



7月百城二手住宅市场均价报告

7月百城二手住宅市场均价环比微涨0.01%，郑州房价下跌1.99%

核心结论：

1、2021年7月，100个重点城市二手住宅市场均价为15559元/平方米，环比微涨0.01%，同比上涨1.75%。进入2021年，市场延续去年上涨行情，进入3月，随着部分城市出台楼市调控政策，楼市调控重点逐渐转向二手房市场，市场均价短暂下滑，进入二季度以来，受部分城市市场热度攀升的带动，二手房市场整体表现仍较坚挺，价格自4月起连续4个月呈现上涨趋势，但涨幅收窄。整体来看，二手住宅市场均价呈现稳中趋升态势，预计接下来政策继续趋紧，中央政治局重申“房住不炒”，部分城市或继续跟进二手房参考价机制，市场价格上涨预期减弱。

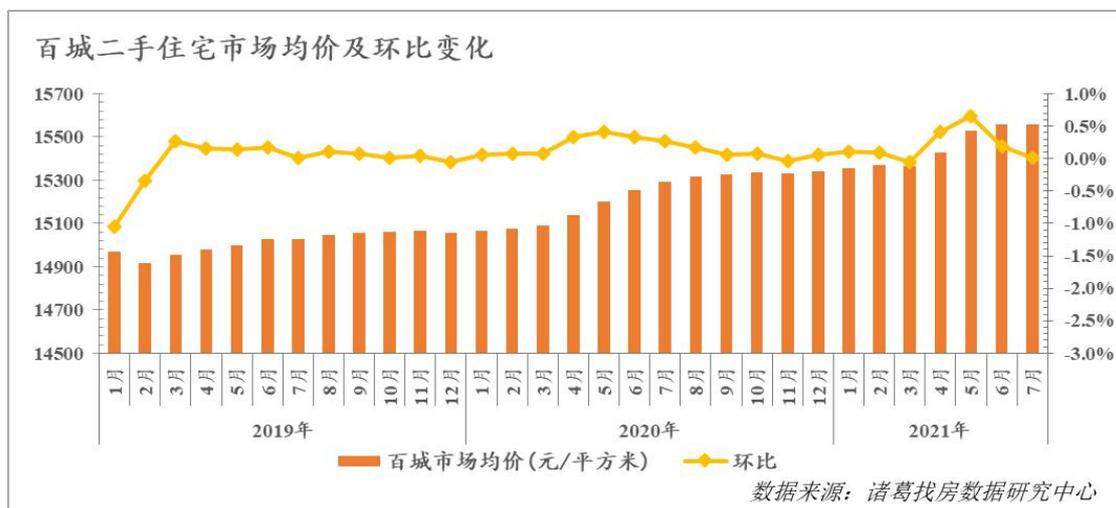
2、分城市等级来看，2021年7月仅三四线城市二手住宅市场均价上涨，一、二线城市市场均价均下滑。其中，一线城市市场均价为55885元/㎡，环比下跌0.35%，二线城市市场均价为18897元/平方米，环比微跌0.01%，三四线城市市场均价为10139元/平方米，环比上涨0.19%，涨幅较上月扩大0.05个百分点。

3、环比来看，7月份市场均价环比上涨区域为4个，市场均价环比下跌的区域为4个。价格上涨的区域中，长三角经济圈涨幅最大，本月市场均价为21335元/㎡，环比上涨1.94%，其次为东北城市，环比上涨0.54%，位列第二，西北城市以0.47%的涨幅位列第三；环比下跌区域中，珠三角经济圈居首，市场均价环比下跌0.95%，环渤海经济圈次之，环比跌幅为0.46%，位居跌幅第二，中部城市以0.45%的跌幅位居第三。郑州由于暴雨的影响，7月房价下跌1.99%。

