

# 10 月百城二手住宅市场均价月 报&全国大中城市租金均价报告

诸葛找房数据研究中心

# 百城月报|10月百城二手住宅市场均价环比上涨0.07%，长三角经济圈涨幅居首

诸葛找房数据研究中心发布

2020年11月2日

## 核心结论：

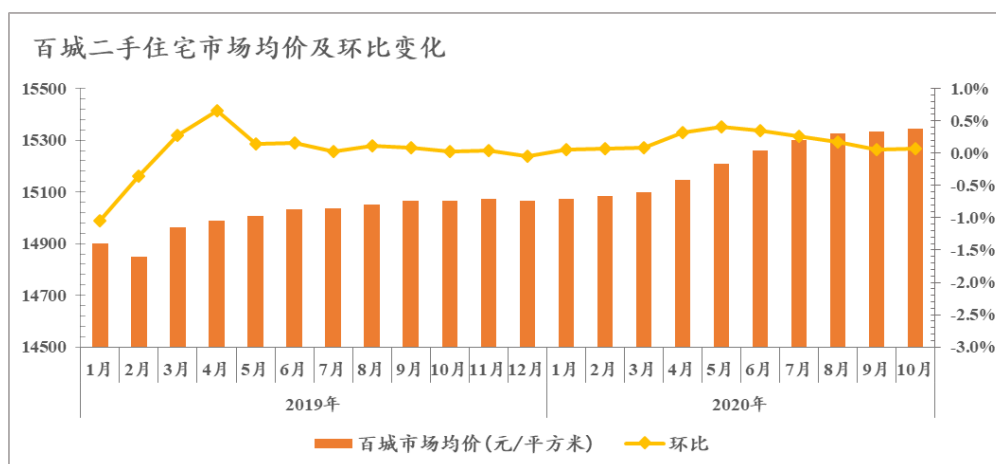
1、2020年10月，100个重点城市二手住宅市场均价为15345元/平方米，环比上涨0.07%，涨幅扩大0.02个百分点；同比上涨1.85%，涨幅扩大0.06个百分点。随着疫情影响逐步褪去，市场活跃度逐步提升，3月份开始价格环比涨幅持续扩大，自6月份以来环比涨幅呈现回落迹象，本月涨幅稳中有升，随着7月份以来各地纷纷出台收紧调控政策，二手住宅市场进入平稳运行周期。

2、分城市等级来看，2020年10月各等级城市二手住宅市场均价呈现不同幅度的上涨，其中一线城市涨幅领先。一线城市市场均价为62265元/m<sup>2</sup>，环比上涨0.24%，涨幅收窄0.39个百分点。主要是受到深圳涨幅的带动，深圳涨幅最高为0.94%，其次为北京环比上涨0.16%。二线城市市场均价为18059元/平方米，环比上涨0.01%。三四线城市市场均价为11745元/平方米，环比上涨0.08%，涨幅收窄0.04个百分点。

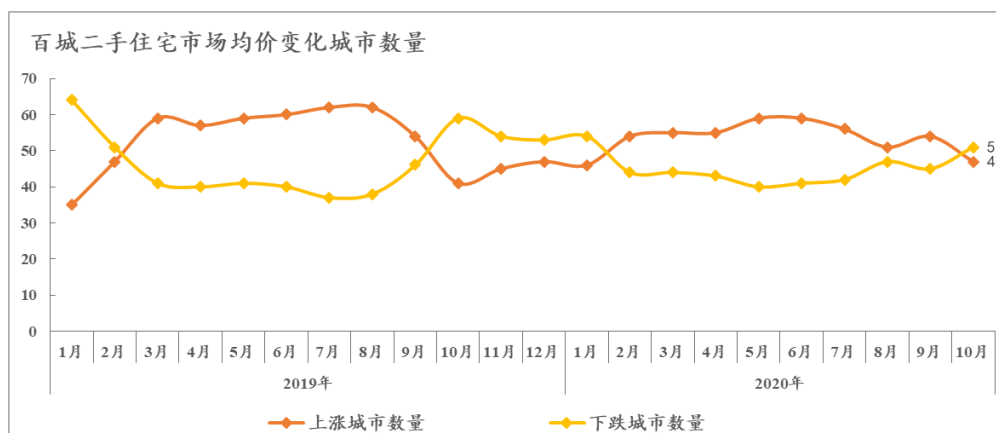
3、环比来看，10月份有2个区域市场均价环比下滑，5个区域市场均价环比下滑，3个区域市场均价环比上涨。其中，长三角经济圈环比涨幅居首，为0.38%；珠三角经济圈以0.36%的环比涨幅位居第二；中部城市以0.01%的涨幅位居第三。西北城市环比下跌0.36%，位居跌幅第一，其次为环渤海经济圈，环比下跌0.31%。同比来看，环渤海经济圈以及中部城市同比下降，跌幅分别为3.22%和0.34%；其他区域同比均上涨，珠三角经济圈同比涨幅居首，为6.52%，其次是长三角经济圈，涨幅为3.41%。

