

第 29 周百城二手住宅挂牌均价微跌，总体表现趋稳

(2019 年 7 月 15 日-7 月 21 日)

诸葛找房数据研究中心发布

2019 年 7 月 22 日

诸葛点评：

2019 年第 29 周百城二手住宅挂牌均价为 15031 元/平方米，环比上周微跌 0.08%，价格趋于稳定。

分城市等级来看，第 28 周各等级城市表现各异。一线城市二手住宅挂牌均价环比均价 60248 元/平方米，环比微跌 0.09%；二线城市挂牌均价 18045 元/平方米，环比下跌 0.32%；三四线城市均价 11358 元/平方米，环比上涨 0.13%。

一、第 29 周百城二手住宅挂牌均价环比下跌 0.08%，总体价格趋稳

据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2019 年第 29 周百城二手住宅挂牌均价 15031 元/平方米，环比上周微跌 0.08%。百城二手住宅挂牌均价第 28 周稍有上涨趋势，第 29 周再次回落，挂牌均价小幅波动，总体趋于稳定。

表：2019 年第 29 周百城二手住宅挂牌均价

城市	二手住宅	
	挂牌均价 (元/平方米)	环比上周
100城二手住宅	15031	-0.08%

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

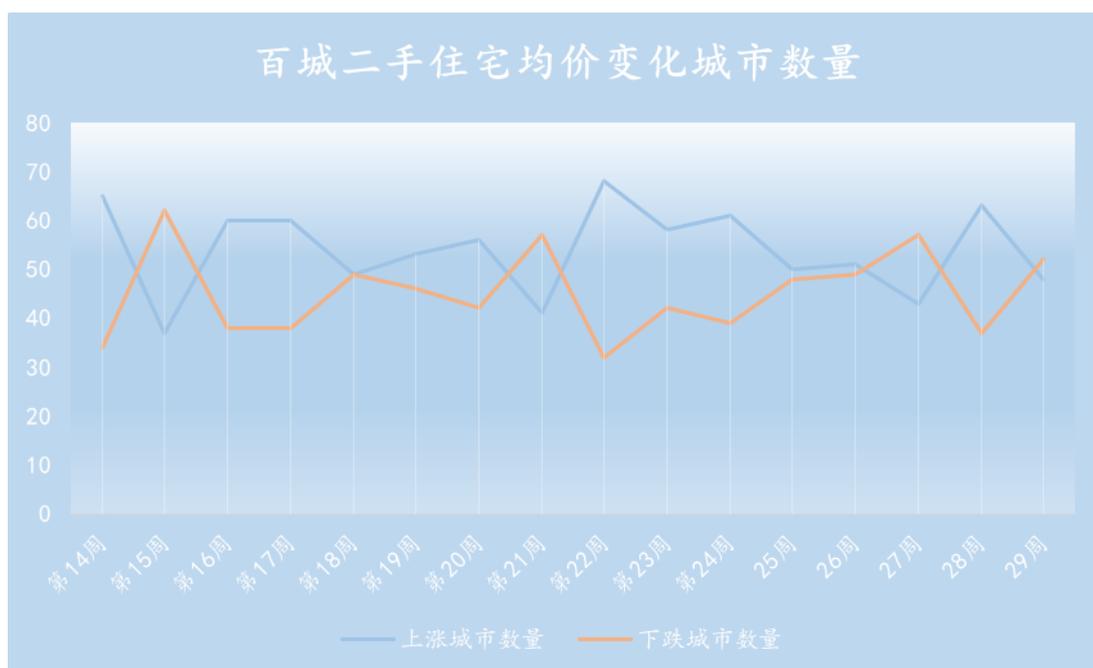
二、第 29 周下跌城市数量增加至 52 个，沈阳跌幅居首

第 29 周百城二手住宅挂牌均价上涨城市减少至 48 个，平均涨幅为 0.55%，涨幅环比第 28 周扩大 0.16 个百分点；下跌城市增加至 52 个，比上月增加 15 个，平均跌幅为 0.52%，上涨下跌城市的数量差距收窄。

而在环比涨幅前十城市中，以环渤海、珠三角、长三角经济圈和中部的二线

和三四线城市为主，泰安以 1.54% 的涨幅居首。环比跌幅前十城市中，以环渤海经济圈、西南和东北的二线以及三四线城市为主。沈阳跌幅居首，环比上周下跌 1.70%。沈阳属于东北三省之一辽宁的省会，由于东北城市近年来经济发展源动力不够，人口流失严重，导致房地产市场较为冷淡。

图：百城二手住宅挂牌均价变化城市数量



表：2019 年第 29 周分城市二手住宅价格统计

分类	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
二手住宅	48	泰安 (1.54%) 洛阳 (1.25%) 兰州 (1.24%) 北海 (1.17%) 株洲 (1.14%) 威海 (1.05%) 海口 (1.00%) 泰州 (0.95%) 珠海 (0.87%) 徐州 (0.86%)	52	沈阳 (-1.70%) 厦门 (-1.61%) 昆明 (-1.51%) 赣州 (-1.28%) 榆林 (-1.24%) 保定 (-1.21%) 济南 (-1.15%) 贵阳 (-1.06%) 金华 (-1.05%) 西安 (-1.04%)