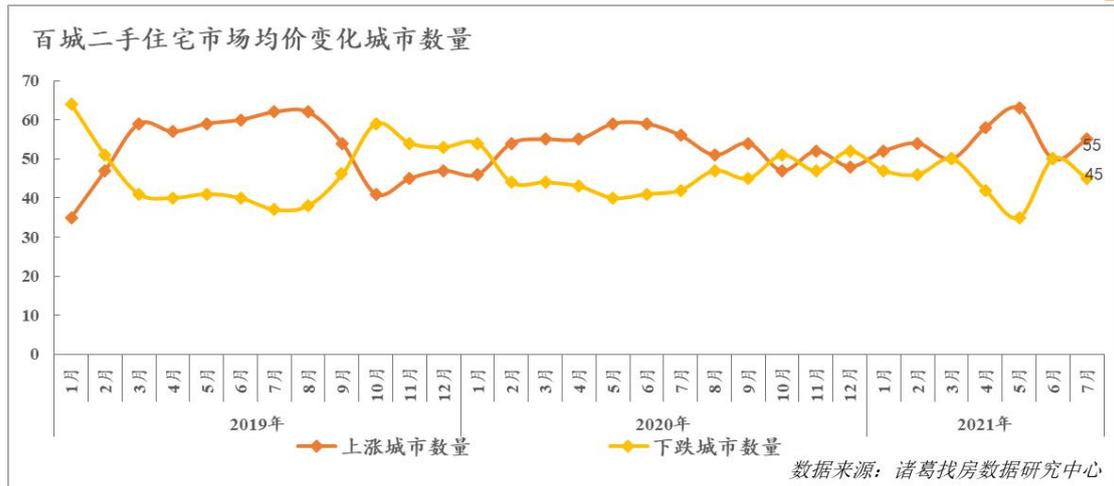


一、7月百城二手住宅市场价格环比微涨0.01%，预计后期价格上涨预期减弱

据诸葛找房数据研究中心监测数据,2021年7月,100个重点城市二手住宅市场均价为15559元/平方米,环比微涨0.01%,同比上涨1.75%。进入2021年,市场延续去年上涨行情,进入3月,随着部分城市出台楼市调控政策,楼市调控重点逐渐转向二手房市场,市场均价短暂下滑,进入二季度以来,受部分城市市场热度攀升的带动,二手房市场整体表现仍较坚挺,价格自4月起连续4个月呈现上涨趋势,但涨幅收窄。整体来看,二手住宅市场均价呈现稳中趋升态势,预计接下来随着政策继续趋紧,中央政治局重申“房住不炒”,部分城市或继续跟进二手房参考价机制,市场价格上涨预期减弱。



从涨跌城市数量来看,7月份二手住宅市场均价上涨城市55个,较上月增加5个,平均涨幅0.95%,涨幅收窄0.3个百分点;下跌城市45个,较上月减少5个,平均跌幅为0.99%,较上月扩大0.02个百分点;持平城市0个,与上月持平。2021年7月,市场均价上涨城市数量较上月有所增加,但整体而言变化不大,市场情绪表现较为稳定。



从环比涨幅前十的城市情况来看，以二线和三、四线城市为主，较为集中分布于长三角经济圈、西北及西南城市，东北城市1城上榜。其中，西北城市延安市场均价环比上涨2.38%，位居涨幅首位；东北城市秦皇岛居其次，本周市场均价为11673元/㎡，环比上涨2.37%；西南城市德阳以2.18%的涨幅位列第三。

从环比跌幅前十的城市情况来看，各等级城市均有涉及，从经济圈来看，除西南城市占据一席外，其余城市集中分布于中部城市、珠三角及环渤海经济圈。其中，西南城市成都在一、二批二手住宅小区参考价机制的作用下，市场热度回落，本月市场均价为15750元/㎡，环比下跌2.80%，位居跌幅首位；珠三角经济圈的广州次之，受疫情封控影响，二手房市场热度不高，市场均价环比下跌2.75%，位居跌幅第二；中部城市南昌以2.38%的跌幅位列第三。另外，郑州受暴雨冲击，市场暂停交易，本月市场均价环比下跌1.99%，位列跌幅第六。