## 一、10月百城二手住宅市场价格环比上升0.07%，涨幅扩大0.02个百分点

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2020年10月，100个重点城市二手住宅市场均价为15345元/平方米，环比上涨0.07%，涨幅扩大0.02个百分点；同比上涨1.85%，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月份以来环比涨幅呈现回落迹象，本月涨幅稳中有升，随着7月份以来各地纷纷出台收紧调控政策，二手住宅市场进入平稳运行周期。



从涨跌城市数量来看，10月份二手住宅市场均价上涨城市47个，较上月减少7个，平均涨幅0.47%，涨幅收窄0.29个百分点；下跌城市51个，较上月增加6个，平均跌幅为0.51%，跌幅收窄0.25个百分点；持平城市2个，较上月增加1个。10月上涨城市数量减少，下跌城市数量超过上涨城市数量，进入“银十”，更多城市加入以价换量的行列。



从环比涨幅前十的城市情况来看，长三角及珠三角经济圈城市包揽前十。其中，长三角经济圈的宁波以 2.15% 的涨幅居首，珠三角经济圈的三亚以 1.43% 的涨幅位居第二，长三角经济圈的温州以 1.1% 的涨幅位居第三。

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、珠三角经济圈的二线和三四线城市为主。其中，西北城市银川以 5.01% 的跌幅位居第一；环渤海经济圈的唐山和珠三角经济圈的湛江分别以 2.76% 和 2.07% 的跌幅位居二、三。唐山、承德、廊坊等环京区域的二手住宅市场价格下滑明显，主要原因还是在于前期房价虚高，在调控收紧以及疫情冲击下，当地经济水平、市场需求量以及产业配套均难以支撑高房价。

2020年10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
47	宁波 ( 2.15% )	51	银川 ( -5.01% )
	三亚 ( 1.43% )		唐山 ( -2.76% )
	温州 ( 1.10% )		湛江 ( -2.07% )
	海口 ( 1.09% )		南充 ( -1.86% )
	常州 ( 1.01% )		承德 ( -1.23% )
	嘉兴 ( 0.98% )		岳阳 ( -0.99% )
	桂林 ( 0.97% )		哈尔滨 ( -0.89% )
	惠州 ( 0.96% )		太原 ( -0.86% )
	深圳 ( 0.94% )		东莞 ( -0.86% )
	南京 ( 0.88% )		廊坊 ( -0.70% )

