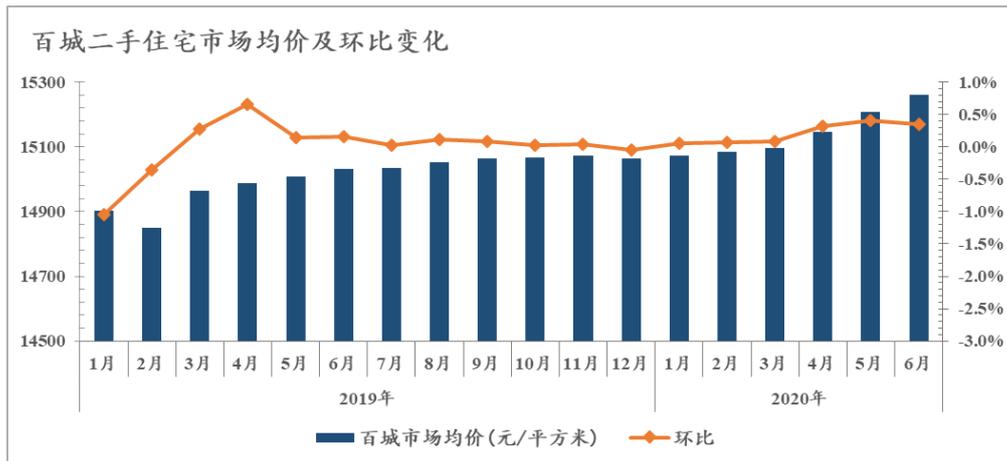
1、2020 年 6 月,100 个重点城市二手住宅市场均价为 15260 元/平方米,环比上涨 0.34%,涨幅收窄 0.07 个百分点;同比上涨 1.52%,涨幅扩大 0.18 个百分点。随着年初的疫情褪去,3 月以来价格环比涨幅持续扩大,至 6 月环比涨幅收窄,市场结束疫情后的快速恢复期逐渐趋向平稳。

2、分城市等级来看,2020 年 6 月各等级城市价格均出现不同程度的微涨,其中,一线城市环比涨幅以 0.72%居首,但一线城市环比涨幅收窄 0.47 个百分点,主要由于北京在疫情“二次爆发”下,部分街道中介暂停营业,购房者入市步伐延后,6 月二手住宅价格环比下降 0.51%。二线城市市场均价为 18050 元/平方米,环比微升 0.03%。三四线城市市场均价为 11643 元/平方米,环比上涨 0.49%,涨幅扩大 0.11 个百分点。

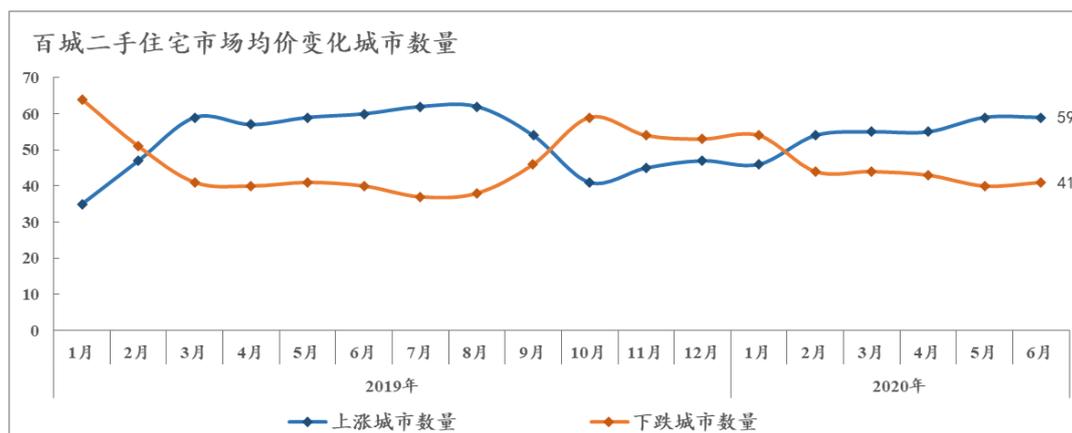
3、环比来看,6 月除中部地区环比微降之外,其他区域的环比均上涨,其中珠三角经济圈环比涨幅居首,为 0.74%;同比来看,海峡经济圈和环渤海经济圈同比下降,跌幅分别为 3.52%、2.33%;其他区域同比均上涨,西北城市同比涨幅居首,其次是东北城市。