2021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	
55	延安	(2.38%)	45	成都	(-2.80%)
	秦皇岛	(2.37%)		广州	(-2.75%)
	德阳	(2.18%)		南昌	(-2.38%)
	嘉兴	(1.98%)		济南	(-2.36%)
	上海	(1.89%)		天津	(-2.17%)
	乌鲁木齐	(1.86%)		郑州	(-1.99%)
	金华	(1.79%)		泰安	(-1.80%)
	榆林	(1.67%)		南宁	(-1.74%)
	重庆	(1.63%)		赣州	(-1.73%)
	宁波	(1.60%)		三亚	(-1.71%)

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、7月一、二线房价下跌，三四线仍呈上升局面

分城市等级来看，2021年7月，除三四线城市二手住宅市场均价上涨外，一、二线城市市场均价均下滑。其中，一线城市市场均价为55885元/m²，环比下跌0.35%。主要是受到广州、深圳价格下跌的带动，市场均价环比分别下跌2.75%、1.59%。从同比来看，较去年同期上涨1.90%，涨幅收窄0.48个百分点。

二线城市市场均价为18897元/平方米，环比微跌0.01%。主要是由于近期西安、无锡、绍兴3个城市出台二手房参考价政策，叠加前期成都、宁波等城市二手房参考价机制逐渐显效，二手住宅市场整体热度逐渐回落。其中环比上涨城市数量22个，下跌城市数量19个。从同比变化来看，同比上涨2.11%，涨幅收窄0.29个百分点。

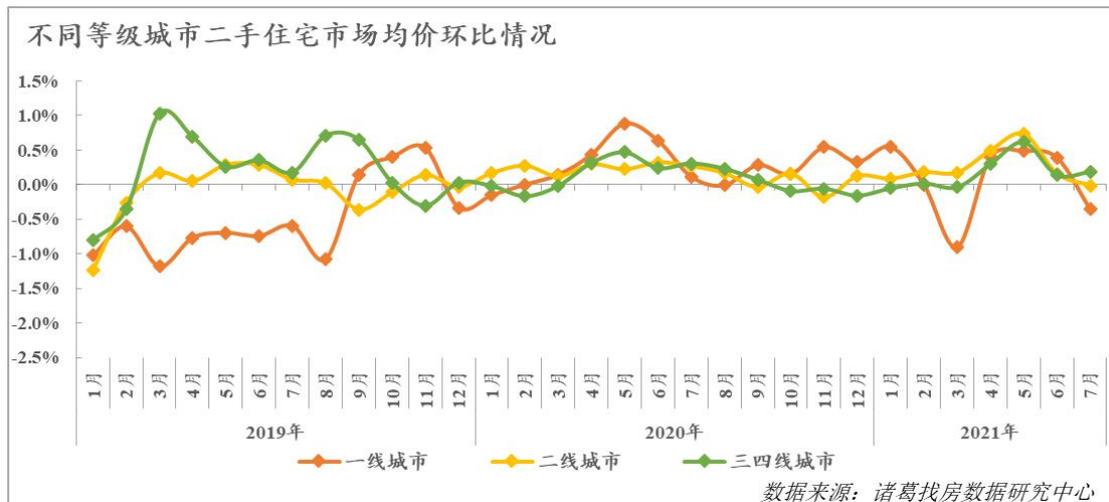
三四线城市市场均价为10139元/平方米，环比上涨0.19%，涨幅较上月扩大0.05个百分点，同比上涨1.19%，较上月收窄0.12个百分点。其中环比下跌城市数量24个，上涨城市数量31个。预计随着二手房市场调控逐渐从一二线城市下沉至三四线城市，三四线城市市场均价将维持平稳运行态势。



2021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	55885	-0.35%	1.90%
二线城市	18897	-0.01%	2.11%
三四线城市	10139	0.19%	1.19%
100城二手住宅	15559	0.01%	1.75%