数据来源：诸葛找房数据研究中心

三、第 29 周海峡经济圈挂牌均价领跌，环比下跌 0.43%

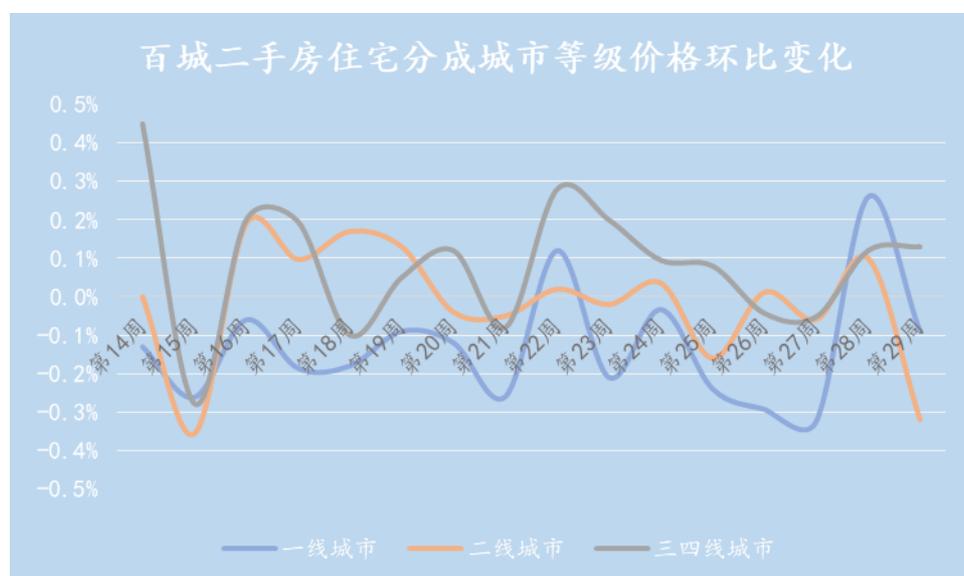
分城市等级来看，第 29 周不同等级城市二手住宅挂牌均价表现各异。其中一线城市二手住宅挂牌均价环比均价 60248 元/平方米，环比微跌 0.09%，价格较为平稳；二线城市挂牌均价 18045 元/平方米，环比下跌 0.32%；三四线城市均价 11358 元/平方米，环比上涨 0.13%。

表：2019 年第 29 周百城二手住宅分城市等级价格

城市等级	二手住宅	
	挂牌均价 (元/平方米)	环比变化
一线城市	60248	-0.09%
二线城市	18045	-0.32%
三四线城市	11358	0.13%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

图：百城二手住宅分城市等级价格环比变化



数据来源：诸葛找房数据研究中心

分区域来看，各区域挂牌均价涨跌情况各异，大部分环比变化幅度较小，总体表现较为稳定。其中西北城市和西南城市环比上周下跌分别下跌 0.29%和 0.16%；中部城市挂牌均价为 10026 元/平方米，环比第 28 周微跌 0.01%；东北城市挂牌均价为 9857 元/平方米，环比上周微涨 0.08%。

四大经济圈中仅有海峡经济圈挂牌均价环比上周下跌，挂牌均价为 26489 元/平方米，环比下跌 0.43%，跌幅居首；其余经济圈全部上涨，其中环渤海经济圈挂牌均价为 15932 元/平方米，环比上涨 0.15%，涨幅居首；珠三角和长三角经济圈环比分别上涨 0.11%和 0.02%

表：2019 年第 29 周百城二手住宅分区域价格

区域	二手住宅	
	挂牌均价 (元/平方米)	环比
海峡经济圈	26489	-0.43%
珠三角经济圈	20536	0.11%
长三角经济圈	18952	0.02%
环渤海经济圈	15932	0.15%
西南城市	10411	-0.16%
中部城市	10026	-0.01%
东北城市	9857	0.08%
西北城市	9229	-0.29%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