一、6月百城二手住宅市场价格稳中有升，环比涨幅收窄0.07个百分点

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2020年6月，100个重点城市二手住宅市场均价为15260元/平方米，环比上涨0.34%，涨幅收窄0.07个百分点；同比上涨1.52%，涨幅扩大0.18个百分点。随着年初的疫情褪去，3月以来价格环比涨幅持续扩大，至6月环比涨幅收窄，市场结束疫情后的快速恢复期逐渐趋向平稳。



从涨跌城市数量来看，6月份二手住宅市场均价上涨城市59个，与上月持平，平均涨幅0.79%，涨幅收窄0.52个百分点；下跌城市41个，较上月增加1个，平均跌幅为0.57%，跌幅收窄0.58个百分点；持平城市0个，较上月减少1个。6月涨跌城市数量与5月变化不大，且涨幅跌幅均呈现收窄局面，市场趋稳态势明显。



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、珠三角、环渤海的二、三四线城市为主。其中，嘉兴以2.28%的涨幅居首，长春和宁波分别以2.24%

和 2.11% 的涨幅位居二、三。三亚受到“海南自由贸易港”的政策红利带动，6 月环比涨幅位居第九，涨幅可观。

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，西宁以 2.54% 的跌幅位居第一；阜阳和桂林分别以 2.38% 和 2.25% 的跌幅位居二、三。

2020年6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	嘉兴 (2.28%)	41	西宁 (-2.54%)
	长春 (2.24%)		阜阳 (-2.38%)
	宁波 (2.11%)		桂林 (-2.25%)
	盐城 (2.08%)		株洲 (-1.92%)
	东莞 (2.06%)		洛阳 (-1.47%)
	南通 (1.92%)		海口 (-1.08%)
	深圳 (1.79%)		济南 (-1.06%)
	太原 (1.78%)		张家口 (-0.94%)
	三亚 (1.74%)		青岛 (-0.89%)
	唐山 (1.72%)		丹东 (-0.76%)

数据来源：诸葛找房数据研究中心

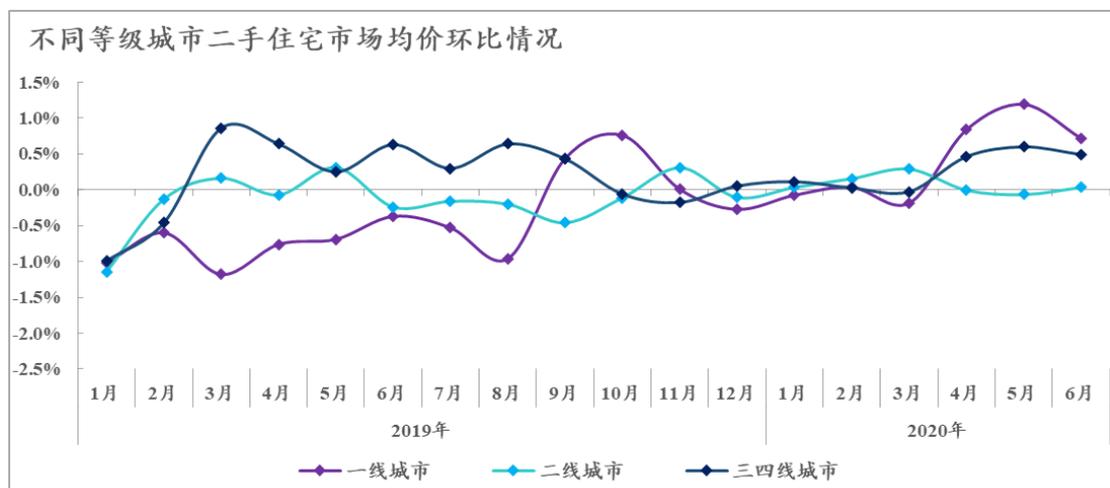
二、各等级城市环比逐渐接近，一线城市价格涨幅仍居首，但涨幅收窄

分城市等级来看，2020 年 6 月各等级城市价格均出现不同程度的微涨，其中，一线城市环比涨幅以 0.72% 居首，但一线城市环比涨幅收窄 0.47 个百分点，主要由于北京在疫情“二次爆发”下，部分街道中介暂停营业，购房者入市步伐延后，6 月二手住宅价格环比下降 0.51%；深圳的价格涨幅仍较为可观，6 月环比上涨 1.79%。