数据来源：诸葛找房数据研究中心



备注：本月更新城市对应的等级，数据较之前公布数据有所调整。

三、长三角经济圈房价领涨，疫情反弹下预估8月房价涨幅收窄

环比来看，7月份市场均价环比上涨的区域为4个，市场均价环比下跌的区域为4个。价格上涨的区域中，长三角经济圈涨幅最大，本月市场均价为21335元/㎡，环比上涨1.94%，在本轮7月疫情的冲击下，预计下月长三角涨幅将会收窄；其次为东北城市，环比上涨0.54%，位列第二，西北城市以0.47%的涨幅位列第三；环比下跌区域中，珠三角经济圈居首，市场均价环比下跌0.95%，环渤海经济圈次之，环比跌幅为0.46%，位居跌幅第二，中部城市以0.45%的跌幅位居第三。

同比来看，本月4个区域市场均价同比下跌，4个区域市场均价同比均上涨，市场均价上涨区域数量与下跌区域数量持平。同比上涨区域中，长三角经济圈仍位居首位，同比上涨8.19%，西北城市同比上涨4.91%，位居第二，第三为东北城市，同比涨幅为1.55%；同比下跌区域中，



环渤海经济圈跌幅最大，同比下跌 4.35%，其次为中部城市，同比跌幅为 0.58%，位列同比跌幅第二，珠三角经济圈以 0.55% 的跌幅位居第三。

2021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	10379	0.54%	1.55%	5	3
海峡经济圈	26070	0.20%	0.92%	2	2
环渤海经济圈	14872	-0.46%	-4.35%	7	11
西北城市	10179	0.47%	4.91%	6	4
西南城市	10416	-0.32%	-0.15%	3	5
长三角经济圈	21335	0.94%	8.19%	20	1
中部城市	9946	-0.45%	-0.58%	6	11
珠三角经济圈	21336	-0.95%	-0.55%	6	8