表：2019 年第 29 周百城二手住宅挂牌均价

城市	2019年第29周挂牌均价(元/平方米)	环比
深圳	64567	0.14%
北京	59909	-0.31%
上海	56269	-0.11%
厦门	49262	-1.61%
广州	34997	-0.24%
杭州	34487	-0.69%
三亚	33361	0.37%
南京	29790	0.07%
福州	28651	-0.40%
苏州	27997	0.79%
宁波	24581	0.32%
天津	24337	-0.26%
珠海	23995	0.87%
青岛	23441	0.27%
温州	23378	-0.24%
东莞	22300	-0.45%
武汉	19405	0.18%
济南	19026	-1.15%
佛山	17626	-0.40%
金华	17075	-1.05%
合肥	16784	-0.17%
石家庄	16533	-0.79%
南通	16270	-0.30%
无锡	16237	-0.28%
大连	16123	-0.11%
常州	15557	-0.45%
西安	15531	-1.04%
成都	15501	0.28%
扬州	15459	-0.16%
海口	15402	1.00%
南昌	15335	-0.32%
廊坊	15269	0.85%
郑州	15242	-0.49%
中山	15118	-0.45%
泉州	14918	0.36%
嘉兴	14488	0.86%
重庆	14108	0.12%
昆明	13412	-1.51%
烟台	13295	0.65%
徐州	13251	0.86%
漳州	13125	-0.06%
南宁	13075	-0.81%
兰州	12956	1.24%
威海	12361	1.05%
长沙	12310	-0.16%
芜湖	12056	-0.36%
唐山	12048	0.57%
惠州	11969	-0.15%
泰安	11946	1.54%
盐城	11912	0.49%
湖州	11737	-0.33%
保定	11642	-1.21%
泰州	11267	0.95%
连云港	11237	-0.02%
秦皇岛	11159	0.21%
呼和浩特	11158	0.24%
承德	11090	0.35%
沈阳	10818	-1.70%
太原	10581	-0.30%
赣州	10561	-1.28%
长春	10528	0.04%
洛阳	10254	1.25%
湛江	10135	-0.27%
张家口	10131	0.46%
贵阳	10045	-1.06%
哈尔滨	10004	0.15%
淄博	9986	0.07%
柳州	9536	0.20%
阜阳	9499	0.74%
襄阳	9420	0.18%
绵阳	9138	0.68%
赤峰	9053	-0.07%
宜昌	8892	-0.74%
上饶	8794	-0.81%
淮安	8664	-0.41%
西宁	8640	-0.01%
南阳	8552	0.16%
衡水	8479	-0.60%
临沂	8355	0.83%
潍坊	8353	0.77%
九江	8111	0.47%
乌鲁木齐	8041	-0.37%
桂林	7884	0.51%
岳阳	7824	0.54%
吉林	7793	0.71%
许昌	7662	-0.29%
南充	7619	0.03%
开封	7593	-0.05%
北海	7542	1.17%
常德	7537	-0.04%
银川	7383	-1.02%
丹东	7365	0.84%
榆林	7319	-1.24%
德州	7110	-0.08%
株洲	6837	1.14%
鄂尔多斯	6632	-0.18%
遵义	6351	0.27%
周口	6121	0.11%
延安	5575	-0.45%
鞍山	5069	0.50%

附:百城二手住宅挂牌均价说明

百城二手住宅挂牌均价是由诸葛找房数据研究中心监测,结合市场全量挂牌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,采用统计时间为周一至周日数据。

北京土地收金 81 亿元居首，长三角经济圈城市土地成交持续活跃

2019 年第二十九周（2019.7.15-2019.7.21）北京土地出让收金 81 亿元位列周度城市出让金榜单首位，榜单总额持续走低，环比下跌超 5 成。一线城市成交发力，除深圳外均有上榜，二线城市仅入榜 3 席，本周三四线城市表现突出，长三角经济圈城市占据榜单大多数席位，土地竞拍热度持续下降。北京市丰台区花乡造甲村 1512-653 等地块（丰台区花乡造甲村土地一级开发项目南地块）地块以 79.4 亿元的成交总价以及 36683 元/m²的成交单价位列第二十九周全国主要地级市土地成交总价及成交单价排行榜榜首。

全国土地供求规模双双下跌，三四线城市跌幅明显。成交总额走低，土地出让收金同比下跌 24.61%。全国主要地级市土地供应建筑面积为 4293.34 万 m²，同比去年同期下跌 47.15%；成交规模亦有所下跌，成交规划建筑面积为 2071.81 万 m²，同比下跌 44.25%；其中三四线城市跌幅明显，成交规划建筑面积同比下跌 60.85%。溢价率处于低位，土地市场热度持续降温、流拍率小幅降低。

一、 政策要闻

01. 住房租赁市场发展试点城市名单出炉 北上广深等 16 城入围

7 月 18 日，财政部、住房和城乡建设部对外披露了 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单，北上广深均在名单内。按照竞争性评审得分，排名前 16 位的城市进入 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围，名单如下（按行政区划序列排列）：北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。

02. 国务院：完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场

7 月 20 日，国务院办公厅印发《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》，提出了完善土地二级市场的主要任务，以使市场规则

健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源分配效率显著提高。

03. 招商局置地、金茂、中铁入股保利广州白云地块 各占 25%股权

7月21日晚间，招商局置地有限公司发布公告称，公司的间接全资附属公司广州招商与广东保利、广东金茂、中铁（华南）及项目公司订立合作协议，以通过项目公司开发广东省广州市白云区钟落潭镇五龙岗村土地宗地。地块位于广东省广州市白云区钟落潭镇五龙岗村，约16.97万平方米，为二类住宅用地。根据合作协议，广州招商、广东保利、广东金茂及中铁（华南）须按其各自于项目公司的股权比例25%、25%、25%和25%。

二、北京土地收金 81 亿元居首，土地市场持续低温

1. 城市榜单：北京土地收金 81 亿元居首，榜单总额持续走低

分城市来看，2019年第二十九周出让金榜单仅2城收金过50亿元，榜单总额持续走低，环比下跌超5成。一线城市成交发力，除深圳外均有上榜，二线城市本周仅入榜3席，三四线城市成榜单主力。其中北京本周共有1宗住宅及2宗工业用地成交，规划建设面积共计34.36万平方米，溢价率为18.3%，合计收金81.19亿元居首；广州以51.83亿元位列第二，本周共成交1宗住宅用地及2宗商服用地，入市规划建设面积为100.67万平方米，地块均以底价成交，溢价率为0%；无锡市土地收金42.29亿元紧随其后，本周共成交4宗住宅用地及2宗商服用地，溢价率为21.84%。本周三四线城市表现突出，长三角经济圈城市占据榜单大多数席位，无锡、南通、台州、上海、温州、常州均进入TOP10榜单，土地竞拍热度持续下降，TOP10城市中仅有无锡、南通、温州的长三角区域城市溢价率超过20%。