数据来源：诸葛找房数据研究中心

## 二、10月各等级城市二手住宅市场均价同环比均上涨

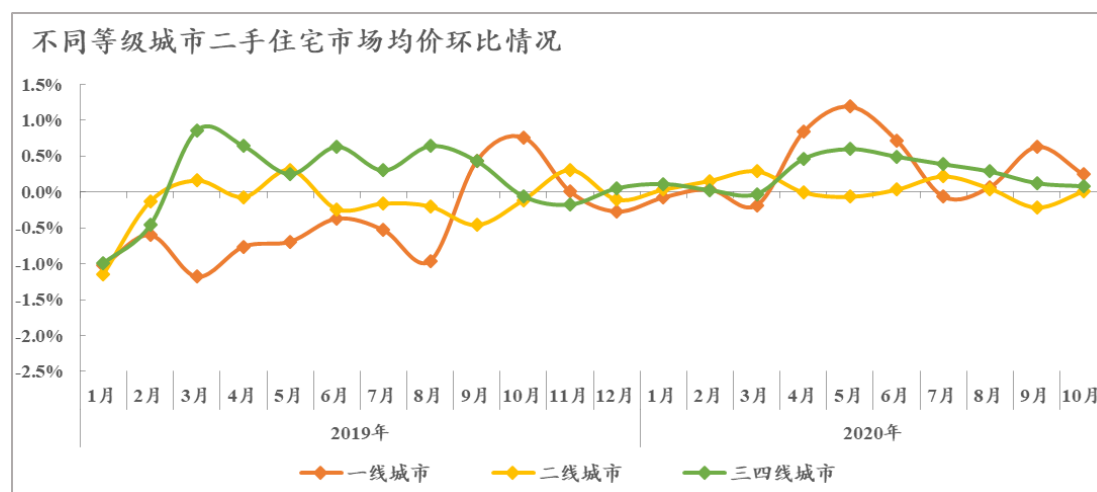
分城市等级来看，2020年10月各等级城市二手住宅市场均价呈现不同幅度的上涨，其中一线城市涨幅领先。一线城市市场均价为 62265 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 0.24%，涨幅收窄 0.39 个百分点。主要是受到深圳涨幅的带动，深圳涨幅最高为 0.94%，其次为北京环比上涨 0.16%。

二线城市市场均价为 18059 元/平方米，环比上涨 0.01%。其中环比下跌城市数量 21 个，上涨城市数量 12 个，较上月减少 3 个；同比变化来看，较去年同期上涨 0.69%，涨幅扩大 0.12 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，二手住宅市场热度有所回落，但仍处于历史较高水平。

三四线城市市场均价为 11745 元/平方米，环比上涨 0.08%，涨幅收窄 0.04 个百分点。其中环比下跌城市数量 29 个，上涨城市数量 33 个；同比变化来看，同比上涨 2.45%，涨幅扩大 0.14 个百分点。

2020年10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	62265	0.24%	3.17%
二线城市	18059	0.01%	0.69%
三四线城市	11745	0.08%	2.45%
100城二手住宅	15345	0.07%	1.85%



数据来源：诸葛找房数据研究中心

### 三、长三角经济圈环比涨幅居首，环渤海经济圈同环比均下滑

环比来看，10 月份有 5 个区域市场均价环比下滑，3 个区域市场均价环比上涨。其中，长三角经济圈环比涨幅居首，为 0.38%；珠三角经济圈以 0.36% 的环比涨幅位居第二；中部城市以 0.01% 的涨幅位居第三。西北城市环比下跌 0.36%，位居跌幅第一，其次为环渤海经济圈，环比下跌 0.31%。

同比来看，环渤海经济圈以及中部城市同比下降，跌幅分别为 3.22%和 0.34%；其他区域同比均上涨，珠三角经济圈同比涨幅居首，为 6.52%，其次是长三角经济圈，涨幅为 3.41%。

2020年10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	10265	-0.15%	1.65%	4	4
海峡经济圈	25844	-0.15%	1.28%	1	3
环渤海经济圈	15424	-0.31%	-3.22%	3	15
西北城市	9743	-0.36%	2.60%	4	6
西南城市	10403	-0.10%	0.25%	5	3
长三角经济圈	19861	0.38%	3.41%	15	5
中部城市	10010	0.01%	-0.34%	8	9
珠三角经济圈	21673	0.36%	6.52%	7	6