数据来源：诸葛找房数据研究中心



表：2021年7月百城二手住宅市场均价及同环比情况

城市	2021年7月市场均价(元/平方米)	环比	同比
深圳	66336	-1.59%	-5.87%
上海	65517	-1.82%	-4.09%
北京	55726	0.16%	-3.24%
厦门	47884	0.59%	3.96%
杭州	37462	0.38%	7.79%
广州	35960	-2.75%	4.72%
三亚	35823	-1.71%	-5.28%
宁波	29808	0.0%	-2.58%
南京	29750	0.18%	0.55%
苏州	28828	0.00%	-4.03%
福州	28068	-0.40%	-4.49%
东莞	24982	-0.57%	8.19%
珠海	24388	-1.47%	-0.46%
温州	24327	-0.15%	-0.21%
天津	21793	-2.17%	-4.61%
青岛	20721	-0.54%	-8.41%
嘉兴	20298	-1.22%	18.92%
无锡	19277	0.44%	7.39%
常州	19157	-0.81%	7.71%
合肥	19102	0.58%	17.24%
南通	19076	0.43%	-2.40%
金华	19028	0.7%	9.44%
武汉	18026	-0.13%	-2.52%
佛山	17818	0.11%	3.00%
扬州	17618	0.26%	9.37%
济南	17590	-2.36%	-4.06%
海口	16635	0.9%	2.32%
大连	16362	0.28%	4.98%
成都	15750	-2.80%	1.61%
西安	15435	-0.17%	-0.50%
徐州	15218	-0.06%	6.37%
石家庄	14944	-0.49%	-7.72%
中山	14934	0.08%	0.74%
南昌	14881	-2.38%	-3.36%
昆明	14660	-0.20%	3.58%
泉州	14356	0.34%	5.92%
郑州	14166	-1.99%	-3.28%
连云港	14066	0.9%	9.5%
漳州	13972	-0.04%	-2.54%
盐城	13860	0.8%	16.0%
重庆	13804	1.6%	3.82%
兰州	13727	-0.23%	4.18%
南宁	13400	-1.74%	1.59%
惠州	13378	-0.73%	6.17%
泰州	13267	0.21%	11.80%
廊坊	13153	-0.11%	-8.10%
唐山	12676	0.92%	-8.48%
烟台	12063	-1.49%	-8.02%
沈阳	12037	0.37%	2.23%
芜湖	11850	0.19%	0.54%
呼和浩特	11824	0.30%	-0.76%
太原	11789	0.34%	2.50%
秦皇岛	11673	0.22%	4.43%
长沙	11595	-1.18%	-2.78%
泰安	11348	-1.80%	-6.92%
赣州	11134	-1.73%	-0.41%
湖州	11091	0.4%	0.31%
承德	10979	0.22%	3.77%
临沂	10933	0.79%	14.5%
威海	10911	-0.65%	-0.53%
长春	10903	-0.79%	-4.38%
哈尔滨	10901	-1.33%	1.34%
西宁	10819	-0.01%	13.02%
淮安	10756	0.23%	18.15%
湛江	10730	0.92%	1.82%
洛阳	10590	-0.22%	-2.41%
保定	10383	0.57%	-10.78%
南阳	10095	0.83%	3.48%
贵阳	9838	-0.97%	-5.02%
襄阳	9561	0.45%	1.25%
柳州	9481	0.83%	-4.86%
宜昌	9452	-0.46%	-2.23%
乌鲁木齐	9420	0.8%	6.73%
绵阳	9280	-0.58%	1.89%
榆林	9182	1.67%	15.9%
上饶	9176	0.86%	2.10%
赤峰	9079	-0.78%	-2.53%
九江	8685	0.55%	5.85%
阜阳	8673	0.36%	-3.93%
淄博	8452	-0.77%	-5.87%
鄂尔多斯	8439	0.88%	13.24%
张家口	8378	-0.90%	-8.90%
吉林	8080	-0.43%	-5.55%
潍坊	8048	-0.83%	-3.56%
衡水	7801	0.01%	-3.06%
丹东	7750	1.1%	6.05%
开封	7739	-0.31%	-0.58%
桂林	7620	-1.49%	1.68%
银川	7620	0.43%	-1.42%
常德	7531	-0.55%	0.05%
德阳	7267	0.1%	3.14%
北海	7219	-0.99%	-9.42%
许昌	6919	-0.35%	-7.86%
南充	6873	0.90%	-12.77%
岳阳	6840	-0.28%	1.95%
株洲	6793	0.21%	3.38%
延安	6249	2.38%	18.89%
周口	5899	0.4%	0.70%
遵义	5858	-1.23%	-4.14%
鞍山	5328	-1.11%	2.40%

数据来源：诸葛找房数据研究中心



7月全国大中城市租金均价报告

7月全国大中城市租金继续上涨，旺季效应减弱租金涨幅收窄

核心结论：

4、2021年7月，全国大中城市租金挂牌均价为35.93元/平方米/月，环比上涨0.84%，较上月收窄1.26个百分点，同比上涨2.55%，租金同比涨幅再度扩大。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，就业市场恢复，租赁需求回升，带动租金水平持续上行。进入6月份，“毕业季”效应叠加租赁利好政策的扶持作用下，租金涨幅扩大，7月毕业季热潮减弱，租金涨幅收窄。预计随着旺季效应逐渐淡化，一线城市租金水平或将趋于平稳，8月涨幅或将继续收窄。

5、2021年7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71.31元/平方米/月，环比上涨1.30%，同比上涨0.88%；二线城市平均租金为32.29元/平方米/月，环比上涨0.63%，同比上涨2.77%；三四线城市平均租金为24.21元/平方米/月，环比上涨0.59%，同比上涨1.78%。

3、全国大中租赁城市中，租金均价上涨城市21个，数量较上月减少16个，平均涨幅为1.54%，涨幅收窄0.64个百分点；下跌城市数19个，较上月增加16个，平均跌幅0.35%，跌幅扩大0.17个百分点。



