6月百城二手住宅市场均价报告

6月百城二手住宅市场均价环比上浮0.19%，上海、芜湖等长三角城市涨幅居前

核心结论：

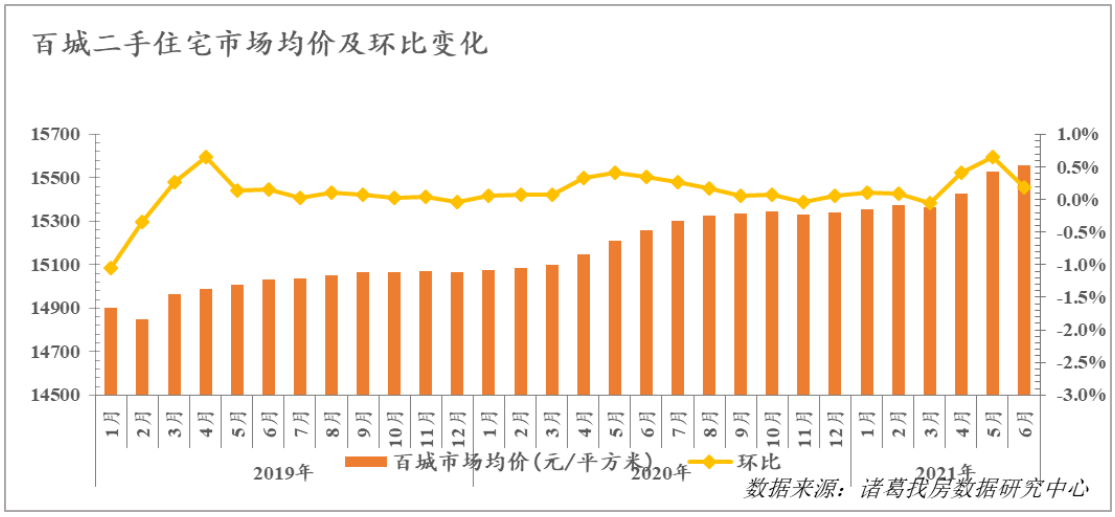
1、2021年6月，100个重点城市二手住宅市场均价为15558元/平方米，环比上涨0.19%，同比上涨1.95%。进入2021年初，受多城调控政策不断加码，叠加涉房资金监管力度不断加大的影响，二手住宅市场均价出现微调，进入二季度以来，在部分热点区域热点城市的带动下，市场热度攀升，价格自4月起连续3月上涨，本月达到年内新高。整体来看，二手住宅市场均价呈现稳中趋升的态势，预计接下来随着政策环境趋紧，市场将会延续稳定运行态势。

2、分城市等级来看，2021年6月各等级城市二手住宅市场均价均呈不同幅度的上行。其中，一线城市市场均价为62449元/㎡，环比上涨0.14%。主要是受到上海、北京价格上涨的带动，市场均价环比分别上涨2.06%、0.29%，二线城市市场均价为18407元/平方米，环比上涨0.07%，涨幅较上月收窄0.47个百分点。三四线城市市场均价为11890元/平方米，环比上涨0.30%，涨幅较上月收窄0.57个百分点。

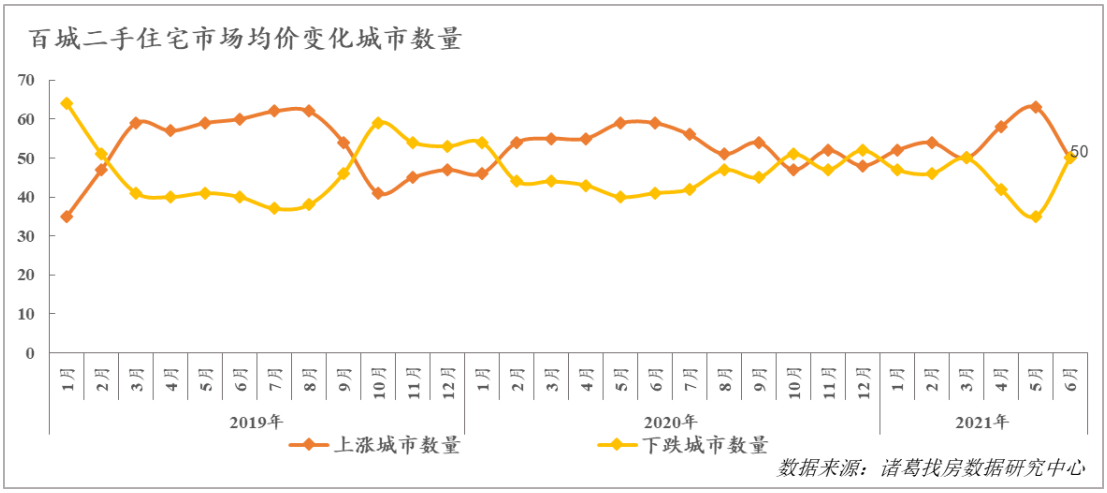
3、环比来看，6月份市场均价环比上涨区域为3个，市场均价环比下跌的区域为5个。价格上涨的区域中，海峡经济圈环比涨幅领先，为1.50%，长三角经济圈次之，环比上涨0.94%，西南城市以0.42%的环比涨幅位居第三；环比下跌区域中，东北城市居首，市场均价环比下跌0.90%，其次为环渤海经济圈，环比跌幅为0.38%，位居跌幅第二，西南城市环比下跌0.37%，位居第三。