数据来源：诸葛找房数据研究中心

表：2020年10月百城二手住宅市场均价及同环比情况

城市	2020年10月市场均价(元/平方米)	环比	同比
深圳	72808	0.45%	24%
北京	57226	-0.16%	-3.17%
上海	56760	-0.55%	-1.55%
厦门	46495	-0.01%	1.69%
三亚	38099	0.4%	14.01%
杭州	34737	0.43%	3.08%
广州	33535	0.34%	0.45%
南京	29871	0.8%	-0.35%
苏州	29733	-0.17%	0.74%
福州	28496	0.64%	1.98%
宁波	26361	0.52%	5.55%
东莞	24191	0.86%	7.20%
温州	24158	0.7%	1.55%
珠海	24005	0.11%	1.12%
天津	22969	-0.05%	-3.99%
青岛	22050	-0.32%	-8.26%
南通	20167	-0.15%	-15.72%
无锡	19001	0.33%	9.85%
济南	18202	-0.14%	-3.87%
武汉	18195	0.44%	-5.24%
常州	17903	0.1%	13.99%
嘉兴	17604	0.8%	20.47%
佛山	17555	0.57%	6.23%
金华	17113	0.23%	3.67%
海口	16465	0.9%	4.47%
合肥	16326	0.07%	0.01%
扬州	16246	0.20%	1.31%
石家庄	16116	0.35%	-3.03%
西安	15771	0.62%	1.85%
成都	15527	0.21%	1.78%
南昌	15381	0.35%	0.81%
大连	15338	0.07%	-3.73%
郑州	14542	0.12%	-2.69%
昆明	14535	0.32%	7.71%
中山	14464	-0.39%	-2.70%
徐州	14459	0.59%	7.06%
漳州	14267	0.35%	4.65%
泉州	14117	0.58%	-4.39%
廊坊	13824	-0.70%	-7.71%
唐山	13370	-2.76%	0.64%
重庆	13317	0.10%	-4.57%
兰州	13315	0.28%	1.87%
南宁	13179	-0.18%	1.74%
惠州	12996	0.6%	8.54%
烟台	12775	0.34%	-3.48%
泰安	12674	-0.09%	5.52%
连云港	12635	0.11%	3.72%
盐城	12110	0.3%	3.37%
呼和浩特	11889	0.20%	0.27%
芜湖	11868	0.00%	-1.44%
沈阳	11777	0.15%	3.08%
长沙	11743	0.08%	-1.32%
泰州	11692	0.09%	0.53%
长春	11611	0.09%	9.85%
赣州	11543	0.48%	8.96%
威海	11494	0.25%	-3.77%
保定	11372	-0.10%	-2.64%
秦皇岛	11289	0.30%	-3.54%
太原	11293	0.86%	5.47%
哈尔滨	11100	0.89%	8.37%
洛阳	10750	0.32%	4.09%
承德	10491	-2.23%	-4.13%
湛江	10423	-2.07%	2.64%
柳州	10030	0.07%	1.05%
湖州	9995	-0.08%	-8.96%
贵阳	9896	0.61%	-0.16%
西宁	9832	-0.08%	8.13%
宜昌	9736	0.28%	1.34%
临沂	9604	0.25%	1.89%
南阳	9482	0.44%	4.79%
襄阳	9429	0.03%	-0.21%
淮安	9360	0.51%	7.95%
赤峰	9213	-0.04%	-1.31%
绵阳	9167	0.30%	-0.12%
张家口	8999	0.23%	-7.01%
阜阳	8990	0.16%	-4.93%
上饶	8972	-0.06%	-1.08%
乌鲁木齐	8864	-0.01%	6.41%
淄博	8710	0.51%	-11.18%
潍坊	8405	0.8%	1.83%
吉林	8354	0.58%	2.14%
九江	8231	0.04%	-0.71%
衡水	8049	0.04%	-2.91%
北海	7965	0.00%	4.57%
榆林	7951	0.08%	2.74%
开封	7816	0.06%	4.88%
桂林	7709	0.7%	0.43%
南充	7635	-0.86%	-1.10%
常德	7534	-0.12%	0.61%
银川	7495	-5.01%	0.50%
鄂尔多斯	7474	0.09%	6.36%
许昌	7445	-0.11%	-2.39%
丹东	7367	0.49%	-3.51%
德阳	7052	0.04%	-2.69%
岳阳	6928	-0.99%	-11.03%
株洲	6594	0.17%	-1.73%
遵义	6093	0.05%	-2.59%
周口	5855	-0.12%	-2.66%
延安	5622	0.11%	1.02%
鞍山	5274	0.09%	3.68%