一、全国大中城市租金上涨连续 6 月上升，7 月涨幅较 6 月有所收窄

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2021 年 7 月，全国大中城市租金挂牌均价为 35.93 元/平方米/月，环比上涨 0.84%，较上月收窄 1.26 个百分点，同比上涨 2.55%，租金同比涨幅再度扩大。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，就业市场恢复，租赁需求回升，带动租金水平持续上行。进入 6 月份，“毕业季”效应叠加租赁利好政策的扶持作用下，租金涨幅扩大，7 月毕业季热潮减弱，租金涨幅收窄。预计随着旺季效应逐渐淡化，一线城市租金水平或将趋于平稳，8 月涨幅或将继续收窄。



表：2021 年 7 月全国大中城市租金均价

城市	2021年7月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
全国大中城市	35.93	0.84%	2.55%

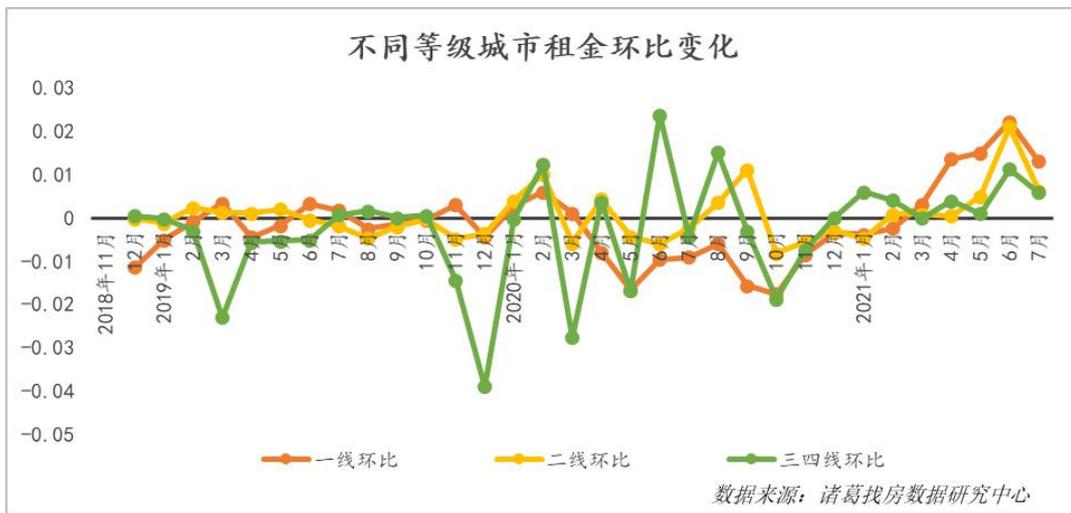
数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、各等级城市租金环比全线上涨，一线城市再次领跑全国



2021年7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71.31元/平方米/月，环比上涨1.30%，同比上涨0.88%；二线城市平均租金为32.29元/平方米/月，环比上涨0.63%，同比上涨2.77%；三四线城市平均租金为24.21元/平方米/月，环比上涨0.59%，同比上涨1.78%。

进入7月份，一线城市租金涨幅仍然领跑全国，主要是受到上海、广州、深圳租赁市场热度持续提升的带动，租金环比分别上涨2.31%、2.48%、1.63%。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。预计随着旺季效应逐渐淡化，一线城市租金水平或将趋于平稳。