一、6 月百城二手住宅市场价格环比上涨 0.19%，市场均价达年内新高

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2021 年 6 月，100 个重点城市二手住宅市场均价为 15558 元/平方米，环比上涨 0.19%，同比上涨 1.95%。进入 2021 年初，受多城调控政策不断加码，叠加涉房资金监管力度不断加大的影响，二手市场住宅均价出现微调，进入二季度以来，在部分热点区域热点城市的带动下，市场热度攀升，价格自 4 月起连续 3 月上涨，本月达到年内新高。整体来看，二手住宅市场均价呈现稳中趋升的态势。预计接下来随着政策环境趋紧，市场将会延续稳定运行态势。



从涨跌城市数量来看，6 月份二手住宅市场均价上涨城市 50 个，与上月相比减少 13 个，平均涨幅 1.25%，涨幅收窄 0.1 个百分点；下跌城市 50 个，较上月增加 13 个，平均跌幅为 0.97%，跌幅扩大 0.3 个百分点；持平城市 0 个，较上月减少 2 个。2021 年 6 月，市场均价上涨城市数量较上月减少，涨跌城市数量持平，市场情绪整体较为稳定。



数据来源：诸葛找房数据研究中心

从环比涨幅前十的城市情况来看，集中分布于长三角、珠三角经济圈及西北城市，且以二线和三、四线城市为主。其中，西北城市鄂尔多斯市场均价环比上涨 2.74%，位居涨幅首位，长三角经济圈的芜湖、泰州环比分别上涨 2.71%、2.41%，位居涨幅第二、三。市场均价涨幅前十城市中，长三角城市占据 6 席，市场热度居高不下。

从环比跌幅前十的城市情况来看，除长三角和海峡经济圈外，其他区域均有分布。其中，中部城市南昌市场均价环比下跌 2.95%，位列跌幅之首；其次为沈阳，环比下跌 2.48%，位居跌幅第二，三亚以 2.05%的跌幅位居第三。

2021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	
50	鄂尔多斯	（ 2.74% ）	50	南昌	（ -2.95% ）
	芜湖	（ 2.71% ）		沈阳	（ -2.48% ）
	泰州	（ 2.41% ）		三亚	（ -2.05% ）
	西宁	（ 2.16% ）		遵义	（ -1.98% ）
	上海	（ 2.06% ）		延安	（ -1.96% ）
	珠海	（ 2.04% ）		泰安	（ -1.95% ）
	金华	（ 2.00% ）		唐山	（ -1.88% ）
	临沂	（ 1.97% ）		哈尔滨	（ -1.87% ）
	盐城	（ 1.93% ）		青岛	（ -1.81% ）
	淮安	（ 1.93% ）		潍坊	（ -1.77% ）

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、6月各等级城市二手住宅市场均价全线上涨

分城市等级来看，2021 年 6 月，各等级城市二手住宅市场均价呈现不同幅度的上行。其中，一线城市市场均价为 62449 元/㎡，环比上涨 0.14%。主要是受到上海、北京价格上涨的带动，市场均价环比分别上涨 2.06%、0.29%。从同比来看，较去年同期上涨 1.18%，涨幅收窄 0.58 个百分点。

