



百城二手住宅市场均价月报&全国租金报告

诸葛找房数据研究中心

2020年7月

百城月报|7月百城二手住宅市场均价稳步回升， 二线城市涨幅扩大

诸葛找房数据研究中心发布

2020年8月3日

核心结论：

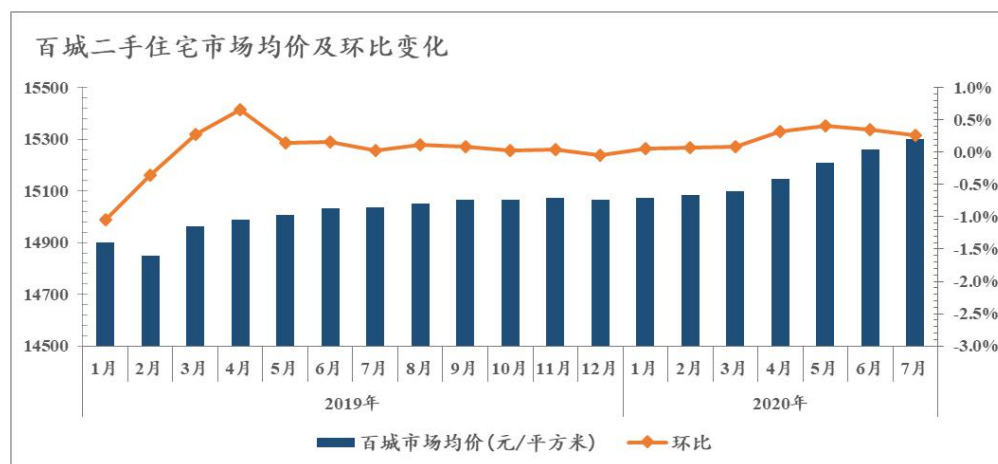
1、2020年7月，100个重点城市二手住宅市场均价为15300元/平方米，环比上涨0.26%，涨幅收窄0.08个百分点；同比上涨1.76%，涨幅扩大0.24个百分点。随着疫情影响逐步褪去，市场活跃度逐步提升，3月以来价格环比涨幅持续扩大，近两月来环比涨幅呈现收窄迹象，市场结束疫后迅速恢复期，进入到平稳回升阶段。

2、分城市等级来看，2020年7月一线城市市场均价环比微跌，二线和三四线城市环比继续上涨。其中，一线城市环比微跌0.06%，主要是由于北京受疫情反弹的影响，中高风险区中介暂停营业，部分社区封闭管理，二手房带看被迫暂停，短期内市场信心受挫，7月二手住宅价格环比下降1.85%；深圳受到调控新政的影响，价格涨幅相比上月收窄0.53个百分点。二线城市市场均价为18089元/平方米，环比上涨0.22%，涨幅较上月扩大0.19个百分点。三四线城市市场均价为11688元/平方米，环比上涨0.39%，涨幅收窄0.1个百分点。