图：2019年第二十九周（2019.7.15-2019.7.21）全国主要地级市土地出让金TOP10

排名	城市	楼面价(元/㎡)	溢价率(%)	建设用地面积(万㎡)	规划建筑面积(万㎡)	土地出让金(亿元)
1	北京市	23696	18.3	14.10	34.26	81.19
2	广州市	5149	0	36.85	100.67	51.83
3	无锡市	6899	21.84	24.65	61.30	42.29
4	南通市	14575	40.48	12.10	25.78	37.58
5	长沙市	3966	5.84	31.14	83.50	33.12
6	台州市	5779	0	32.30	56.46	32.63
7	上海市	4378	0	31.12	67.13	29.39
8	温州市	8927	30.06	7.94	22.68	20.25
9	长春市	2553	0.04	37.83	73.44	18.75
10	常州市	1148	1.39	67.33	159.05	18.26

2. 成交价榜单：北京丰台区花乡造甲村商品房地块成交总价及单价居首，长三角区域多城市上榜

北京市丰台区花乡造甲村 1512-653 等地块（丰台区花乡造甲村土地一级开发项目南地块）地块以 79.4 亿元的成交总价以及 36683 元/㎡的成交单价位列第二十九周全国主要地级市土地成交总价及成交单价排行榜榜首。中海以 79.4 亿拿下该地块，溢价率 18.79%，楼面地价为 36683 元/㎡。

该地块位于西南四环里，距离科丰桥四环入口直线距离仅 1 公里，距离地铁 9 号线丰台南路站仅 300 米，附近 4 个最近公交站均不超过 300 米，交通十分便利；地块西侧 100 米为丰台科技园生态主题公园及丰台科技园网羽球馆；丰台五小（科丰校区）、北京第八中学（怡海分校）、北京第八中学（怡海分校国际部）、丰台第五小学（鸿业校区）、首都经济贸易大学、首都经济贸易大学附属小学等知名院校坐落地块四周，教育氛围浓厚。

该地块豪宅邻居者众，与曾经的“地王”葛洲坝北京中国府项目相邻，该项目单价为 12.5 万元/㎡，懋源钧云台项目销售均价约 12.5 万元/㎡。同区域内，更接近三环的限竞房西城天铸均价 7.8 万元/㎡，位置更南一些的中国中铁·诺德春风和院均价 67702 元/㎡。该宗地不限价不受 70/90 限制，不限价格，10 万平住宅，容积率 2.8，控高 80 米，成交楼面价已达到 7 万元/平方米，预计未来或将为打造成为北京四环内的又一豪宅产品，主打高端改善市场。

图：2019 年第二十九周（2019.7.15-2019.7.21）全国主要地级市土地成交总价排行榜

排名	宗地名称	城市	规划用途	成交总价 (万元)	规划建筑面 积(m ²)	楼面价 (元/m ²)	溢价率 (%)
1	北京市丰台区花乡造甲村1512-653等地块	北京市	R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地	794000	216452	36682	18.79
2	增城区永宁街叶岭村83101231A19034号地块	广州市	二类居住用地(R2)	400960	400958	10000	0
3	黄岩区西城街道金带路西侧、仪凤街北侧地块	台州市	住宅用地	318400	296700	10731	0
4	胜利路西、洪江东路南、A大道北	南通市	住宅(城镇住宅用地)	314868	171071	18406	44.92
5	锡东新城商务区新华路东、九里河北地块	无锡市	居住、商业、办公用地	187392	138312	13548	42.62
6	余姚市中心核心地块	宁波市	商住用地	172114	142818	12051	23.72
7	温州市三溪片区货站单元B-07地块	温州市	城镇住宅用地兼容零售商业用地、餐饮用地	161880	207297	7809	30.15
8	岳麓区百合路与雪松路交汇处西北角	长沙市	R2B1(商住比1:9)	143541	260982	5500	10
9	江阴市澄江街道范围内大桥路西侧、应天河北侧	无锡市	住宅用地	108372	131034	8271	27.24
10	昆明市西山区前卫街道办事处	昆明市	城镇住宅用地	104867	164176	6387	0

图：2019年第二十九周(2019.7.15-2019.7.21)全国主要地级市土地成交单价排行榜

排名	宗地名称	城市	规划用途	成交总价 (万元)	规划建筑面 积(m ²)	楼面价 (元/m ²)	溢价率 (%)
1	北京市丰台区花乡造甲村1512-653等地块	北京市	R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地	794000	216452	36682	18.79
2	温州市核心片区江滨单元样儿地块	温州市	城镇住宅用地、零售商业用地、餐饮用地、公园绿地	40600	19521	20799	29.71
3	云和县金丰东侧1号地块	丽水市	城镇住宅用地	2110	1092	19322	15.93
4	胜利路西、洪江东路南、A大道北	南通市	住宅(城镇住宅用地)	314868	171071	18406	44.92
5	滨湖区建筑路与湖滨路交叉口西北侧	无锡市	居住用地	87038	48884	17805	29.45
6	科技创新海岸北围片区兴中路南、新湾七路西侧	珠海市	城镇住宅用地	89000	58438	15230	14.1
7	科技创新海岸北围片区北城东三路西、兴南路北侧	珠海市	类住宅	70000	48929	14306	0
8	锡东新城商务区新华路东、九里河北地块	无锡市	居住、商业、办公用地	187392	138312	13548	42.62
9	环城西路以东、江南中学以南	金华市	城镇住宅用地	72969	59749	12212	50.31
10	余姚市中心核心地块	宁波市	商住用地	172114	142818	12051	23.72