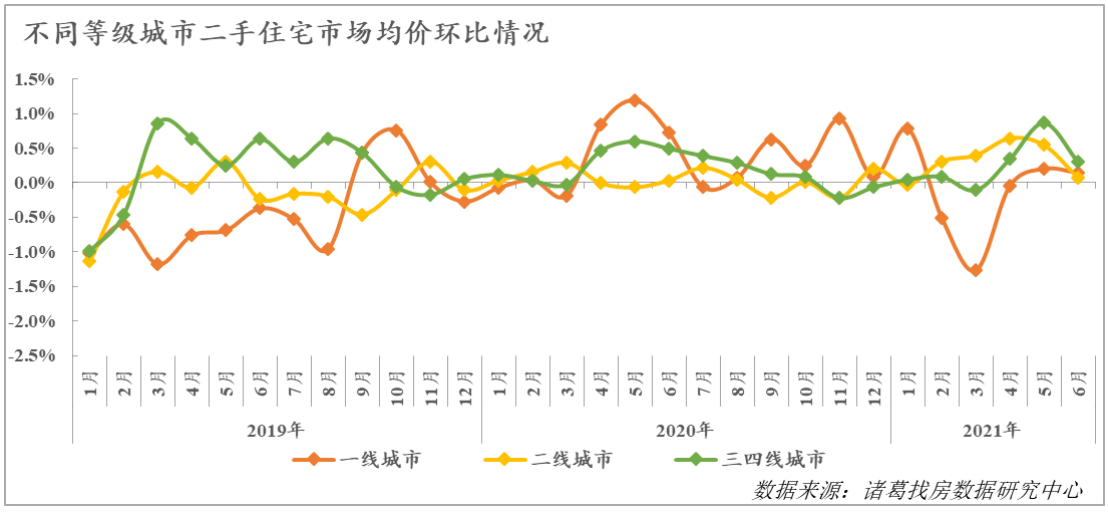
二线城市市场均价为 18407 元/平方米，环比上涨 0.07%，涨幅较上月收窄 0.47 个百分点。其中环比下跌城市数量 20 个，上涨城市数量 13 个。整体来看，市场均价环比下跌城市较上月增多，主要是由于部分二线城市调控频频加码，二手住宅市场热度有所回落。从同比变化来看，同比上涨 1.98%，涨幅扩大 0.04 个百分点。

三四线城市市场均价为 11890 元/平方米，环比上涨 0.30%，涨幅较上月收窄 0.57 个百分点。其中环比下跌城市数量 29 个，上涨城市数量 35 个。从同比变化来看，同比上涨 2.13%，涨幅收窄 0.2 个百分点。

2021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	62449	0.14%	1.18%
二线城市	18407	0.07%	1.98%
三四线城市	11890	0.30%	2.13%
100城二手住宅	15558	0.19%	1.95%

数据来源：诸葛找房数据研究中心



数据来源：诸葛找房数据研究中心

三、海峡经济圈领涨，长三角经济圈同比涨幅仍居首位

环比来看，6 月份市场均价环比上涨的区域为 3 个，市场均价环比下跌的区域为 5 个。价格上涨的区域中，海峡经济圈环比涨幅领先，为 1.50%，长三角经济圈次之，环比上涨 0.94%，西南城市以 0.42%的环比涨幅位居第三；环比下跌区域中，东北城市居首，市场均价环比下跌 0.90%，其次为环渤海经济圈，环比跌幅为 0.38%，位居跌幅第二，西南城市环比下跌 0.37%，位居第三。

同比来看，本月仅 2 个区域市场均价同比下跌，6 个区域市场均价同比均上涨。同比上涨区域中，长三角经济圈仍位居首位，同比上涨 7.53%，西北城市同比上涨 4.33%，位居同比涨幅第二，第三为珠三角经济圈，同比涨幅为 1.62%。

2021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	10323	-0.90%	1.29%	2	6
海峡经济圈	26017	1.50%	0.95%	4	0
环渤海经济圈	14940	-0.38%	-4.40%	6	12
西北城市	10131	0.28%	4.33%	4	6
西南城市	10450	-0.37%	0.42%	2	6
长三角经济圈	21136	0.94%	7.53%	18	3
中部城市	9991	-0.31%	-0.19%	6	11
珠三角经济圈	21540	-0.12%	1.62%	8	6