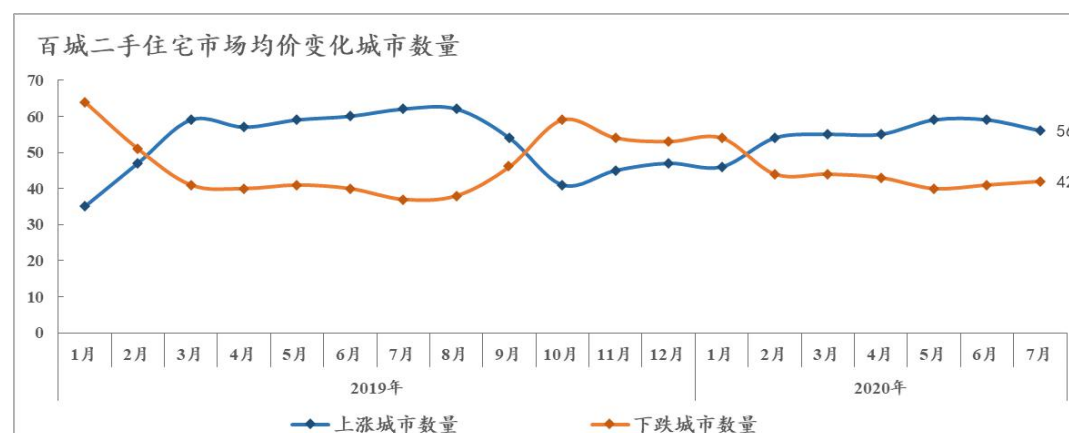
3、环比来看，7月份环比上涨区域5个，其中，珠三角经济圈环比涨幅领先，为1.21%；长三角以0.33%的环比涨幅位居第二；东北城市以0.28%的涨幅位居第三；环比下跌区域3个，其中环渤海经济圈以0.51%的跌幅居首；同比来看，海峡经济圈、环渤海经济圈及中部城市同比下降，跌幅分别为2.67%、2.39%和0.27%；其他区域同比均上涨，西北城市同比涨幅居首，为4.67%。

一、7月百城二手住宅市场价格环比上升0.26%，涨幅收窄0.08个百分点

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2020年7月，100个重点城市二手住宅市场均价为15300元/平方米，环比上涨0.26%，涨幅收窄0.08个百分点；同比上涨1.76%，涨幅扩大0.24个百分点。随着疫情的影响逐步褪去，市场活跃度逐步提升，3月以来价格环比涨幅持续扩大，近两个月来环比涨幅呈现收窄迹象，市场结束疫后迅速恢复期，进入到平稳回升阶段。



从涨跌城市数量来看，7月份二手住宅市场均价上涨城市56个，较上月减少3个，平均涨幅0.7%，涨幅收窄0.09个百分点；下跌城市42个，较上月增加1个，平均跌幅为0.44%，跌幅收窄0.13个百分点；持平城市2个，较上月增加2个。7月上漲城市数量有所减少，且涨跌幅均呈现收窄趋势，市场趋稳态势显著。



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、珠三角经济圈的二线和三四线城市为主。其中，海口以 2.96% 的涨幅居首，东莞和三亚分别以 2.82% 和 2.78% 的涨幅位居第二、三。海口、三亚作为旅游业为主的的城市，疫情后逐渐恢复活力，加之受到“海南自由贸易港”政策红利带动，未来发展前景可观。深圳 7 月 15 日调控新政出台后，二手住宅市场有所降温，价格涨幅相比上月收窄 0.53 个百分点。

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、长三角经济圈的二线和三四线城市为主。其中，张家口以 2.61% 的跌幅位居第一；北京和重庆分别以 1.85% 和 1.31% 的跌幅位居二、三。北京受到疫情反弹的影响，市场恢复受阻，预计随着疫情逐步受控，未来市场将逐步恢复活力。

2020年7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	
56	海口	(2.96%)	42	张家口	(-2.61%)
	东莞	(2.82%)		北京	(-1.85%)
	三亚	(2.78%)		重庆	(-1.31%)
	盐城	(2.70%)		温州	(-1.18%)
	嘉兴	(2.30%)		洛阳	(-0.94%)
	贵阳	(2.25%)		青岛	(-0.90%)
	威海	(2.08%)		阜阳	(-0.78%)
	杭州	(2.02%)		苏州	(-0.74%)
	秦皇岛	(1.59%)		廊坊	(-0.67%)
	深圳	(1.26%)		徐州	(-0.60%)