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10月1号至10月31日。

## 2020年10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11月2日

### 租金月报|10月全国大中城市租金环比下跌1.3%,重点一二线城市租金均回落

#### 核心结论:

- 1、10月,全国大中城市租金挂牌均价为42.65元/平方米/月,环比下降1.3%,同比下降2.48%,环比降幅较上月扩大1.25个百分点。全国大中城市租金均价连续7月下滑,9月份以来租赁市场进入传统的行业淡季,叠加疫情影响尚未完全消散,租赁市场整体低温运行。10月份多数城市进入淡季且租金稳定下滑,租赁市场活跃度较低,预计11月在传统淡季之下,租金或将持续下滑态势。
- 2、10月,一线城市平均租金为90.93元/平方米/月,环比下跌1.75%,同比下降1.21%;重点二线城市平均租金为34.13元/平方米/月,环比下跌1.07%,同比下降3.08%。各等级城市租金水平均呈现下滑态势,行业淡季之下市场活跃度显著下降。
- 3、全国大中租赁城市中,租金均价上涨城市3个,与上月相比减少6个城市,平均涨幅为1.11%,涨幅收窄0.03个百分点;下跌城市数17个,与上月相比增加7个,平均跌幅1.54%,跌幅扩大0.66个百分点。



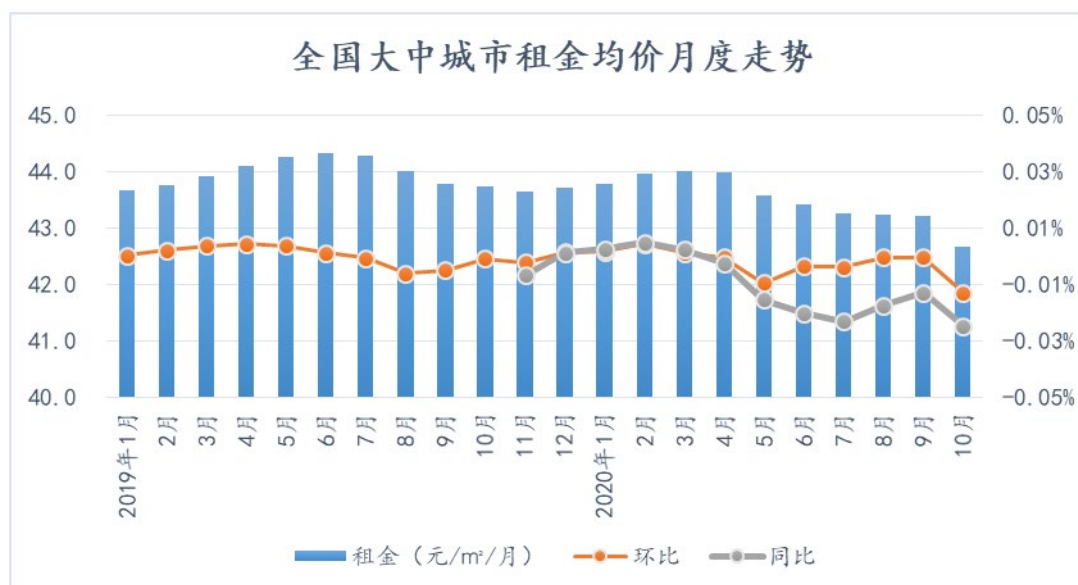
表:全国大中城市 2020 年 10 月份租金均价及同环比变化幅度

城市	2020年10月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
<b>20城租金</b>	<b>42.65</b>	<b>-1.30%</b>	<b>-2.48%</b>
上海	97.99	-1.47%	10.31%
北京	87.40	-2.82%	-3.40%
深圳	87.40	-0.99%	-9.72%
广州	58.67	-0.74%	1.84%
杭州	55.96	-0.52%	-5.65%
南京	46.08	-1.69%	2.63%
三亚	38.36	-2.54%	-20.03%
苏州	38.69	-0.31%	2.93%
大连	36.12	-2.33%	-4.06%
天津	35.48	-2.23%	-4.31%
武汉	31.50	1.81%	1.68%
成都	29.67	-2.75%	-0.22%
青岛	28.24	-1.74%	-9.60%
重庆	28.08	-1.20%	-7.12%
西安	28.00	-0.46%	2.40%
济南	27.13	-1.49%	2.53%
沈阳	25.78	-1.00%	-2.72%
郑州	25.27	0.64%	-4.46%
泉州	25.57	0.87%	-2.65%
石家庄	21.57	-1.91%	1.32%