数据来源：诸葛找房数据研究中心

表：2021 年 6 月百城二手住宅市场均价及同环比情况

城市	2021年6月市场均价（元/平方米）	环比	同比
深圳	67407	-1.73%	-3.15%
上海	64302	2.08%	13.04%
北京	55637	0.29%	-5.17%
厦门	47601	1.80%	3.49%
杭州	37321	0.26%	12.59%
广州	36976	1.48%	8.87%
三亚	36446	-2.05%	-0.96%
南京	29696	-0.09%	-0.09%
宁波	29339	0.83%	11.56%
苏州	28827	-1.47%	-4.75%
福州	28181	1.23%	-3.47%
东莞	24840	0.93%	10.62%
珠海	24751	2.04%	0.70%
温州	24290	0.07%	-1.53%
天津	22277	0.22%	-2.87%
青岛	20834	-1.81%	-8.74%
嘉兴	19903	1.63%	19.34%
无锡	19023	0.02%	6.14%
常州	19004	0.87%	7.23%
南通	18995	-0.99%	-1.79%
合肥	18991	1.60%	16.33%
金华	18694	2.00%	12.30%
武汉	18049	-0.18%	-2.63%
济南	18015	-0.37%	-1.99%
佛山	17799	-0.58%	3.72%
扬州	17573	1.22%	9.54%
海口	16391	1.25%	3.81%
成都	16204	-1.37%	4.74%
大连	16155	-1.41%	3.58%
西安	15462	-0.05%	-0.28%
南昌	15244	-2.95%	-1.00%
徐州	15227	1.08%	5.79%
石家庄	15017	-1.00%	-7.56%
中山	14774	-0.11%	-0.39%
昆明	14690	-0.14%	4.38%
郑州	14454	0.59%	-1.63%
泉州	14308	1.85%	5.45%
漳州	13977	0.70%	-2.50%
连云港	13873	1.84%	12.20%
兰州	13758	-0.48%	4.14%
盐城	13658	1.93%	16.69%
南宁	13637	0.87%	3.70%
重庆	13583	-0.29%	0.82%
惠州	13477	0.24%	7.43%
廊坊	13167	-1.61%	-8.62%
泰州	13108	2.41%	10.70%
唐山	12561	-1.88%	-8.79%
烟台	12245	-0.38%	-6.58%
沈阳	11993	-2.48%	1.99%
芜湖	11827	2.71%	0.00%
呼和浩特	11789	-0.20%	-0.83%
太原	11749	1.38%	2.93%
长沙	11734	-0.03%	-1.43%
泰安	11556	-1.95%	-4.79%
秦皇岛	11403	1.79%	3.64%
赣州	11330	-1.18%	1.31%
哈尔滨	11048	-1.87%	2.70%
威海	10982	-1.62%	2.20%
承德	10955	1.66%	3.35%
湖州	10944	1.92%	8.75%
西宁	10820	2.16%	12.44%
长春	10818	-0.94%	-5.25%
临沂	10794	1.97%	13.53%
湛江	10632	-0.03%	1.93%
淮安	10625	1.93%	17.56%
洛阳	10613	0.02%	-3.11%
保定	10324	-0.48%	-11.81%
南阳	10012	-0.69%	7.76%
贵阳	9934	-0.49%	-1.93%
襄阳	9518	1.45%	1.02%
宜昌	9496	-0.63%	-1.70%
柳州	9403	0.42%	-5.69%
绵阳	9334	-0.48%	2.53%
乌鲁木齐	9248	-1.06%	4.86%
赤峰	9150	-0.93%	-1.87%
上饶	9098	0.69%	1.19%
榆林	9031	1.62%	13.47%
阜阳	8642	0.51%	-5.02%
九江	8569	0.73%	4.44%
淄博	8518	0.18%	-5.35%
张家口	8454	-0.27%	-10.46%
鄂尔多斯	8365	2.74%	12.27%
潍坊	8115	-1.77%	-2.55%
吉林	8115	-1.01%	-5.01%
开封	7763	-0.83%	-0.19%
桂林	7735	1.06%	3.01%
衡水	7723	-0.71%	-4.00%
丹东	7665	-1.50%	5.23%
银川	7587	1.16%	-1.99%
常德	7573	-0.56%	1.19%
北海	7291	-1.49%	-8.58%
德阳	7112	1.07%	0.97%
许昌	6943	-0.07%	-8.02%
岳阳	6859	-0.06%	2.70%
南充	6812	1.72%	-13.45%
株洲	6779	0.24%	3.04%
延安	6104	-1.96%	7.27%
遵义	5931	-1.98%	-2.47%
周口	5815	-0.15%	-0.80%
鞍山	5388	1.89%	4.12%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