备注：本月更新城市对应的等级，数据较之前公布数据有所调整。

表：不同城市等级租金均价环比情况

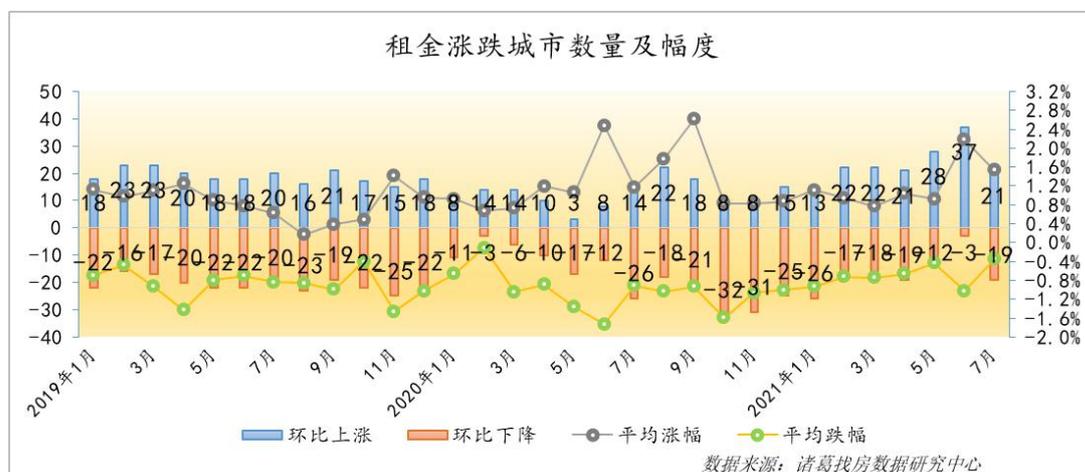
城市等级	2021年7月 (元/平方米/月)	环比	同比
一线城市	71.31	1.30%	0.88%
二线城市	32.29	0.63%	2.77%
三四线城市	24.21	0.59%	1.78%

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16城，热点城市租金涨幅突出



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 21 个，数量较上月减少 16 个，平均涨幅为 1.54%，涨幅收窄 0.64 个百分点；下跌城市数 19 个，较上月增加 16 个，平均跌幅 0.35%，跌幅扩大 0.67 个百分点。整体来看，上涨城市数量较上月减少，但占据主要份额，旺季效应逐渐淡化，导致租金涨幅收窄。



表：2021 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
21	1.54%	19	-0.35%

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 城市为常州、广州、杭州、上海、武汉，环比分别上涨 2.51%、2.48%、2.46%、2.31%、2.24%。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，5 城表现仍较为活跃，3 城租金涨幅同比超 5%，其中常州租金涨幅同比高达 10.34%，上海、武汉同比涨幅分别为 5.74%、5.8%。

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	常州	27.33	↑ 2.51%	↑ 10.34%
2	广州	62.08	↑ 2.48%	↑ 3.21%
3	杭州	57.55	↑ 2.46%	↑ 2.82%
4	上海	101.61	↑ 2.31%	↑ 5.74%
5	武汉	32.86	↑ 2.24%	↑ 5.80%

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 城市分别是贵阳、惠州、温州、桂林、沈



阳，环比跌幅为 1.07%、0.93%、0.73%、0.61%、0.54%。整体来看，城市热度较低，人口吸引力相对较弱，导致租赁需求下降，贵阳、惠州等城租金水平下跌幅度较大。

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	贵阳	24.10	↓1.07%	↑0.79%
2	惠州	22.36	↓0.93%	↑0.09%
3	温州	38.18	↓0.73%	↑2.52%
4	桂林	19.67	↓0.61%	↓1.40%
5	沈阳	25.88	↓0.54%	↓0.88%

