



诸葛找房

z h u g e . c o m

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8月

百城月报|8月百城二手住宅市场均价环比上涨0.17%，东北城市涨幅居首

诸葛找房数据研究中心发布

2020年9月1日

核心结论：

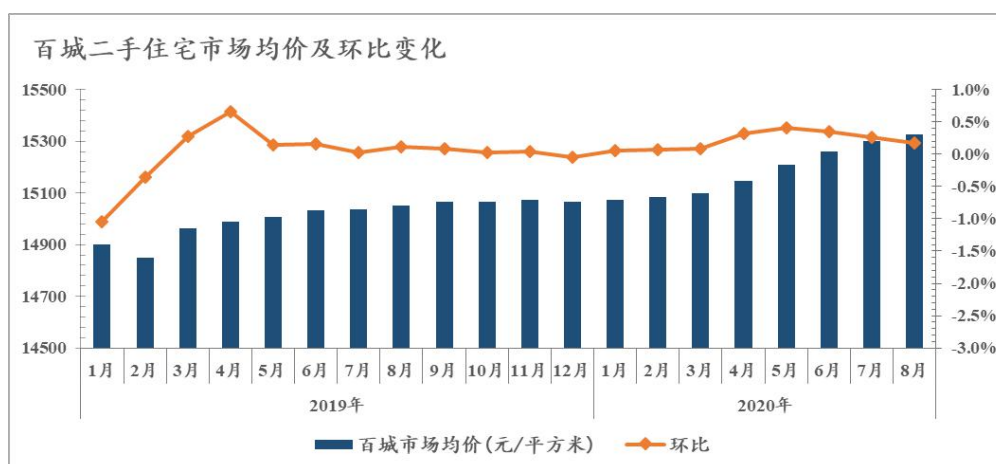
1、2020年8月,100个重点城市二手住宅市场均价为15326元/平方米,环比上涨0.17%,涨幅收窄0.09个百分点;同比上涨1.82%,涨幅扩大0.06个百分点。随着疫情的影响逐步褪去,市场活跃度逐步提升,3月份开始价格环比涨幅持续扩大,自6月份以来连续三个月环比涨幅呈现收窄迹象,二手住宅市场进入平稳回升阶段。

2、分城市等级来看,2020年8月各等级城市市场均价呈现不同幅度的上涨,其中三四线城市涨幅居首。一线城市市场均价为61724元/m²,环比上涨0.07%。其中深圳市场均价环比上涨1.37%,涨幅扩大0.11个百分点;北京环比下跌1.21%,跌幅收窄0.64个百分点,随着北京疫情的影响逐渐淡去,市场逐渐恢复活力。二线城市市场均价为18097元/平方米,环比上涨0.05%,涨幅较上月收窄0.17个百分点。三四线城市市场均价为11721元/平方米,环比上涨0.29%,涨幅收窄0.1个百分点。

3、环比来看,8月份仅环渤海经济圈市场均价环比下滑,其他区域均环比上涨。其中,东北城市环比涨幅居首,为0.55%;珠三角经济圈以0.54%的环比涨幅紧随其后;西北城市以0.34%的涨幅位居第三。同比来看,环渤海经济圈、海峡经济圈以及中部城市同比下降,跌幅分别为3.03%、1.63%和0.21%;其他区域同比均上涨,珠三角经济圈同比涨幅居首,为5.93%,其次是西北城市,涨幅为4.26%。

一、8月百城二手住宅市场价格环比上升0.17%，涨幅收窄0.09个百分点

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2020年8月，100个重点城市二手住宅市场均价为15326元/平方米，环比上涨0.17%，涨幅收窄0.09个百分点；同比上涨1.82%，涨幅扩大0.06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月份开始价格环比涨幅持续扩大，自6月份以来连续三个月环比涨幅呈现收窄迹象，二手住宅市场进入平稳回升阶段。



从涨跌城市数量来看，8月份二手住宅市场均价上涨城市51个，较上月减少5个，平均涨幅0.95%，涨幅扩大0.25个百分点；下跌城市47个，较上月增加5个，平均跌幅为0.61%，跌幅扩大0.17个百分点；持平城市2个，与上月持平。8月上漲城市数量继续减少，但仍高于下跌城市数量，市场在稳定范围内波动。