二线城市市场均价为 18050 元/平方米，环比微升 0.03%。其中环比下跌城市数量 20 个，上涨城市数量 13 个；同比变化来看，较去年同期同比下跌 0.54%，同比跌幅收窄 0.03 个百分点。

三四线城市市场均价为 11643 元/平方米，环比上涨 0.49%，涨幅扩大 0.11 个百分点。其中环比下跌城市数量 20 个，上涨城市数量 44 个；同比变化来看，同比上涨 3.55%，涨幅扩大 0.51 个百分点。

2020年6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	61719	0.72%	1.58%
二线城市	18050	0.03%	-0.54%
三四线城市	11643	0.49%	3.55%
100城二手住宅	15260	0.34%	1.52%



数据来源：诸葛找房数据研究中心

三、分区域来看，环比涨幅珠三角经济圈居首，同比涨幅西北城市居首

环比来看，6 月除中部地区环比微降之外，其他区域的环比均上涨，其中珠三角经济圈环比涨幅居首，为 0.74%；长三角以 0.59%的环比涨幅位居第二；东北城市以 0.37%的涨幅位居第三。

同比来看，海峡经济圈和环渤海经济圈同比下降，跌幅分别为 3.52%、2.33%；其他区域同比均上涨，西北城市同比涨幅居首，其次是东北城市。

2020年6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
东北城市	10192	0.37%	5.44%	4	4
海峡经济圈	25773	0.14%	-3.52%	3	1
环渤海经济圈	15627	0.05%	-2.33%	11	7
西北城市	9711	0.05%	5.59%	7	3
西南城市	10406	0.35%	0.18%	6	2
长三角经济圈	19656	0.59%	4.62%	13	8
中部城市	10010	-0.23%	0.07%	8	9
珠三角经济圈	21197	0.74%	2.72%	7	7

数据来源：诸葛找房数据研究中心

表：2020年6月百城二手住宅市场均价及同环比情况

城市	2020年6月市场均价(元/平方米)	环比	同比
深圳	69599	1.29%	7.99%
北京	58673	-0.51%	-3.54%
上海	56886	0.70%	0.97%
厦门	45994	-0.07%	-7.80%
三亚	36798	1.74%	7.78%
广州	33963	0.22%	-3.66%
杭州	33147	0.35%	-5.73%
苏州	30263	-0.62%	9.84%
南京	29723	-0.22%	-0.52%
福州	29193	0.41%	0.58%
宁波	26300	2.11%	8.14%
温州	24667	1.47%	5.94%
珠海	24580	-0.02%	3.92%
天津	22936	-0.34%	-6.41%
青岛	22829	-0.89%	-2.48%
东莞	22456	2.06%	-0.05%
南通	19342	1.92%	19.74%
无锡	18712	0.42%	15.47%
武汉	18537	-0.44%	-4.51%
济南	18381	-1.06%	-4.99%
常州	17723	1.50%	13.59%
佛山	17160	1.07%	-2.62%
嘉兴	16677	2.28%	25.19%
金华	16647	-0.05%	-2.29%
合肥	16325	-0.21%	-2.62%
石家庄	16246	-0.39%	-2.51%
扬州	16042	0.71%	4.09%
海口	15790	-1.08%	2.92%
大连	15596	-0.14%	-3.27%
西安	15505	0.69%	-1.76%
成都	15470	0.30%	0.14%
南昌	15398	-0.22%	0.55%
中山	14832	-0.30%	-3.40%
郑州	14694	-0.22%	-4.96%
廊坊	14409	-0.61%	-6.01%
徐州	14394	1.35%	10.66%
漳州	14336	0.28%	7.26%
昆明	14073	0.77%	4.11%
唐山	13771	1.72%	15.60%
泉州	13568	0.16%	-8.49%
重庆	13473	-0.04%	-4.40%
兰州	13211	-0.22%	4.87%
南宁	13150	-0.38%	-0.14%
烟台	13108	0.55%	0.06%
惠州	12545	0.07%	4.13%
连云港	12364	0.23%	9.79%
泰安	12137	0.67%	3.18%
长沙	11904	0.12%	-3.93%
呼和浩特	11888	0.33%	5.01%
泰州	11841	-0.28%	5.65%
芜湖	11827	-0.25%	-3.09%
沈阳	11759	-0.41%	9.07%
保定	11706	1.28%	0.64%
盐城	11705	2.08%	-1.46%
长春	11418	2.24%	8.91%
太原	11415	1.78%	7.69%
赣州	11184	-0.09%	5.21%
秦皇岛	11003	1.14%	1.44%
洛阳	10954	-1.47%	9.69%
哈尔滨	10758	-0.07%	8.47%
威海	10746	0.06%	-11.85%
承德	10600	1.67%	-3.99%
湛江	10431	1.21%	5.15%
贵阳	10130	-0.07%	0.72%
湖州	10063	-0.73%	-15.77%
柳州	9970	-0.41%	5.40%
宜昌	9660	0.47%	6.62%
西宁	9623	-2.54%	15.01%
临沂	9508	0.06%	17.17%
张家口	9442	-0.94%	-5.59%
襄阳	9422	-0.17%	0.34%
赤峰	9324	-0.20%	3.98%
南阳	9291	0.06%	0.04%
绵阳	9104	0.35%	0.54%
阜阳	9099	-2.38%	-4.20%
淮安	9038	0.37%	5.20%
淄博	8999	1.28%	-10.26%
上饶	8991	-0.02%	0.92%
乌鲁木齐	8819	1.29%	9.31%
吉林	8543	0.65%	10.72%
潍坊	8327	1.40%	0.40%
九江	8205	0.10%	3.14%
衡水	8045	0.15%	-5.87%
北海	7975	-0.29%	7.54%
榆林	7959	0.11%	8.24%
南充	7871	1.12%	2.42%
开封	7778	0.03%	3.44%
银川	7741	0.95%	3.98%
许昌	7548	-0.08%	-3.42%
桂林	7509	-2.25%	-4.68%
常德	7484	0.08%	-0.81%
鄂尔多斯	7451	0.05%	12.47%
丹东	7284	-0.76%	0.96%
德阳	7044	0.03%	-0.93%
岳阳	6679	0.01%	-14.36%
株洲	6579	-1.92%	-2.58%
遵义	6081	0.35%	-4.87%
周口	5862	0.09%	-3.90%
延安	5586	0.02%	0.45%
鞍山	5175	0.23%	2.92%