数据来源：诸葛找房数据研究中心

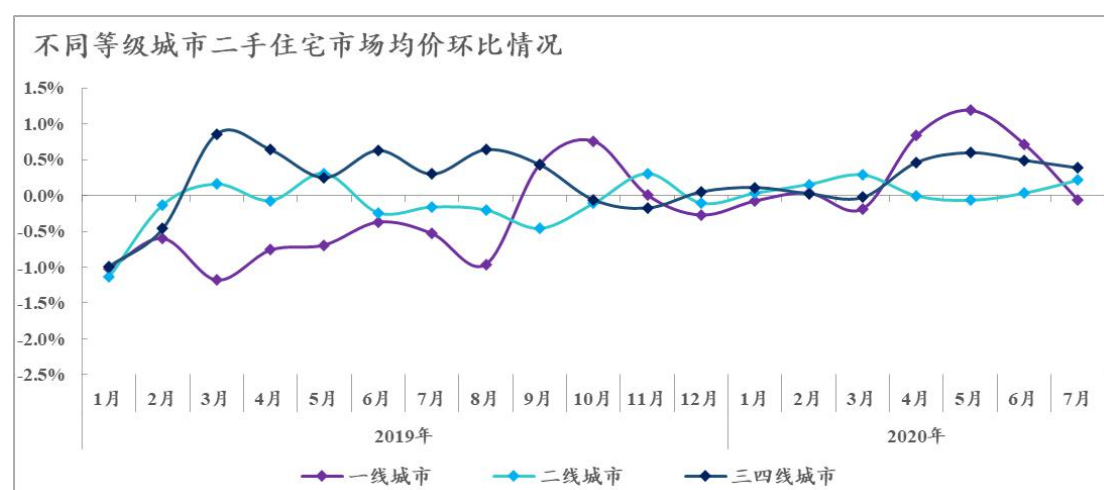
二、一线城市环比微跌，二线城市涨幅扩大

分城市等级来看，2020 年 7 月一线城市市场均价环比微跌，二线和三四线城市环比继续上涨。其中，一线城市环比微跌 0.06%，主要是北京受到疫情反弹的影响，中高风险区中介暂停营业，部分社区封闭管理，二手房带看被迫暂停，短期内市场信心受挫，7 月二手住宅价格环比下降 1.85%；深圳受到调控新政的影响，价格涨幅相比上月收窄 0.53 个百分点。

二线城市市场均价为 18089 元/平方米，环比上涨 0.22%，涨幅较上月扩大 0.19 个百分点。其中环比下跌城市数量 16 个，上涨城市数量 17 个，上涨城市数量较上月增加；同比变化来看，较去年同期上涨 0.08%。

三四线城市市场均价为 11688 元/平方米，环比上涨 0.39%，涨幅收窄 0.1 个百分点。其中环比下跌城市数量 25 个，上涨城市数量 37 个；同比变化来看，同比上涨 2.98%，涨幅收窄 0.56 个百分点。

2020年7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	61680	-0.06%	2.43%
二线城市	18089	0.22%	0.08%
三四线城市	11688	0.39%	2.98%
100城二手住宅	15300	0.26%	1.76%



数据来源：诸葛找房数据研究中心

三、珠三角经济圈环比涨幅继续领先，环渤海经济圈跌幅居首

环比来看，7月份环比上涨区域 5 个，其中，珠三角经济圈环比涨幅领先，为 1.21%；长三角以 0.33% 的环比涨幅位居第二；东北城市以 0.28% 的涨幅位居第三；环比下跌区域 3 个，其中，环渤海经济圈以 0.51% 的跌幅居首。

同比来看，海峡经济圈、环渤海经济圈及中部城市同比下降，跌幅分别为 2.67%、2.39%和 0.27%；其他区域同比均上涨，西北城市同比涨幅居首，为 4.67%，其次是珠三角经济圈，涨幅为 4.51%。

2020年7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	10221	0.28%	3.54%	5	3
海峡经济圈	25834	0.23%	-2.67%	2	1
环渤海经济圈	15548	-0.51%	-2.39%	8	10
西北城市	9703	-0.08%	4.67%	4	6
西南城市	10432	0.25%	0.09%	7	1
长三角经济圈	19720	0.33%	4.15%	13	8
中部城市	10004	-0.06%	-0.27%	8	8
珠三角经济圈	21454	1.21%	4.51%	9	5