从环比涨幅前十的城市情况来看，涨幅较大的城市以环渤海、长三角、珠三角经济圈的二线和三四线城市为主。其中，环渤海经济圈的威海以 3.35% 的涨幅居首，长三角的南通和珠三角的东莞分别以 2.81% 和 2.65% 的涨幅位居第二、三。威海作为重要的滨海旅游城市，随着疫情的影响逐步消退，市场活力逐渐恢复。南通是长三角经济圈的重要城市，人流量大，市场需求量高，市场活跃度较高。

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 2.64% 的跌幅继续位居第一；温州和青岛分别以 2.19% 和 1.77% 的跌幅位居二、三。北京受到疫情反弹的影响，市场恢复受阻，随着疫情逐步受控，预计市场将逐步恢复活力。

2020年8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
51	威海 (3.35%)	47	张家口 (-2.64%)
	南通 (2.81%)		温州 (-2.19%)
	东莞 (2.65%)		青岛 (-1.77%)
	秦皇岛 (2.49%)		福州 (-1.33%)
	嘉兴 (2.39%)		廊坊 (-1.27%)
	湛江 (2.37%)		北京 (-1.21%)
	哈尔滨 (2.27%)		徐州 (-1.14%)
	赣州 (2.17%)		淄博 (-1.11%)
	岳阳 (2.01%)		贵阳 (-1.09%)
	泰安 (1.76%)		中山 (-1.03%)

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、8月各等级城市同环比均呈现不同幅度的上涨

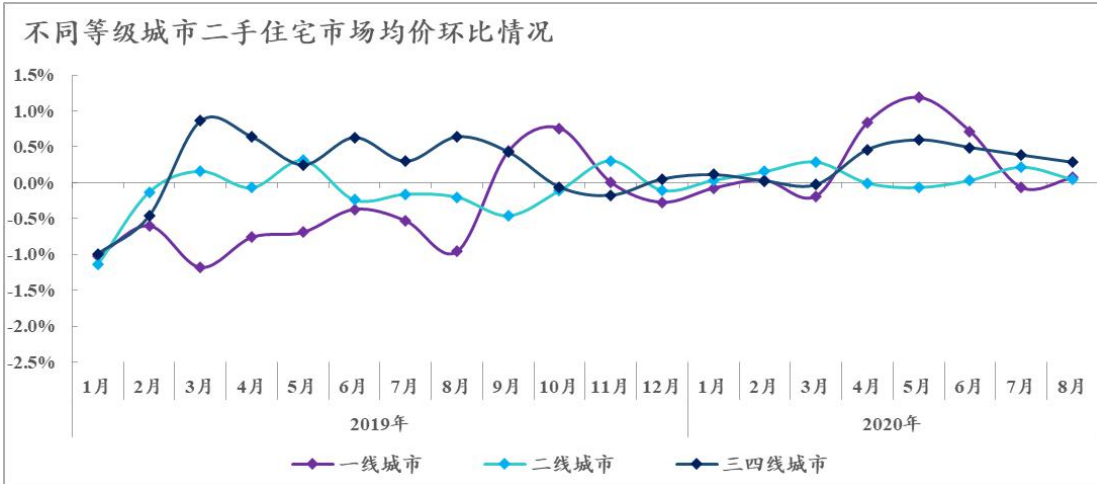
分城市等级来看，2020年8月各等级城市市场均价呈现不同幅度的上涨，其中三四线城市涨幅居首。一线城市市场均价为 61724 元/m²，环比上涨 0.07%。其中深圳市场均价环比上涨 1.37%，涨幅扩大 0.11 个百分点；北京环比下跌 1.21%，跌幅收窄 0.64 个百分点，随着北京疫情的影响逐渐淡去，市场逐渐恢复活力。

二线城市市场均价为 18097 元/平方米，环比上涨 0.05%，涨幅较上月收窄 0.17 个百分点。其中环比下跌城市数量 19 个，上涨城市数量 14 个，上涨城市数量较上月减少；同比变化来看，较去年同期上涨 0.32%，涨幅扩大 0.25 个百分点。自 7 月份以来多个二线热点城市接连出台调控政策稳楼市，二手住宅市场热度逐渐下滑，但仍处于历史较高水平。