二、全国土地市场供求规模双双下跌，三四线城市跌幅明显

1、全国主要地级市土地供应同比下跌，三四线城市同比下跌超6成

据诸葛找房数据中心监测,全国主要地级市2019年第二十九周土地供应541宗,同比下跌25.69%;供应规划建筑面积为4293.34万m²,同比去年同期下跌47.15%;推出地块的楼面均价为2384元/m²。其中住宅用地供应179宗,同比下

跌 20.09%。第二十九周全国土地市场整体供应同比小幅下跌，住宅用地供应量同比亦有所减少。

表：全国主要地级市第二十九周土地供应及同环比情况

土地宗数(块)	同比(%)	环比(%)	规划建筑面积(万㎡)	同比(%)	环比(%)	推出楼面均价(元/㎡)	推出土地均价(元/㎡)
541	↓ -25.69	↑ 22.68	4293.34	↓ -47.15	↑ 19.2	2384	4493

分各能级城市来看，一线城市第二十九周供应土地 19 宗，环比下跌 9.52%，同比上涨 111.11%，供应规划建筑面积 255.86 万㎡，同比上涨 411.18%，本周一线城市加大供应力度，共供应 6 宗宅地，上海供应 2 宗，广州供地 4 宗。

二线城市第二十九周土地供应 192 宗，同比下跌 17.6%，供应规划建筑面积 1572.78 万㎡，环比上涨 20%，同比下跌 16.85%。其中住宅用地供应 66 宗，同比下跌 20.48%。分城市来看，杭州供应 9 宗宅地，长春、宁波分别供应 5 宗摘得本周前三。

三四线城市土地供应量跌幅显著，本周供应土地 330 宗，同比下跌 32.1%。供应规划建筑面积 2464.7 万㎡，同比去年同期大幅下跌 60.13%。其中住宅用地供应 107 宗，同比下跌 23.57%。分城市来看，菏泽供应 11 宗、南通、威海分别供应 6 宗摘得本周前三。

表：各等级城市第二十九周土地供应及同环比情况

城市等级	土地宗数(块)	同比(%)	环比(%)	规划建筑面积(万㎡)	同比(%)	环比(%)	推出楼面均价(元/㎡)	推出土地均价(元/㎡)
一线城市	19	↑ 111.11	↓ -9.52	255.86	↑ 411.18	↓ -0.35	4243	11870
二线城市	192	↓ -17.6	↑ 20.75	1572.78	↓ -16.85	↑ 20	4028	8116
三、四线城市	330	↓ -32.1	↑ 26.44	2464.7	↓ -60.13	↑ 21.15	1239	2180

2、 全国土地市场土地成交面积下滑，成交额同比下跌 25%

成交方面，全国主要地级市 2019 年第二十九周土地成交 260 宗，同比下跌 49.32%；成交规划建筑面积为 2071.81 万㎡，同比下跌 44.25%；其中住宅用地成交宗数为 88 宗，同比下跌 51.91%。土地出让金为 574.16 亿元，环比上周下

跌 40.61%，同比下跌 24.61%。本周土地市场成交规模同比下滑，成交总额同比下跌 25%，全国土地市场成交较为冷淡。

表：全国主要地级市第二十九周土地成交及同环比情况

土地宗数(块)	同比(%)	环比(%)	规划建筑面积(万m ²)	同比(%)	环比(%)	成交楼面均价(元/m ²)	平均溢价率(%)	土地出让金(亿元)	土地出让金同比(%)	土地出让金环比(%)
260	↓-49.32	↓-35.48	2071.81	↓-44.25	↓-36.25	2771	12.84	574.16	↓-24.61	↓-40.61

其中一线城市本周土地成交 20 宗，环比上涨 81.82%，同比上涨 233.33%；成交规划建筑面积 202.06 万m²，同比上涨 1151%，成交规模上涨；本周共成交 4 宗宅地，上海成交 2 宗，北京及广州各成交一宗。

二线城市本周土地成交 96 宗，成交规划建筑面积 891.54 万m²，环比上周下跌 34.03%，同比下跌 25.78%；土地收金 234.72 亿元，环比下跌 52.96%，同比近期首次出现下跌，跌幅为 42.65%；本周住宅成交 37 宗，同比下跌 37.29%。分城市来看，长春成交宅地最高为 6 宗，无锡及长沙分别成交 4 宗位列前三。

三四线城市本周成交土地 144 宗，成交规划建筑面积 978.22 万m²，环比上周下跌 46.52%，同比下跌 60.85%，土地成交规模下降显著；土地收金 177.04 亿元，同比下跌 47.82%；本周住宅用地成交 47 宗，同比大幅下跌 62.10%。分城市来看，南通市本周土地成交最多为 12 宗，其次是烟台共成交 6 宗宅地。