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6月1号至6月31日。

2020年6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7月1日

租金月报|租赁市场恢复缓慢,6月租金跌幅收窄

核心结论:

- 1、6月,全国大中城市租金挂牌均价为43.42元/平方米/月,环比微降0.36%,同比下降2.02%,环比跌幅收窄,同比降幅进一步扩大。全国大中城市租金均价连续3月下滑,租赁市场的活跃度仍较弱。疫情后,经济形势低迷,失业率上升,受到就业和收入状况的影响,虽然进入传统的租赁旺季,但租金仍然呈持续下滑趋势,本月跌幅有所收窄。
- 2、6月,一线城市平均租金为92.56元/平方米/月,环比微降0.13%,同比微降0.78%;重点二线城市平均租金为34.74元/平方米/月,环比下降0.46%,同比下跌2.6%。
- 3、全国大中租赁城市中,租金均价上涨城市8个,与上月相比增加5个城市,平均涨幅为0.67%,涨幅收窄0.39个百分点;下跌城市数12个,与上月相比减少5个城市,平均跌幅1.26%,跌幅收窄0.1个百分点。

表:全国大中城市 2020 年 6 月份租金均价及环比变化幅度

城市	2020年6月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
20城租金	43.42	-0.36%	-2.02%
上海	94.99	1.89%	3.09%
北京	92.43	-0.14%	2.71%
深圳	90.26	-2.17%	-7.65%
广州	61.12	0.38%	6.90%
杭州	56.62	0.41%	-5.79%
南京	46.41	0.59%	2.99%
三亚	41.54	-2.07%	-14.86%
苏州	38.05	-0.47%	0.53%
大连	37.23	-0.61%	-3.32%
天津	36.54	-1.11%	-2.30%
武汉	31.26	1.13%	-2.22%
成都	30.28	-0.46%	-0.70%
青岛	29.52	-1.53%	-2.28%
重庆	28.68	-1.95%	-5.68%
济南	27.51	0.22%	-0.94%
西安	26.97	-0.70%	-4.47%
沈阳	26.40	0.30%	-2.48%
郑州	25.91	-1.52%	-6.02%
泉州	24.99	-2.34%	-6.37%
石家庄	21.63	0.42%	2.39%