（完）

6月全国大中城市租金同比年内首次转正，毕业季催热租赁市场

6月全国大中城市租金同比年内首次转正，毕业季催热租赁市场

核心结论：

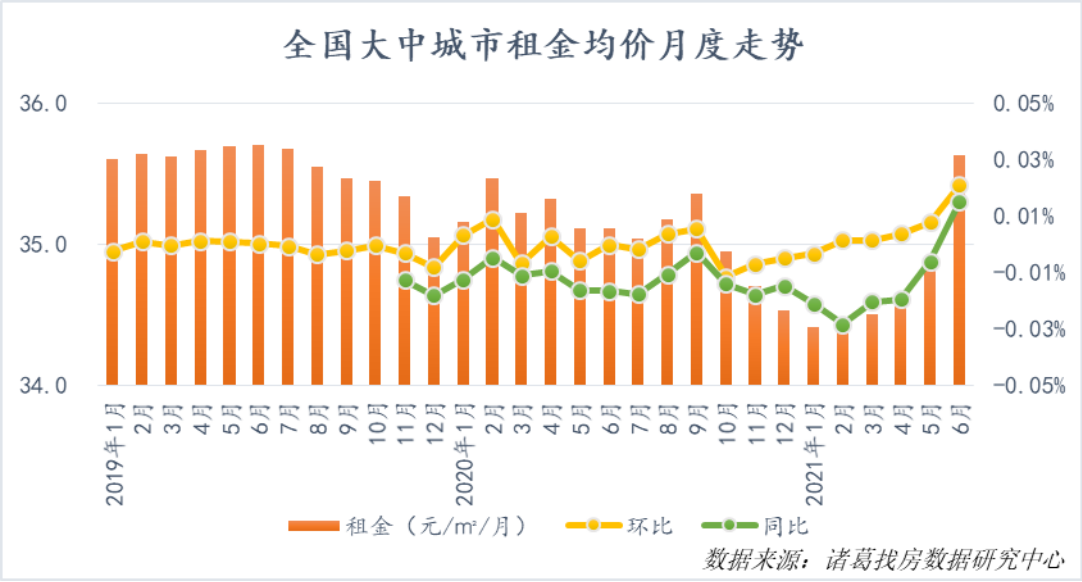
4、2021年6月，全国大中城市租金挂牌均价为35.63元/平方米/月，环比上涨2.10%，较上月扩大1.31个百分点，同比上涨1.51%，租金同比年内首次转正，但相较于疫情前2019年同期水平仍略有差异。进入2021年，在年初“就地过年”号召的带动下，租赁市场行情转好，加之疫情影响逐渐消退，租赁需求回升，带动租金水平持续上行，市场活跃度较高。进入6月份，随着高校毕业季的来临，市场进入行业旺季，叠加租赁利好政策的扶持作用下，租金水平达到年内峰值。预计在毕业季对租赁需求的持续支撑下，7、8月份租金有望继续上升。

5、2021年6月，各等级城市租金均价环比全线上涨。其中，一线城市平均租金为93.88元/平方米/月，环比上涨2.78%，同比上涨1.43%；二线城市平均租金为34.70元/平方米/月，环比上涨2.06%，同比下跌0.13%；三四线城市平均租金为26.76元/平方米/月，环比上涨1.50%，同比上涨1.72%。

6、全国大中租赁城市中，租金均价上涨城市37个，较上月增加9个，平均涨幅为2.17%，涨幅扩大1.25个百分点；下跌城市数3个，较上月减少9个，平均跌幅1.02%，跌幅扩大0.59