表：各等级城市第二十九周土地成交及同环比情况

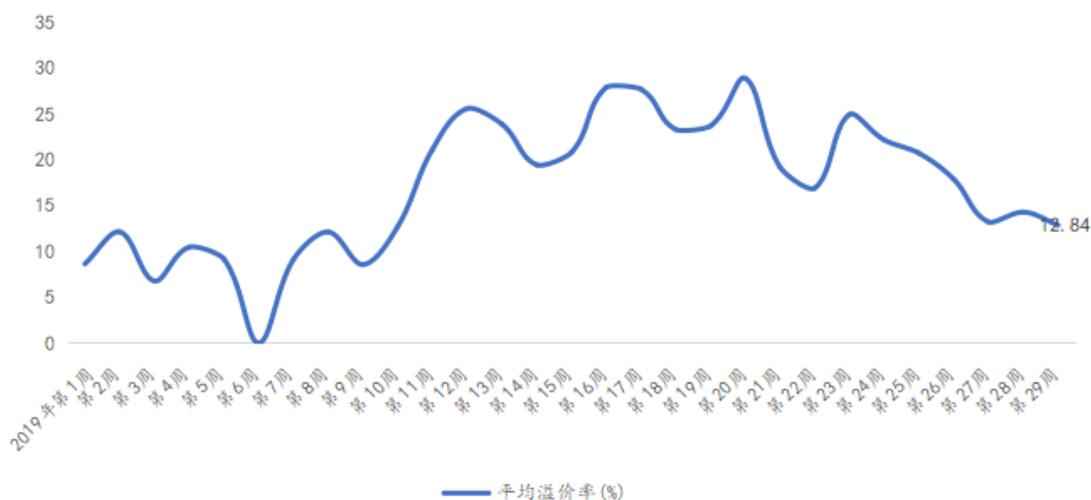
城市等级	土地宗数(块)	同比(%)	环比(%)	规划建筑面积(万m ²)	同比(%)	环比(%)	成交楼面均价(元/m ²)	平均溢价率(%)	土地出让金(亿元)	同比(%)	环比(%)
一线城市	20	↑233.33	↑81.82	202.06	↑1151	↑192	8038	8.38	162.41	↑1144.69	↑128.62
二线城市	96	↓-38.85	↓-36	891.54	↓-25.78	↓-34.03	2633	15.77	234.72	↓-42.65	↓-52.96
三、四线城市	144	↓-58.86	↓-40.5	978.22	↓-60.85	↓-46.52	1810	13.67	177.04	↓-47.82	↓-55.37

三、 溢价率小幅下跌，流拍率降低

第二十九周全国主要地级市溢价率为 12.84%，环比小幅下跌 1.42 个百分点，仍处于低位，土地市场热度持续下降，房企拿地更加谨慎理性。一线城市本周溢价率为 8.38%，环比上周上涨 7.49 个百分点；二线城市平均溢价率为 15.77%，

为各等级最高，环比上涨 7.08 个百分点，同比下跌 1.21 个百分点，三四线城市本周溢价率为 13.67%，同比下跌 6.82 个百分点。

图：2019 年以来全国主要地级市溢价率周度走势

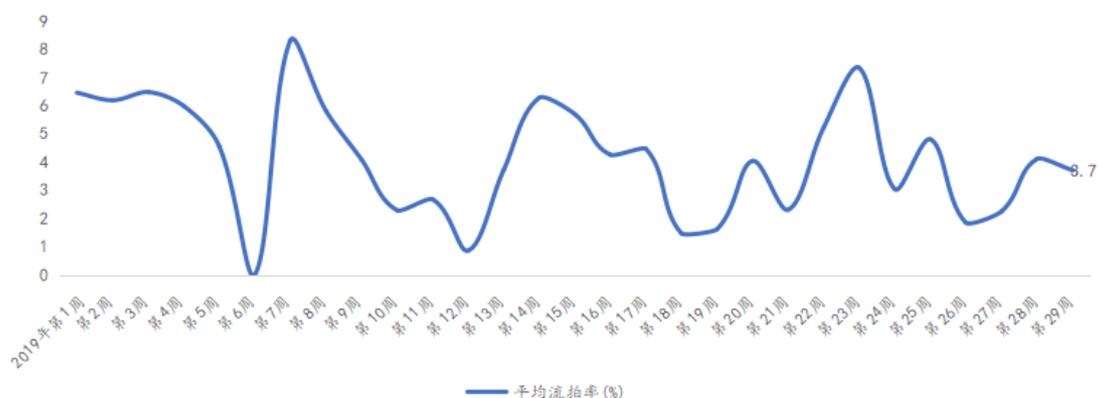


图：各等级城市第二十九周溢价率及同环比

城市等级	平均溢价率 (%)	同比 (%)	环比 (%)
一线城市	8.38	-7.49	8.04
二线城市	15.77	-1.21	7.08
三、四线城市	13.67	-6.82	-11.36

流拍率方面，全国主要地级市本周共流拍 10 宗地块，流拍率为 3.7%，环比小幅下跌 0.4 个百分点，流拍率有所降低。其中一线城市本周无流拍地块，流拍率为 0%；二线城市流拍率为最高为 8.57%，同比升高 0.38 个百分点；三、四线城市的流拍率仅为 0.69%，环比大幅下降 4.42 个百分点，同比同期降低 4.2 个百分点。

图：2019 年以来全国主要地级市流拍率周度走势



图：各等级城市第二十九周流拍率及同环比

城市等级	平均流拍率 (%)	同比 (%)	环比 (%)
一线城市	0.00	0.00	0.00
二线城市	8.57	0.38	5.32
三、四线城市	0.69	-4.20	-4.42

重要声明

以上数据不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性，文章内容仅供参考，不构成市场交易投资建议。

本文版权为诸葛找房数据研究中心所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或者引用本文的任何部分。