一、6月全国大中城市租金持续下滑，跌幅有所收窄

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2020年6月，全国大中城市租金挂牌均价为43.42元/平方米/月，环比微降0.36%，同比下降2.02%，环比降幅有所缩小。全国大中城市租金均价连续3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，但各大企业缩编现象呈常态，就业环境较为艰难，失业率仍然处于较高水平。租赁市场的活跃度与就业环境密不可分，受到就业和收入状况的影响，虽然进入传统的租赁旺季，但租金仍然呈持续下滑趋势，本月跌幅有所收窄。



表：2020年6月全国大中城市租金均价

城市	二手住宅租金		
	2020年6月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
全国大中城市	43.42	-0.36%	-2.02%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、各线城市租金环比降幅收窄，一线城市降幅小于二线城市

2020年6月，一线城市平均租金为92.56元/平方米/月，环比微降0.13%，同比微降0.78%；重点二线城市平均租金为34.74元/平方米/月，环比微降0.46%，同比下跌2.6%。

6月随着疫情的阴霾逐渐褪去，一线和重点二线城市租金环比跌幅有所收窄，其中一线城市的降幅小于二线城市。

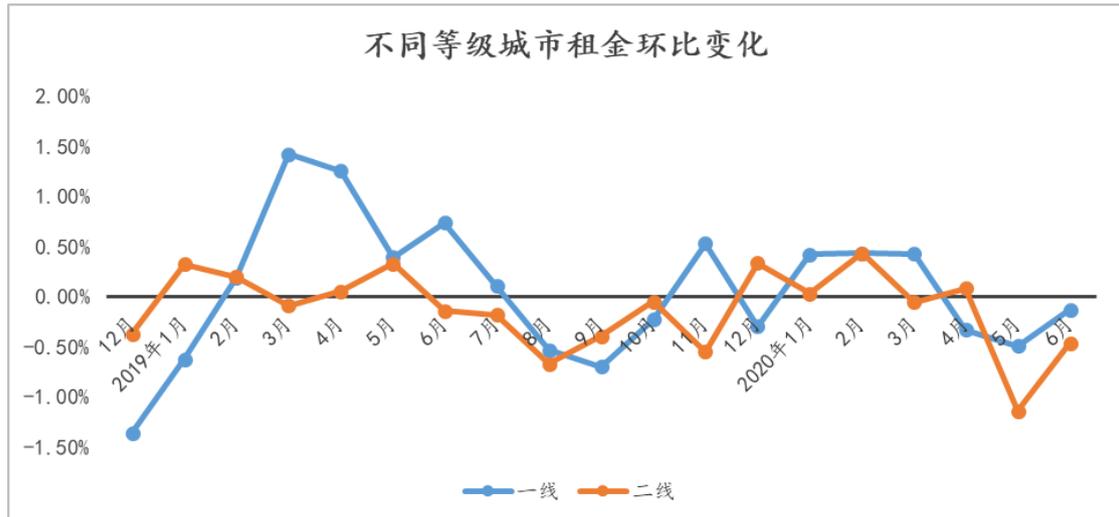


表:不同城市等级租金均价环比情况

城市等级	2020年6月 (元/平方米/月)	环比	同比
一线城市	92.56	-0.13%	-0.78%
重点二线城市	34.74	-0.46%	-2.60%

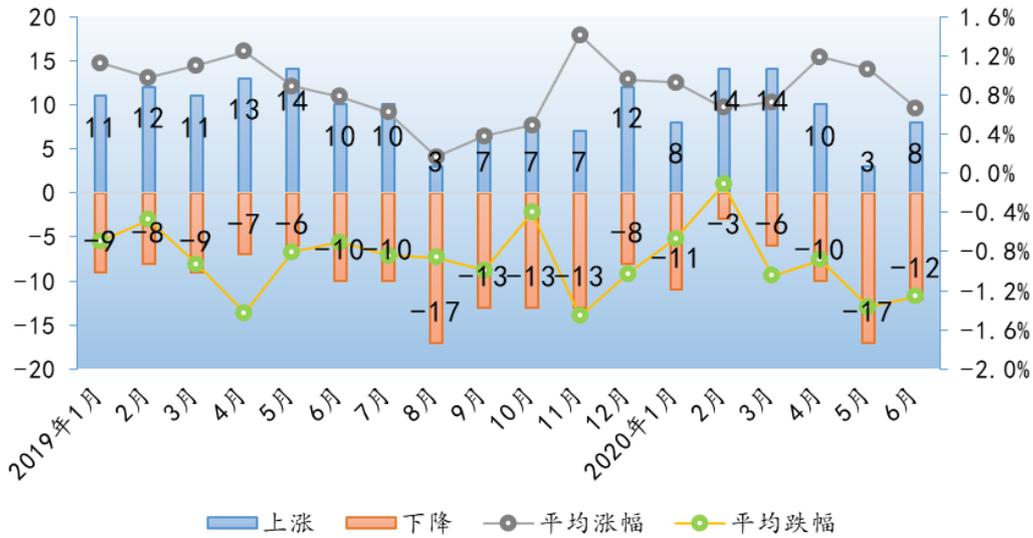
备注：一线城市仅统计北京、上海、深圳

数据来源：诸葛找房数据研究中心

三、6月上漲城市数量上升至8城，长三角重点城市恢复较快

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8个，与上月相比增加5个城市，平均涨幅为0.67%，涨幅收窄0.39个百分点；下跌城市数12个，与上月相比减少5个城市，平均跌幅1.26%，跌幅缩小0.1个百分点。

租金涨跌城市数量及幅度



表：2020年6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
8	0.67%	12	-1.26%

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、南京、石家庄和杭州。疫情后，虽然企业复工复产都在进行，但企业缩编严重，就业环境严峻，上海、南京、杭州作为长三角重点城市，经济复苏迅速，人口流入量大，租金涨幅明显。武汉在解封以来，租赁市场逐步恢复，租金呈现上升局面，但相比去年同期还是有所差距。

表：环比涨幅 TOP5 城市排名

排名	城市	6月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	上海	94.99	↑1.89%	↑3.09%