一、6 月全国大中城市租金市场升温显著，环比上涨 2.10%，同比年内首次转正

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2021 年 6 月，全国大中城市租金挂牌均价为 35.63 元/平方米/月，环比上涨 2.10%，较上月扩大 1.31 个百分点，同比上涨 1.51%，租金同比年内首次转正，但相较于疫情前 2019 年同期水平仍略有差异。进入 2021 年，在年初“就地过年”号召的带动下，租赁市场行情转好，加之疫情影响逐渐消退，租赁需求回升，带动租金水平持续上行，市场活跃度较高。进入 6 月份，随着高校毕业季的来临，市场进入行业旺季，叠加租赁利好政策的扶持作用下，租金水平达到年内峰值。预计在毕业季对租赁需求的持续支撑下，7、8 月份租金有望继续上升。



表：2021 年 6 月全国大中城市租金均价

城市	2021年6月租金均价（元/平方米/月）	环比	同比
全国大中城市	35.63	2.10%	1.50%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、6月各等级城市租金环比全线上涨，一线城市领跑全国

2021年6月，各等级城市租金均价环比全线上涨。其中，一线城市平均租金为93.88元/平方米/月，环比上涨2.78%，同比上涨1.43%；二线城市平均租金为34.70元/平方米/月，环比上涨2.06%，同比下跌0.13%；三四线城市平均租金为26.76元/平方米/月，环比上涨1.50%，同比上涨1.72%。

进入6月份，一线城市租金涨幅仍然领跑全国，主要是受到上海、北京、深圳租赁市场热度持续提升的带动，租金环比分别上涨2.85%、2.92%、2.56%。一线城市作为大多数年轻人就业的最佳选择，适逢毕业季人员流入量大，带动租赁市场活跃度显著提升，租金随之上涨。预计随着毕业生陆续离校求职以及大量外省市毕业生的涌入，旺季效应延续，一线城市租金水平仍将有一定的上涨空间。