2019 年第 29 周全国大中城市租金报告

(2019 年 7 月 15 日-7 月 21 日)

诸葛找房数据研究中心发布
2019 年 7 月 22 日

2019 年第 29 周全国大中城市租金保持稳定，一 线城市租赁市场高位回调

核心结论：

- 1、全国大中城市 2019 年第 29 周租金均价为 44.24 元/平方米/月，环比小幅下跌 0.04%，租赁市场价格整体维持稳定。
- 2、分城市等级来看，本周北京、上海、深圳三个一线城市平均租金 93.46 元/平方米/月，环比小幅下跌 0.19%。重点二线城市平均租金 36.08 元/平方米/月，与上周持平，大多数重点城市租金均价小幅调整。
- 3、分居室来看，本周不同户型的月租金均下降。监测全国大中城市一居室月租金平均 2453 元/月，环比下跌 0.80%；二居室月租金 3235 元/月，环比下跌 0.55%；三居室月租金 4404 元/月，环比上周下跌 0.75%。
- 4、租金均价上涨城市数量增多，下跌城市数量减少：本周下跌城市数量 10 城，比上周减少 2 城，下跌城市平均跌幅 0.30%，跌幅收窄；上涨城市 9 城，比上周增加 1 城，平均涨幅 0.27%。本周上涨城市数量增多，下跌城市数量减少，各城市价格调整幅度收窄。一线城市毕业季租赁市场有所降温，价格高位小幅下调，二线城市租金价格保持稳定，各城市小幅波动。整体看来，全国大中城市租赁市

场仍然保持相对稳定，租金价格高位小幅调整。

表:2019年第29周全国大中城市租金均价

城市	2019年第29周租金均价 (元/平方米/月)	环比
20城租金	44.24	-0.04%
深圳	97.29	-0.31%
上海	91.98	-0.23%
北京	91.10	-0.02%
杭州	59.95	0.50%
广州	57.21	0.03%
三亚	49.02	0.01%
南京	44.76	0.41%
大连	38.82	0.06%
苏州	37.54	-0.53%
天津	37.52	-0.21%
武汉	31.51	-0.32%
青岛	30.67	0.49%
重庆	30.49	0.00%
成都	30.22	-0.36%
西安	28.04	-0.36%
济南	27.45	-0.36%
郑州	27.26	-0.26%
泉州	27.00	0.56%
合肥	25.58	0.04%
石家庄	21.31	0.31%

一、2019年第29周全国大中城市租金价格维持稳定

根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示,2019年第29周全国大中城市租金均价44.24元/平方米/月,本周监测城市平均租金小幅下跌,环比下降0.04%,租赁市场热度有所减退,但均价整体仍处较高水平。

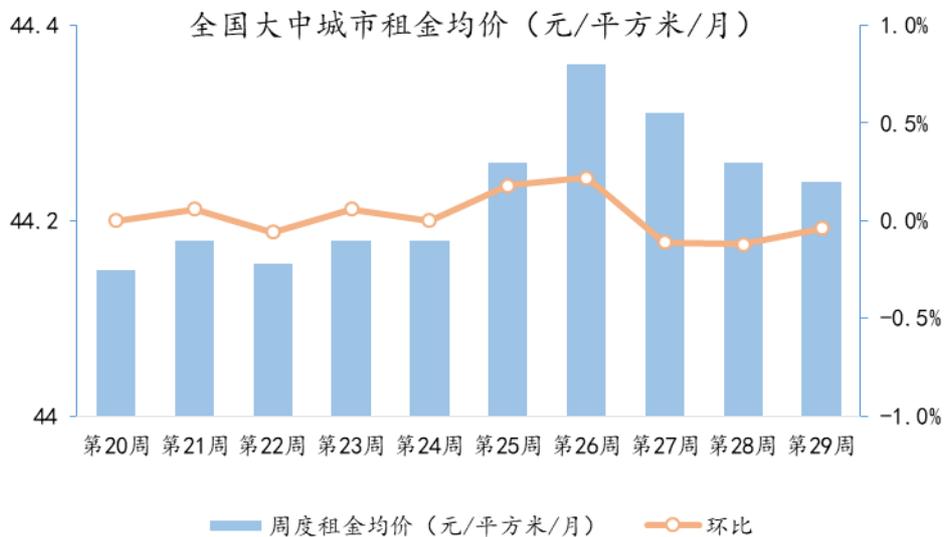
自进入6月后,随着毕业季的到来,需求有所释放,租金价格持续上涨,租赁市场稳中有升,热度渐起。7月初开始,由于总体租金均价已处相对高位,监测城市租金均价高点回落,本周跌幅收窄,均价趋稳。整体来看,一线城市租赁市场热度持续时间较长,二线城市变化各异,先期调整城市租金水平已达高位,后续上涨乏力。整体租赁市场价格保持相对稳定。

表：2019年第29周全国大中城市租金均价

城市	租金均价（元/平方米/月）	环比
全国大中城市	44.24	-0.04%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

图：全国大中城市租金均价及环比变化



二、各居室月租金普遍下调，一居室价格跌幅明显

根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示,本周全国大中城市各居室月租金普遍下调。监测全国大中城市一居室月租金平均2453元/月,环比下跌0.80%;