数据来源：诸葛找房数据研究中心

百城二手住宅市场均价月报

表：2020 年 7 月百城二手住宅市场均价及同环比情况

城市	2020年7月市场均价（元/平方米）	环比	同比
深圳	70473	1.26%	9.27%
北京	57590	-1.85%	-3.94%
上海	56976	0.16%	1.38%
厦门	46058	0.14%	-6.71%
三亚	37820	2.78%	19.89%
广州	34340	1.11%	-1.71%
杭州	33815	2.02%	-2.14%
苏州	30040	-0.74%	7.56%
南京	29587	-0.46%	-0.62%
福州	29386	0.66%	2.29%
宁波	26478	0.68%	7.87%
珠海	24500	-0.33%	2.37%
温州	24377	-1.18%	4.35%
东莞	23090	2.82%	3.45%
天津	22847	-0.39%	-5.87%
青岛	22624	-0.90%	-3.26%
南通	19545	1.05%	19.62%
无锡	18741	0.15%	15.28%
武汉	18492	-0.24%	-4.49%
济南	18334	-0.26%	-4.63%
常州	17786	0.36%	13.88%
佛山	17299	0.81%	-2.03%
嘉兴	17060	2.30%	21.53%
金华	16774	0.76%	-2.07%
合肥	16276	-0.30%	-2.74%
海口	16258	2.96%	4.65%
石家庄	16194	-0.32%	-2.54%
扬州	16109	0.42%	3.77%
大连	15586	-0.06%	-3.34%
西安	15512	0.05%	-0.79%
成都	15501	0.20%	0.47%
南昌	15399	0.01%	0.17%
中山	14824	-0.05%	-2.19%
郑州	14647	-0.32%	-4.07%
漳州	14336	0.00%	8.76%
廊坊	14313	-0.67%	-5.46%
徐州	14307	-0.60%	8.17%
昆明	14153	0.57%	4.57%
唐山	13851	0.58%	15.12%
泉州	13554	-0.10%	-8.95%
重庆	13296	-1.31%	-5.76%
南宁	13190	0.30%	0.46%
兰州	13176	-0.26%	2.00%
烟台	13115	0.05%	-1.03%
惠州	12601	0.45%	5.36%
连云港	12398	0.27%	9.66%
泰安	12192	0.45%	2.89%
盐城	12021	2.70%	0.77%
长沙	11927	0.19%	-3.05%
呼和浩特	11914	0.22%	5.21%
泰州	11867	0.22%	5.55%
芜湖	11786	-0.35%	-2.51%
沈阳	11774	0.13%	7.63%
保定	11638	-0.58%	-0.16%
太原	11501	0.75%	8.28%
长春	11403	-0.13%	7.91%
赣州	11180	-0.04%	4.82%
秦皇岛	11178	1.59%	0.38%
威海	10969	2.08%	-10.62%
洛阳	10851	-0.94%	6.39%
哈尔滨	10757	-0.01%	7.56%
承德	10580	-0.19%	-4.34%
湛江	10538	1.03%	4.04%
贵阳	10358	2.33%	2.97%
湖州	10054	-0.09%	-14.00%
柳州	9965	-0.05%	4.14%
宜昌	9668	0.08%	8.62%
西宁	9573	-0.52%	10.24%
临沂	9544	0.38%	13.59%
襄阳	9443	0.22%	0.23%
赤峰	9315	-0.10%	2.80%
南阳	9306	0.16%	8.32%
张家口	9196	-2.61%	-9.86%
绵阳	9108	0.04%	-0.33%
淮安	9104	0.73%	5.07%
岳阳	9028	-0.78%	-4.95%
上饶	8987	-0.04%	1.55%
淄博	8979	-0.22%	-9.83%
乌鲁木齐	8826	0.08%	9.67%
吉林	8555	0.14%	9.60%
潍坊	8345	0.22%	0.22%
九江	8205	0.00%	1.70%
衡水	8047	0.02%	-5.22%
北海	7970	-0.06%	6.11%
榆林	7945	-0.18%	8.35%
南充	7879	0.10%	2.81%
开封	7784	0.08%	2.62%
银川	7730	-0.14%	3.73%
常德	7527	0.57%	-0.11%
许昌	7509	-0.52%	-2.16%
桂林	7494	-0.20%	-4.72%
鄂尔多斯	7452	0.01%	11.74%
丹东	7308	0.33%	-0.29%
德阳	7046	0.03%	-1.07%
岳阳	6709	0.45%	-14.26%
株洲	6571	-0.12%	-3.25%
遵义	6111	0.49%	-3.43%
周口	5858	-0.07%	-4.03%
延安	5585	-0.02%	0.14%
鞍山	5203	0.54%	2.77%