三四线城市市场均价为 11721 元/平方米，环比上涨 0.29%，涨幅收窄 0.1 个百分点。其中环比下跌城市数量 26 个，上涨城市数量 36 个；同比变化来看，同比上涨 2.62%，涨幅收窄 0.36 个百分点。

2020年8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	61724	0.07%	3.50%
二线城市	18097	0.05%	0.32%
三四线城市	11721	0.29%	2.62%
100城二手住宅	15326	0.17%	1.82%



数据来源：诸葛找房数据研究中心

三、东北城市环比涨幅领先，环渤海经济圈同环比均下滑

环比来看，8 月份仅环渤海经济圈市场均价环比下滑，其他区域环比均上涨。其中，东北城市环比涨幅居首，为 0.55%；珠三角经济圈以 0.54% 的环比涨幅紧随其后；西北城市以 0.34% 的涨幅位居第三。

同比来看，环渤海经济圈、海峡经济圈以及中部城市同比下降，跌幅分别为 3.03%、1.63%和 0.21%；其他区域同比均上涨，珠三角经济圈同比涨幅居首，为 5.93%，其次是西北城市，涨幅为 4.26%。

2020年8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	10277	0.55%	2.54%	5	3
海峡经济圈	25877	0.17%	-1.63%	2	1
环渤海经济圈	15493	-0.35%	-3.03%	7	11
西北城市	9736	0.34%	4.26%	6	4
西南城市	10451	0.18%	0.38%	3	4
长三角经济圈	19755	0.18%	3.72%	11	10
中部城市	10009	0.05%	-0.21%	8	9
珠三角经济圈	21570	0.54%	5.93%	9	5

数据来源：诸葛找房数据研究中心

表：2020年8月百城二手住宅市场均价及同环比情况

城市	2020年8月市场均价(元/平方米)	环比	同比
深圳	71440	1.37%	12.79%
北京	56892	-1.21%	-4.58%
上海	56840	-0.24%	1.60%
厦门	46523	1.01%	-3.72%
三亚	37663	-0.42%	15.65%
杭州	34370	0.64%	0.51%
广州	34190	-0.44%	-0.50%
苏州	29872	-0.56%	4.93%
南京	29371	-0.73%	-1.31%
福州	28994	-1.33%	0.98%
宁波	26446	-0.12%	7.00%
珠海	24446	-0.22%	2.85%
德州	23843	-2.19%	0.75%
东莞	23702	2.65%	5.69%
天津	23077	1.01%	-4.29%
青岛	22223	-1.77%	-5.33%
南通	20095	2.81%	19.27%
无锡	18793	0.28%	14.42%
武汉	18389	-0.56%	-4.51%
济南	18327	-0.04%	-5.29%
常州	17758	-0.16%	12.34%
嘉兴	17468	2.39%	19.74%
佛山	17368	0.40%	-1.13%
金华	17009	1.40%	3.57%
合肥	16283	0.04%	-2.15%
海口	16263	0.03%	5.38%
石家庄	16200	0.04%	-2.84%
扬州	16187	0.48%	3.06%
西安	15624	0.72%	-0.26%
成都	15491	-0.06%	1.40%
大连	15443	-0.92%	-4.36%
南昌	15347	-0.34%	-0.60%
中山	14671	-1.03%	-2.65%
郑州	14620	-0.18%	-2.12%
昆明	14343	1.34%	5.66%
漳州	14336	0.00%	8.39%
徐州	14144	-1.14%	3.90%
廊坊	14131	-1.27%	-6.23%
唐山	13941	0.65%	13.23%
泉州	13653	0.73%	-8.69%
兰州	13362	1.41%	2.71%
重庆	13271	-0.19%	-6.12%
南宁	13221	0.24%	1.11%
烟台	12989	-0.96%	-1.76%
惠州	12715	0.90%	6.23%
连云港	12518	0.97%	6.90%
泰安	12407	1.76%	2.82%
盐城	12110	0.74%	1.19%
呼和浩特	11912	-0.02%	3.31%
长沙	11861	-0.55%	-0.84%
芜湖	11812	0.22%	-2.49%
泰州	11753	-0.96%	0.49%
沈阳	11740	-0.29%	5.44%
保定	11563	-0.64%	-2.45%
长春	11533	1.14%	9.38%
太原	11458	-0.37%	5.92%
秦皇岛	11456	2.99%	0.10%
赣州	11423	2.17%	7.40%
威海	11337	3.35%	-6.78%
哈尔滨	11001	2.75%	7.42%
湛江	10788	2.78%	4.66%
洛阳	10780	-0.65%	4.26%
承德	10531	-0.46%	-4.58%
贵阳	10245	-1.09%	2.98%
柳州	10015	0.50%	2.40%
湖州	10002	-0.52%	-12.48%
宜昌	9663	-0.05%	4.52%
西宁	9646	0.76%	9.84%
临沂	9518	-0.27%	8.21%
襄阳	9437	-0.06%	-0.06%
南阳	9332	0.28%	6.68%
赤峰	9278	-0.40%	1.57%
淮安	9206	1.12%	5.79%
绵阳	9121	0.14%	-1.03%
上饶	8985	-0.02%	0.62%
岳阳	8984	-0.49%	-6.23%
张家口	8953	-2.64%	-12.87%
淄博	8879	-1.11%	-10.88%
乌鲁木齐	8840	0.16%	8.56%
吉林	8501	-0.63%	5.26%
潍坊	8394	0.59%	0.89%
九江	8216	0.13%	-0.95%
衡水	8048	0.01%	-4.62%
南充	7987	1.37%	5.18%
北海	7969	-0.01%	5.70%
榆林	7917	-0.35%	6.77%
开封	7796	0.15%	2.97%
银川	7723	-0.09%	3.75%
常德	7549	0.29%	-0.20%
桂林	7525	0.41%	-4.25%
许昌	7460	-0.65%	-3.05%
鄂尔多斯	7457	0.07%	11.62%
丹东	7317	0.12%	-2.04%
德阳	7046	0.00%	-2.07%
岳阳	6844	2.01%	-14.95%
株洲	6592	0.32%	-3.03%
遵义	6101	-0.16%	-3.85%
周口	5862	0.07%	-2.79%
延安	5603	0.32%	0.52%
鞍山	5224	0.40%	2.03%