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 7 月份租金均价及同环比变化幅度

城市	2021年7月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
40城租金	35.93	0.84%	2.55%
上海	101.61	2.31%	5.74%
北京	92.03	1.63%	1.62%
深圳	91.77	-0.01%	-0.55%
广州	62.08	2.48%	3.21%
杭州	57.55	2.46%	2.82%
厦门	54.38	2.01%	14.90%
南京	46.07	-0.19%	-0.50%
苏州	39.53	1.86%	4.44%
三亚	39.37	1.81%	-0.98%
温州	38.75	0.99%	-1.30%
珠海	38.32	-0.29%	2.93%
福州	38.18	-0.73%	2.52%
大连	36.50	-0.27%	-1.59%
天津	35.52	-0.03%	-1.74%
成都	34.12	1.07%	13.77%
武汉	32.86	2.24%	5.80%
东莞	32.02	-0.31%	0.38%
西安	29.43	-0.03%	6.90%
无锡	29.29	0.45%	8.12%
重庆	28.38	-0.04%	0.14%
佛山	28.07	1.23%	-4.10%
青岛	27.71	-0.36%	0.87%
济南	27.62	0.69%	0.62%
常州	27.33	2.51%	10.34%
沈阳	26.56	2.23%	3.75%
泉州	25.94	0.04%	6.22%
乌鲁木齐	25.88	-0.54%	-0.88%
江门	25.63	-0.43%	-0.08%
盐城	25.49	0.79%	8.79%
郑州	25.00	-0.04%	-2.61%
贵阳	24.10	-1.07%	0.79%
中山	23.73	-0.46%	0.47%
惠州	22.36	-0.93%	0.09%
烟台	21.82	1.44%	5.21%
太原	21.75	-0.28%	-0.09%
石家庄	21.44	-0.05%	-1.38%
威海	21.27	2.01%	0.71%
桂林	19.67	-0.61%	-1.40%
洛阳	19.17	0.89%	0.37%
保定	19.02	1.12%	3.71%

数据来源: 诸葛找房数据研究中心



附表 2：全国大中城市 7 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	第31周	月内周度价格变化
北京	97.91	98.49	96.92	95.38	95.27	
成都	37.70	38.32	38.60	37.73	36.91	
大连	38.01	38.37	38.32	37.49	36.56	
广州	62.19	62.47	62.44	61.62	61.65	
杭州	58.63	59.09	59.11	58.15	58.32	
济南	28.23	28.35	28.30	27.87	27.86	
南京	46.31	46.46	46.34	45.65	45.68	
青岛	28.83	28.96	28.86	28.25	28.03	
泉州	27.96	28.21	28.61	28.59	28.54	
三亚	39.50	39.83	40.35	40.32	40.33	
上海	102.66	103.16	103.26	102.78	102.83	
深圳	92.05	92.56	92.53	91.38	91.48	
沈阳	27.02	27.35	27.30	26.79	26.56	
石家庄	22.08	22.16	22.13	21.72	21.49	
苏州	40.00	40.24	40.20	39.60	39.54	
天津	37.44	37.94	38.19	37.43	36.77	
武汉	35.15	35.69	35.97	35.07	34.16	
西安	30.78	30.96	30.86	30.01	29.98	
郑州	25.70	25.81	25.75	25.23	25.29	
重庆	29.88	30.40	30.37	29.82	29.36	
保定	19.33	19.34	19.29	19.30	19.36	
常州	26.94	27.29	27.40	27.33	27.34	
东莞	32.95	33.20	33.15	32.46	31.91	
佛山	28.57	28.65	28.60	27.88	27.88	
福州	38.55	38.62	38.75	38.82	38.88	
贵阳	24.33	24.33	24.07	23.96	23.95	
桂林	19.24	19.20	19.33	19.69	19.65	
惠州	23.46	23.62	23.61	23.07	22.82	
江门	25.71	25.65	25.60	25.64	25.61	
洛阳	19.03	19.10	19.18	19.21	19.24	
厦门	55.73	56.01	56.10	54.70	54.46	
太原	21.72	21.77	21.80	21.85	21.86	
威海	21.34	21.52	21.68	21.80	21.82	
温州	38.41	38.38	38.19	38.07	37.97	
乌鲁木齐	25.62	25.63	25.71	25.73	25.72	
无锡	30.19	30.24	30.20	29.93	29.93	
烟台	23.08	23.40	23.37	22.85	22.57	
盐城	25.43	25.47	25.51	25.48	25.48	
中山	24.46	24.51	24.41	23.98	23.84	
珠海	40.30	40.44	40.29	39.65	39.27	

数据来源：诸葛找房数据研究中心



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