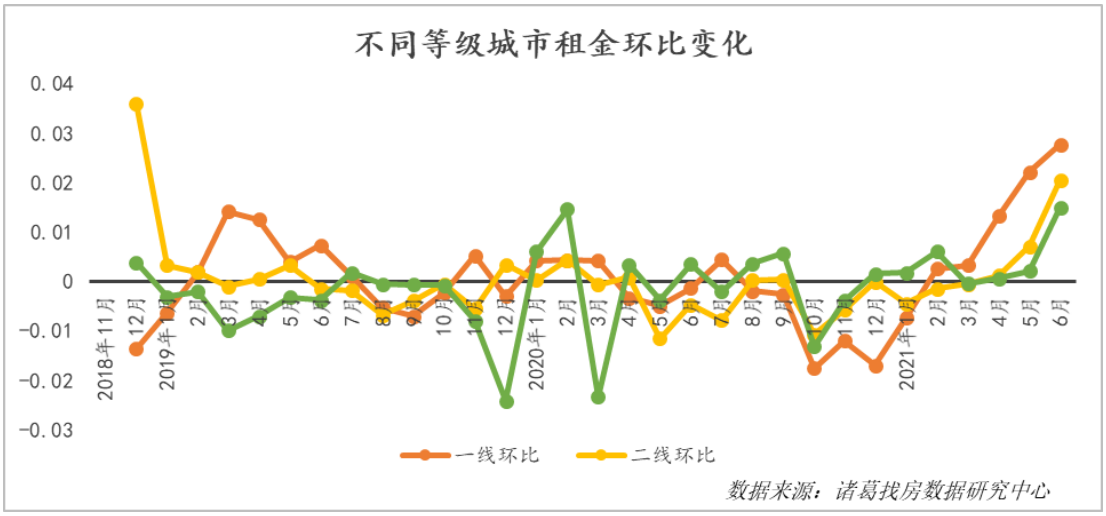


表:不同城市等级租金均价环比情况

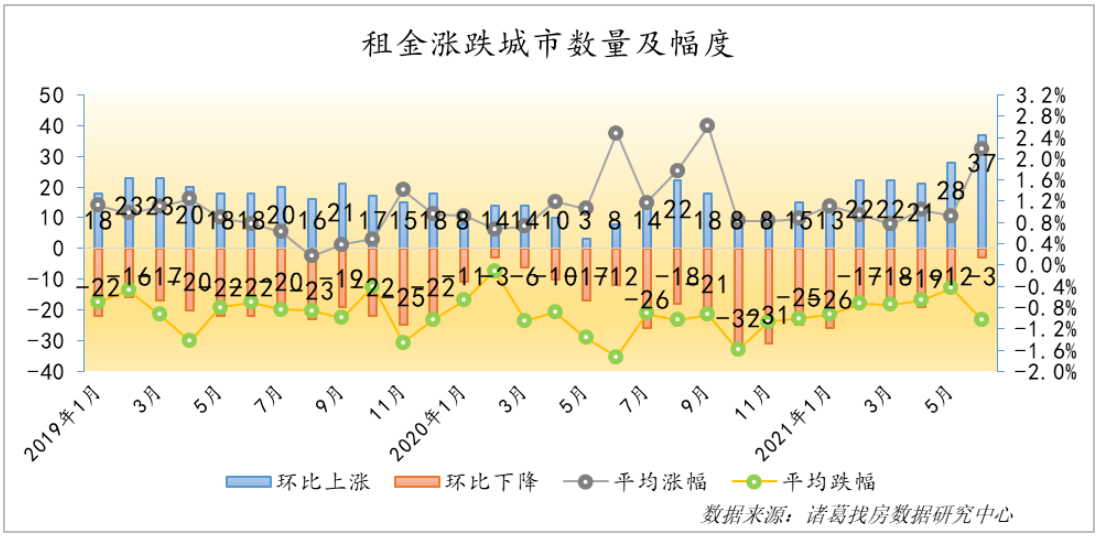
城市等级	2021年6月（元/平方米/月）	环比	同比
一线城市	93.88	2.78%	1.43%
二线城市	34.70	2.06%	-0.13%
三四线城市	26.76	1.50%	1.72%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

备注：一线城市仅统计北京、上海、深圳

三、6月上涨城市数量占据绝对份额，上调租金成为主要选择

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37个，数量较上月增加9个，平均涨幅为2.17%，涨幅扩大1.25个百分点；下跌城市数3个，较上月减少9个，平均跌幅1.02%，跌幅扩大0.59个百分点。整体来看，上涨城市数量较上月增加显著，且占据绝对份额，在旺季效应下，大多数城市选择上调租金。



表：2021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
37	2.17%	3	-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城市为大连、武汉、北京、上海、沈阳，环比分别上涨2.98%、2.95%、2.92%、2.85%、2.72%。一线城市以及部分热点二线城市、省会城

市表现优异，租赁市场活跃度领先。从同比变化来看，除武汉、上海外，其他城市租金水平均下跌，跌幅分别为 1.69%、0.70%、1.44%。

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	大连	36.60	↑2.98%	↓1.69%
2	武汉	32.14	↑2.95%	↑2.82%
3	北京	91.78	↑2.92%	↓0.70%
4	上海	99.32	↑2.85%	↑4.56%
5	沈阳	26.02	↑2.72%	↓1.44%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

从环比跌幅 TOP3 城市来看，6 月份租金跌幅前 3 城市分别是泉州、三亚、洛阳，环比跌幅为 2.66%、0.36%、0.05%。从同比变化来看，除泉州上涨外，其余二城均下跌，环比分别下跌 6.91%、1.09%。

表：环比跌幅 TOP3 城市排名

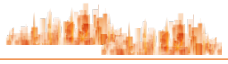
排名	城市	6月租金均价（元/平方米/月）	环比变化	同比变化
1	泉州	25.98	↓2.66%	↑3.96%
2	三亚	38.67	↓0.36%	↓6.91%
3	洛阳	19.00	↓0.05%	↓1.09%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