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7月1号至7月31日。

2020年7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8月3日

租金月报 | 7月租赁市场活跃度仍较弱，一线城市租金止跌转涨

核心结论：

- 1、7月，全国大中城市租金挂牌均价为43.25元/平方米/月，环比微降0.39%，同比下降2.33%，同环比降幅略有扩大。全国大中城市租金均价连续4月下滑，租赁市场的活跃度仍不高。租赁市场与就业形势及收入状况密切相关，虽然当前疫情已逐步受控，但距离市场恢复到往期水平仍需一段时间。7月份进入到传统的租赁旺季，但租赁市场表现仍较低迷，租金呈持续下滑趋势。
- 2、7月，一线城市平均租金为92.98元/平方米/月，环比上升0.45%，同比下降0.44%；重点二线城市平均租金为34.47元/平方米/月，环比下跌0.78%，同比下跌3.19%。
- 3、全国大中租赁城市中，租金均价上涨城市5个，与上月相比减少3个城市，平均涨幅为1.3%，涨幅扩大0.64个百分点；下跌城市15个，与上月相比增加3个城市，平均跌幅1.02%，跌幅缩小0.24个百分点。

表:全国大中城市 2020 年 7 月份租金均价及同环比变化幅度

城市	2020年7月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
20城租金	43.25	-0.39%	-2.33%
上海	92.28	-0.16%	1.36%
北京	29.99	-0.96%	-0.76%
深圳	37.09	-0.38%	-4.41%
广州	60.15	-1.59%	5.16%
杭州	55.97	-1.15%	-6.26%
南京	27.45	-0.22%	-0.18%
三亚	46.3	-0.24%	3.70%
苏州	29.27	-0.85%	-4.50%
大连	25.6	2.44%	-4.83%
天津	39.76	-4.29%	-18.87%
武汉	96.09	1.16%	4.25%
成都	90.56	0.33%	-6.60%
青岛	26.11	-1.10%	-3.94%
重庆	21.74	0.51%	2.07%
济南	37.85	-0.53%	0.75%
西安	36.15	-1.07%	-3.14%
沈阳	31.06	-0.64%	-1.32%
郑州	27.53	2.08%	-1.85%
泉州	25.67	-0.93%	-5.94%
石家庄	28.34	-1.19%	-7.05%

一、7月全国大中城市租金持续下滑，跌幅略有扩大

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2020年7月，全国大中城市租金挂牌均价为43.25元/平方米/月，环比微降0.39%，同比下降2.33%，环比降幅略有扩大。全国大中城市租金均价连续4月下滑，租赁市场的活跃度仍不高。

租赁市场与就业形势及收入状况密切相关，虽然当前疫情已经逐步受控，但距离租赁市场恢复到往日水平仍有一段时间。7月份进入到传统的租赁旺季，但租赁市场表现仍较冷清，租金呈持续下滑趋势。