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8月1号至8月31日。

2020年8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9月1日

租金月报|8月全国大中城市租金跌幅收窄,租赁市场活跃度仍不高

核心结论:

- 1、8月,全国大中城市租金挂牌均价为43.23元/平方米/月,环比微降0.05%,同比下降1.75%,环比降幅收窄0.34个百分点。全国大中城市租金均价连续5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,但租赁市场恢复较为缓慢。8月份全国租金水平仍未见回涨,租金呈持续下滑趋势。
- 2、8月,一线城市平均租金为92.8元/平方米/月,环比下跌0.19%,同比下降0.11%;重点二线城市平均租金为34.48元/平方米/月,环比上涨0.03%,环比下跌2.5%。
- 3、全国大中租赁城市中,租金均价上涨城市10个,与上月相比增加5个城市,平均涨幅为0.99%,涨幅收窄0.31个百分点;下跌城市数10个,与上月相比减少5个城市,平均跌幅1.11%,跌幅扩大0.09个百分点。

表:全国大中城市 2020 年 8 月份租金均价及环比变化幅度

城市	2020年8月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
20城租金	43.23	-0.05%	-1.75%
上海	97.30	1.26%	6.75%
北京	91.43	-0.92%	0.88%
深圳	89.66	-0.99%	-7.48%
广州	59.66	-0.81%	4.26%
杭州	55.95	-0.04%	-6.08%
南京	46.60	0.65%	4.18%
三亚	40.31	1.38%	-17.23%
苏州	38.88	2.72%	5.57%
大连	37.15	0.16%	-3.05%
天津	36.31	0.44%	-2.16%
武汉	30.58	-1.55%	-2.36%
成都	30.03	0.13%	1.15%
青岛	28.81	-1.57%	-6.28%
重庆	28.29	-0.18%	-7.06%
西安	28.14	2.22%	2.03%
济南	27.54	0.33%	2.15%
沈阳	26.03	-0.31%	-3.88%
郑州	25.46	-0.82%	-5.81%
泉州	24.59	-3.95%	-7.73%
石家庄	21.87	0.60%	2.72%