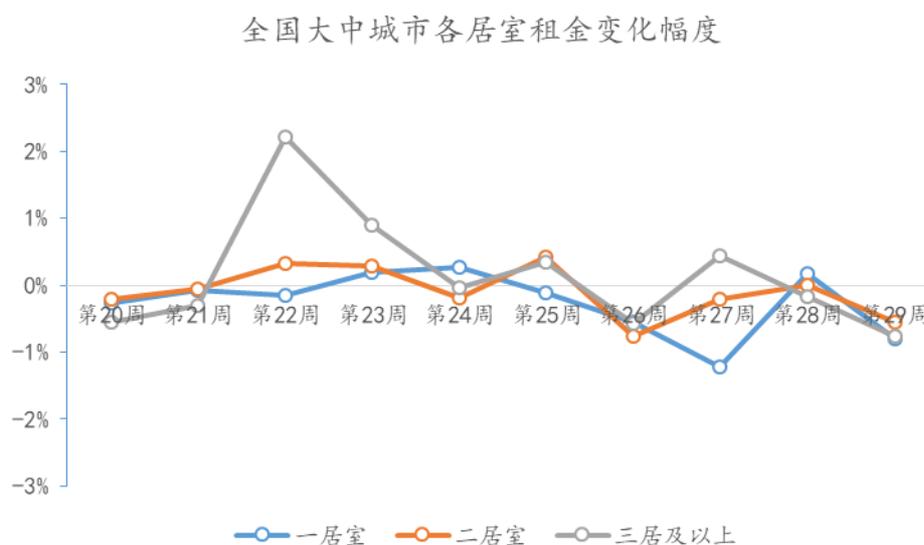
二居室月租金 3235 元/月，环比下跌 0.55%；三居室月租金 4404 元/月，环比上周下跌 0.75%。

表：2019 年第 29 周全国大中城市分居室平均月租

户型	居室月租金（元/月）	环比
一居室	2453	-0.80%
二居室	3235	-0.55%
三居及以上	4404	-0.75%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

图：全国大中城市各居室租金变化幅度



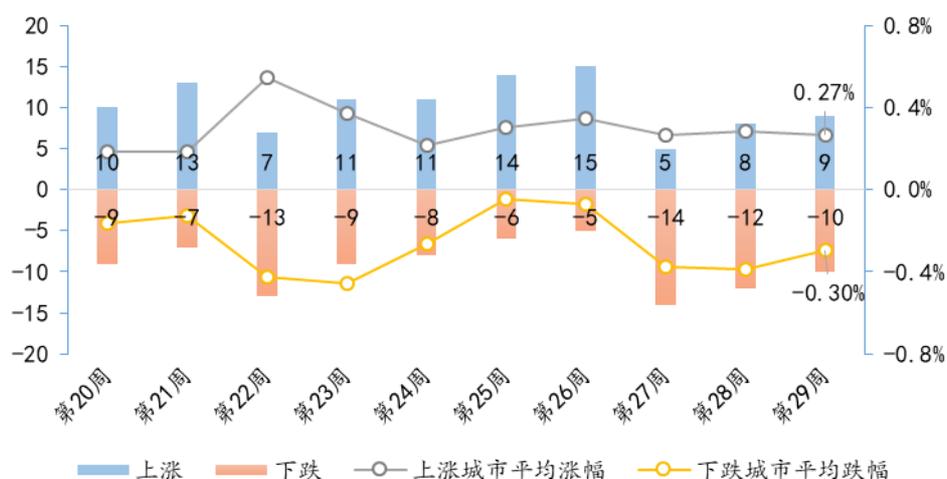
数据来源：诸葛找房数据研究中心

三、9 城租金上涨，二线城市租金趋稳

2019 年第 29 周诸葛找房数据研究中心监测全国大中城市中，上涨城市数量 9 城，比上周增加 1 城。经历了六月毕业季带来的租金价格普遍上涨后，本周各城市租金价格小幅调整。本周一线城市租金小幅下跌，二线城市整体趋稳。整体来看一线城市在租赁市场旺季中租金支撑力较为强劲，市场热度持续时间相对较长，但本周已显出下跌趋势。二线城市价格调整完毕，整体趋稳。

图：全国大中城市租金涨跌城市数量及幅度变化

租金涨跌城市数量及幅度



本周下跌城市数量10城，比上周减少2城，下跌城市平均跌幅0.30%，跌幅收窄；持平城市1城；上涨城市9城，平均涨幅0.27%，与上周基本持平。总体而言，本周上涨城市数量增多，下跌城市数量减少，各城市价格调整幅度收窄。一线城市毕业季租赁市场有所降温，价格高位小幅下调，二线城市租金价格保持稳定，各城市小幅波动。整体看来，全国大中城市租赁市场仍然保持相对稳定，租金价格高位小幅调整。

表：2019年第29周租金均价上涨下跌城市top3

分类	环比上涨城市数量	涨幅前三城市	环比下跌城市数量	跌幅前三城市
租赁	9	泉州 (0.56%) 杭州 (0.50%) 青岛 (0.49%)	10	苏州 (-0.53%) 济南 (-0.36%) 成都 (-0.36%)

数据来源：诸葛找房数据研究中心

附：全国大中城市租金均价说明

全国大中城市租金均价是由诸葛找房数据研究中心监测全国 20 个重点城市，结合市场全量挂牌房源和真实交易数据，真实反映热点租赁市场的价格变化趋势。为确保数据严谨可靠，采用统计时间为周一至周日数据。