表：2020年7月全国大中城市租金均价

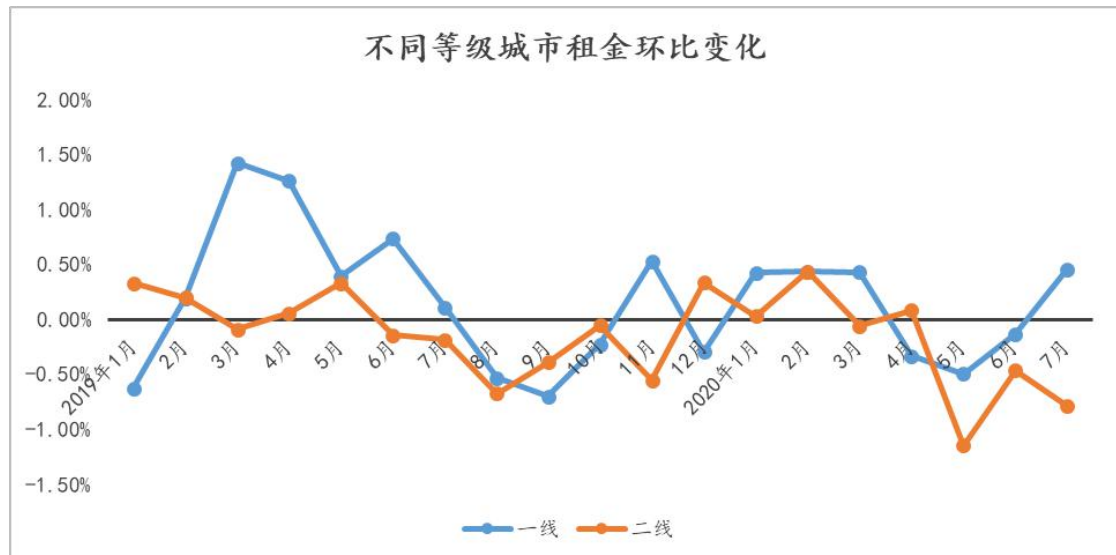
城市	二手住宅租金		
	2020年7月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
全国大中城市	43.25	-0.39%	-2.33%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、一线城市租金止跌转涨，二线城市跌幅扩大

2020年7月，一线城市平均租金为92.98元/平方米/月，环比上升0.45%，同比下降0.44%；重点二线城市平均租金为34.47元/平方米/月，环比下跌0.78%，同比下跌3.19%。疫情影响下，租赁市场周期性规律被打破，传统的租赁旺季推迟。

7月份随着疫情好转，加之毕业季的到来，热点城市租赁市场开始缓慢恢复，本月一线城市租金水平在连续下降3个月后止跌转涨，环比上涨0.45%；二线重点城市租金继续下滑，相比上月跌幅扩大0.32个百分点。



表：不同城市等级租金均价环比情况

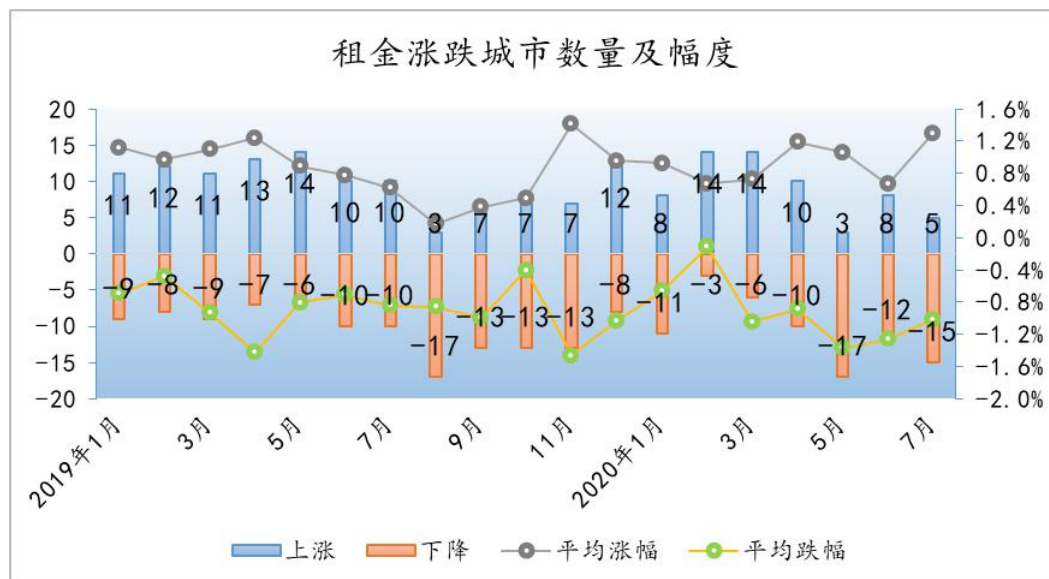
城市等级	2020年7月 (元/平方米/月)	环比	同比
一线城市	92.98	0.45%	-0.44%
重点二线城市	34.47	-0.78%	-3.19%