一、8月全国大中城市租金持续下滑，跌幅收窄0.34个百分点

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2020年8月，全国大中城市租金挂牌均价为43.23元/平方米/月，环比微降0.05%，同比下降1.75%，环比降幅收窄0.34个百分点。全国大中城市租金均价连续5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。8月份全国租金水平仍未见回涨，租赁市场表现仍较冷淡，租金呈持续下滑趋势。



表：2020年8月全国大中城市租金均价

城市	二手住宅租金		
	2020年8月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
全国大中城市	43.23	-0.05%	-1.75%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、一线城市租金下滑，重点二线城市租金止跌转涨

2020年8月，一线城市平均租金为92.8元/平方米/月，环比下跌0.19%，同比下降0.11%；重点二线城市平均租金为34.48元/平方米/月，环比上涨0.03%，同比下降2.5%。

进入8月份，随着疫情的影响逐步褪去，重点二线城市租赁市场开始逐渐恢复，本月重点二线城市租金水平在连续下降3个月后止跌转涨，环比微涨0.03%。

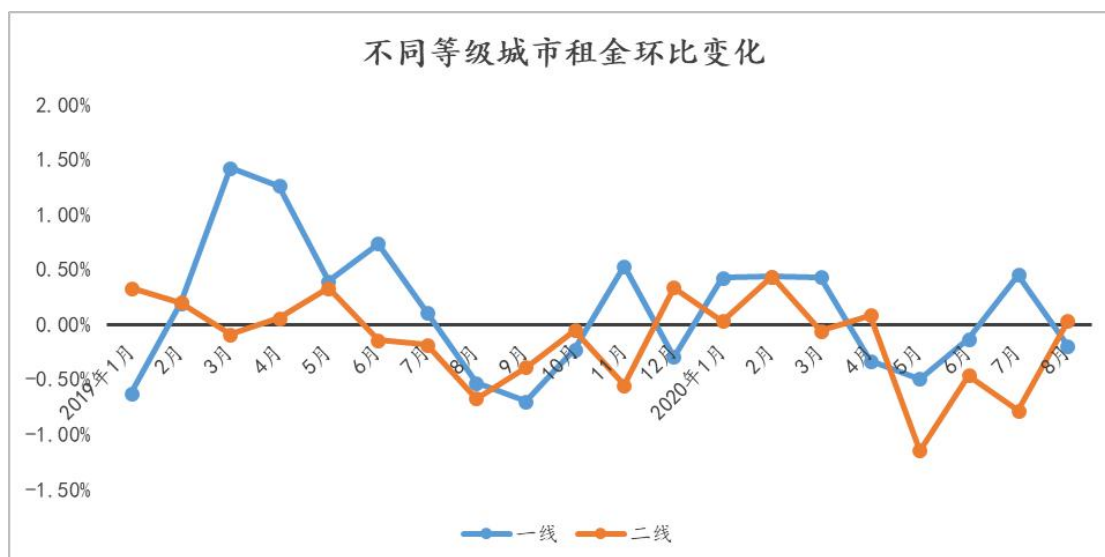


表:不同城市等级租金均价环比情况

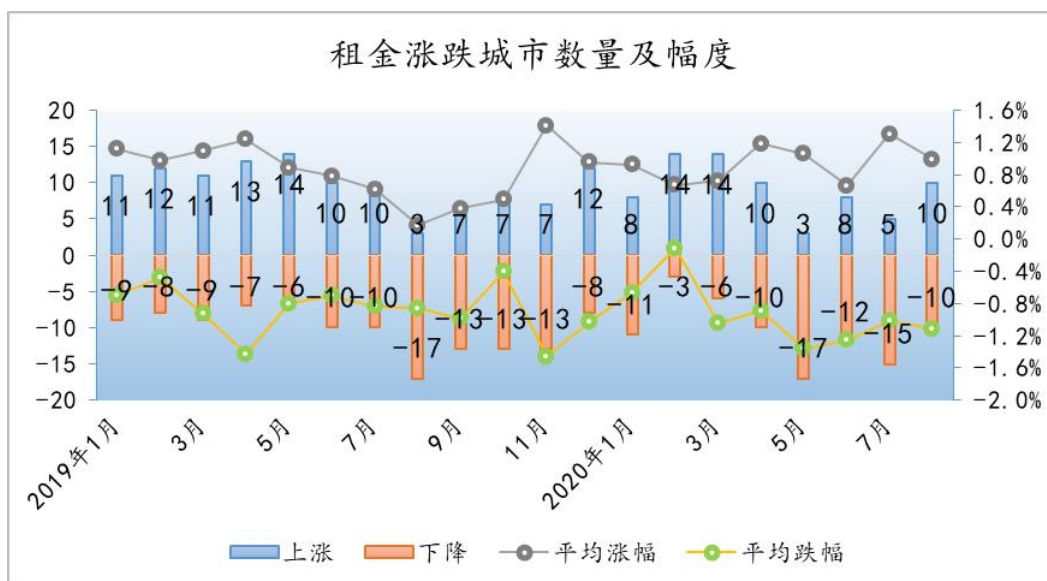
城市等级	2020年8月 (元/平方米/月)	环比	同比
一线城市	92.80	-0.19%	-0.11%
重点二线城市	34.48	0.03%	-2.50%