附表 1：全国大中城市 2021 年 6 月份租金均价及同环比变化幅度

城市	2021年6月租金均价（元/平方米/月）	环比	同比
40城租金	**35.63**	**2.10%**	**1.50%**
上海	99.32	2.85%	4.56%
北京	91.78	2.92%	-0.70%
深圳	90.55	2.56%	0.32%
广州	60.58	2.38%	-0.88%
杭州	56.17	2.48%	-0.79%
厦门	53.31	2.42%	13.18%
南京	46.16	2.37%	-0.54%
苏州	38.81	2.16%	2.00%
三亚	38.67	-0.36%	-6.91%
温州	38.46	1.96%	4.06%
珠海	38.43	2.45%	3.45%
福州	38.37	0.92%	-1.72%
大连	36.60	2.98%	-1.69%
天津	35.53	2.48%	-2.76%
成都	33.76	2.65%	11.49%
武汉	32.14	2.95%	2.82%
东莞	32.12	2.65%	1.04%
西安	29.44	2.33%	9.16%
无锡	29.16	2.35%	8.32%
重庆	28.39	2.49%	-1.01%
佛山	27.81	2.21%	0.18%
青岛	27.73	2.51%	-6.06%
济南	27.43	2.31%	-0.29%
常州	26.66	1.95%	7.24%
沈阳	26.02	2.72%	-1.44%
泉州	25.98	-2.66%	3.96%
乌鲁木齐	25.93	0.97%	9.00%
江门	25.74	1.18%	-0.04%
盐城	25.29	1.24%	11.36%
郑州	25.01	2.25%	-3.47%
贵阳	24.36	0.16%	-0.20%
中山	23.84	2.10%	0.63%
惠州	22.57	2.64%	0.58%
烟台	21.81	2.44%	-0.41%
太原	21.51	1.22%	3.07%
石家庄	21.45	2.34%	-0.83%
威海	20.85	1.56%	-0.24%
桂林	19.79	2.38%	-1.84%
洛阳	19.00	-0.05%	-1.09%
保定	18.81	1.90%	1.40%

数据来源：诸葛找房数据研究中心



附表 2：全国大中城市 5 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	92.05	94.49	96.81	97.42	
成都	34.37	35.21	36.06	36.96	
大连	36.22	37.05	37.38	37.69	
广州	60.38	61.77	61.85	62.07	
杭州	56.07	57.48	58.06	58.42	
济南	27.28	27.95	28.03	28.12	
南京	45.84	46.11	46.15	46.24	
青岛	27.55	27.91	28.61	28.75	
泉州	27.36	27.58	27.54	27.73	
三亚	38.82	38.78	39.07	39.28	
上海	99.21	100.29	101.23	102.28	
深圳	90.83	91.37	91.42	91.80	
沈阳	25.83	26.34	26.51	26.72	
石家庄	21.30	21.68	21.95	22.02	
苏州	39.00	39.50	39.66	39.82	
天津	35.48	36.18	36.58	36.95	
武汉	32.02	32.82	33.54	34.37	
西安	29.31	30.00	30.56	30.69	
郑州	24.77	25.04	25.21	25.39	
重庆	28.23	28.93	29.13	29.40	
保定	19.25	19.30	19.32	19.32	
常州	26.95	26.97	27.17	27.07	
东莞	31.70	32.38	32.58	32.75	
佛山	27.57	28.14	28.41	28.48	
福州	38.28	38.29	38.31	38.48	
贵阳	24.41	24.38	24.36	24.33	
桂林	18.97	19.13	19.24	19.19	
惠州	22.39	22.96	23.15	23.32	
江门	25.66	25.76	25.75	25.75	
洛阳	18.94	18.97	19.01	19.03	
厦门	53.61	54.66	54.87	55.27	
太原	21.34	21.35	21.51	21.66	
威海	20.92	21.08	21.21	21.20	
温州	38.48	38.52	38.44	38.39	
乌鲁木齐	25.95	25.74	25.62	25.63	
无锡	29.87	29.99	30.07	30.12	
烟台	21.66	22.21	22.43	22.66	
盐城	25.15	25.23	25.30	25.35	
中山	23.61	24.04	24.15	24.14	
珠海	38.17	39.10	39.31	39.70	

数据来源：诸葛找房数据研究中心

诸葛找房数据研究中心：

诸葛找房数据研究中心（又称：诸葛找房数据研究院）是依托于诸葛找房大数据和人工智能成立的专业房地产研究机构，自成立以来深受房地产企业、金融机构以及权威媒体的信赖与支持。诸葛找房数据研究院依托诸葛找房覆盖的八百多个城市的数据资源，建立了信息最全的、最专业房地产数据库，定期发布中国主要城市的价格指数，及时反应房地产市场变化及房产重要报告，研究领域覆盖土地市场、新房、二手房、租房、房企等全业态领域。

法律（免责）声明：

市场有风险，投资需谨慎。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告的版权归本公司所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为诸葛找房，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

诸葛找房数据研究中心

行业数据/市场监测/咨询服务

数据 研究 报告 咨询

业务咨询：400-819-2318

扫码关注诸葛找房数据研究中心
及时掌握更多地产数据行业分析