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、7月上漲城市数量减少3城，上海、深圳一线城市率先恢复

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5个，与上月相比减少3个城市，平均涨幅为1.3%，涨幅扩大0.64个百分点；下跌城市数15个，与上月相比增加3个城市，平均跌幅1.02%，跌幅缩小0.24个百分点。



表：2020 年 7 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
5	1.30%	15	-1.02%

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 城市为泉州、西安、上海、石家庄及深圳。疫情后，租赁市场受冲击较大，恢复较为缓慢，而上海、深圳作为重点一线城市，经济复苏迅速，人口流入量大，租赁市场率先缓慢恢复，租金涨幅明显。

表：环比涨幅 TOP5 城市排名

排名	城市	7月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	泉州	25.60	↑ 2.44%	↓ 4.83%
2	西安	27.53	↑ 2.08%	↓ 1.85%
3	上海	96.09	↑ 1.16%	↑ 4.25%
4	石家庄	21.74	↑ 0.51%	↑ 2.07%
5	深圳	90.56	↑ 0.33%	↓ 6.60%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

从环比跌幅 TOP5 城市来看，7 月份租金跌幅前 5 城市分别是三亚、广州、重庆、杭州及沈阳。其中，三亚作为以发展旅游产业为主的城市，疫情后租赁市场整体恢复缓慢，租金持续下行，本月环比下降 4.29%，同比降幅超 10%；重庆市作为湖北的紧邻城市，受疫情影响较为严重，租金水平持续下滑；沈阳作为东北城市，疫情反复导致市场活跃度不高。

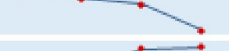
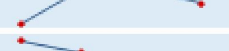
表：环比跌幅 TOP5 城市排名

排名	城市	7月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	三亚	39.76	↓4.29%	↓18.87%
2	广州	60.15	↓1.59%	↑5.16%
3	重庆	28.34	↓1.19%	↓7.05%
4	杭州	55.97	↓1.15%	↓6.26%
5	沈阳	26.11	↓1.10%	↓3.94%

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7月周度租金均价走势（元/平方米）					
城市	第27周	第28周	第29周	第30周	月内周度价格变化
北京	92.56	92.47	92.36	92.12	
成都	30.22	30.08	29.92	29.94	
大连	37.22	37.20	37.10	37.01	
广州	60.90	60.48	60.17	59.84	
杭州	56.50	56.34	55.66	55.70	
济南	27.53	27.51	27.44	27.40	
南京	46.59	46.36	46.30	46.17	
青岛	29.49	29.45	29.38	29.06	
泉州	24.95	25.29	25.78	25.85	
三亚	39.75	39.47	39.22	39.27	
上海	99.09	98.92	98.82	99.41	
深圳	90.16	90.64	90.64	90.43	
沈阳	26.29	26.20	26.09	26.05	
石家庄	21.72	21.72	21.75	21.75	
苏州	38.52	38.42	38.41	38.63	
天津	36.30	36.15	36.00	36.18	
武汉	31.80	31.51	31.25	31.00	
西安	27.21	27.27	27.78	28.03	
郑州	25.79	25.72	25.67	25.62	
重庆	28.47	28.38	28.32	28.31	

数据来源：诸葛找房数据研究中心