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、8月上漲城市增加5城，与下跌城市数量持平

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10个，与上月相比增加5个城市，平均涨幅为0.99%，涨幅收窄0.31个百分点；下跌城市数10个，与上月相比减少5个城市，平均跌幅1.11%，跌幅扩大0.09个百分点。



表：2020年8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
10	0.99%	10	-1.11%

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城市为苏州、西安、三亚、上海及南京。疫情后，租赁市场受冲击较大，恢复较为缓慢，而苏州、上海、南京作为长三角经济圈重点城市，经济复苏迅速，人流量大，租赁市场活跃度较高，租金涨幅明显。西安、三亚作为以旅游业为主的的城市，疫情后租赁市场表现出较强的活力。

表：环比涨幅TOP5城市排名

排名	城市	8月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	苏州	38.88	↑2.72%	↑5.57%
2	西安	28.14	↑2.22%	↑2.03%
3	三亚	40.31	↑1.38%	↓17.23%
4	上海	97.3	↑1.26%	↑6.75%
5	南京	46.6	↑0.65%	↑4.18%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

从环比跌幅TOP5城市来看，8月份租金跌幅前5城市分别是泉州、青岛、武汉、深圳及北京。其中，武汉作为本次疫情的中心，受疫情影响较为严重，租金水平持续下滑；北京受到疫情反弹的影响，租赁市场活跃度仍不高。















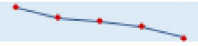


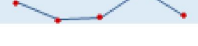
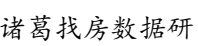

表：环比跌幅 TOP5 城市排名

排名	城市	8月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	泉州	24.59	↓3.95%	↓7.73%
2	青岛	28.81	↓1.57%	↓6.28%
3	武汉	30.58	↓1.55%	↓2.36%
4	深圳	89.66	↓0.99%	↓7.48%
5	北京	91.43	↓0.92%	↑0.88%

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8月周度租金均价走势（元/平方米）						
城市	第31周	第32周	第33周	第34周	第35周	月内周度价格变化
北京	91.89	91.68	91.59	91.39	91.11	
成都	29.99	29.98	29.97	30.10	30.06	
大连	37.00	37.05	37.13	37.20	37.19	
广州	59.83	59.74	59.67	59.65	59.58	
杭州	56.08	56.07	55.97	56.18	55.60	
济南	27.43	27.48	27.45	27.62	27.62	
南京	46.25	46.41	46.47	46.72	46.75	
青岛	29.01	28.96	28.83	28.76	28.73	
泉州	25.43	25.23	24.96	24.66	24.55	
三亚	39.35	39.44	39.58	40.11	39.97	
上海	99.27	99.48	99.61	99.94	100.13	
深圳	90.52	90.26	89.75	89.53	89.23	
沈阳	26.01	25.99	25.99	26.04	26.10	
石家庄	21.76	21.79	21.85	21.91	21.91	
苏州	38.93	39.08	39.35	39.73	39.64	
天津	36.31	36.30	36.25	36.45	36.24	
武汉	30.95	30.91	30.90	30.88	30.84	
西安	28.24	28.13	28.35	28.52	28.45	
郑州	25.61	25.57	25.51	25.44	25.33	
重庆	28.31	28.27	28.28	28.33	28.28	

数据来源：诸葛找房数据研究中心