2	武汉	31.26	↑1.13%	↓2.22%
3	南京	46.41	↑0.59%	↑2.99%
4	石家庄	21.63	↑0.42%	↑2.39%
5	杭州	56.62	↑0.41%	↓5.79%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

环比跌幅 TOP5 方面，6 月份租金跌幅前 5 城市分别是泉州、深圳、三亚、重庆和青岛，同环比均呈现不同幅度的下跌。其中，三亚作为以发展旅游产业为主的的城市，受到疫情影响明显，租赁市场受到影响严重，租赁市场恢复缓慢，租金持续下行，环比下降 2.07%，同比

降幅超 10%；重庆市作为湖北的紧邻城市，受到疫情影响较为严重，租金水平持续下跌；深圳市在疫情后租赁市场供应量上升，导致市场供过于求，租金呈现持续下降趋势。

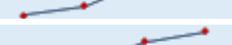
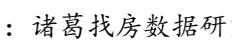
表：环比跌幅 TOP5 城市排名

排名	城市	6月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	泉州	24.99	↓ 2.34%	↓ 6.37%
2	深圳	90.26	↓ 2.17%	↓ 7.65%
3	三亚	41.54	↓ 2.07%	↓ 14.86%
4	重庆	28.68	↓ 1.95%	↓ 5.68%
5	青岛	29.52	↓ 1.53%	↓ 2.28%

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6月周度租金均价走势（元/平方米）					
城市	第23周	第24周	第25周	第26周	月内周度价格变化
北京	92.46	92.33	92.44	92.51	
成都	30.17	30.26	30.33	30.31	
大连	37.28	37.23	37.23	37.20	
广州	61.10	60.98	61.24	61.19	
杭州	56.47	56.57	56.71	56.67	
济南	27.36	27.43	27.60	27.58	
南京	46.14	46.27	46.54	46.53	
青岛	29.40	29.45	29.62	29.55	
泉州	24.68	24.69	24.73	24.75	
三亚	40.67	40.14	39.68	39.65	
上海	95.87	96.65	97.61	98.31	
深圳	90.89	90.43	90.05	90.01	
沈阳	26.44	26.37	26.44	26.38	
石家庄	21.48	21.54	21.68	21.71	
苏州	38.37	38.35	38.25	38.56	
天津	36.68	36.38	36.93	36.64	
武汉	30.84	31.06	31.36	31.46	
西安	26.67	26.77	27.09	27.13	
郑州	25.98	25.97	25.90	25.84	
重庆	28.88	28.80	28.66	28.54	

数据来源：诸葛找房数据研究中心