## 一、10月全国大中城市租金持续下滑态势，租赁市场低温运行

据诸葛找房数据研究中心监测数据,2020年10月,全国大中城市租金挂牌均价为42.65元/平方米/月,环比下降1.3%,同比下降2.48%,环比降幅较上月扩大1.25个百分点。全国大中城市租金均价连续7月下滑,9月份以来租赁市场进入传统的行业淡季,叠加疫情影响尚未完全消散,租赁市场整体低温运行。

10月份多数城市进入淡季且租金稳定下滑,租赁市场活跃度较低,预计11月在传统淡季之下,租金或将持续下滑态势。



表：2020年10月全国大中城市租金均价

城市	二手住宅租金		
	2020年10月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
全国大中城市	42.65	-1.30%	-2.48%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

## 二、10月一线和重点二线城市租金同环比均下滑

2020年10月,一线城市平均租金为90.93元/平方米/月,环比下跌1.75%,同比下跌1.21%;重点二线城市平均租金为34.13元/平方米/月,环比下跌1.07%,同比下跌3.08%。各等级城市租金水平均呈现下滑态势,行业淡季之下市场活跃度显著下降。

一线城市租金水平持续下滑态势,其中北京、深圳租金水平均下降,分别环比下跌 2.82% 和 0.99%。从同比来看,本月一线城市租金同比下跌 1.21%,在行业淡季叠加疫情的阴霾之下,租金上涨乏力。重点二线城市租金本月止涨转跌,环比下跌 1.07%,同比下跌 3.08%。

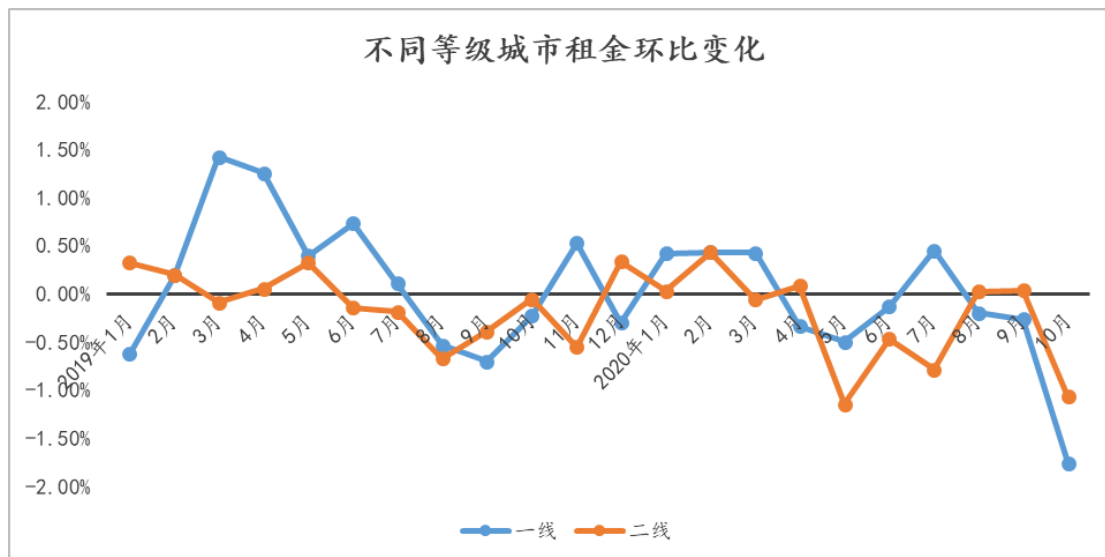


表:不同城市等级租金均价环比情况

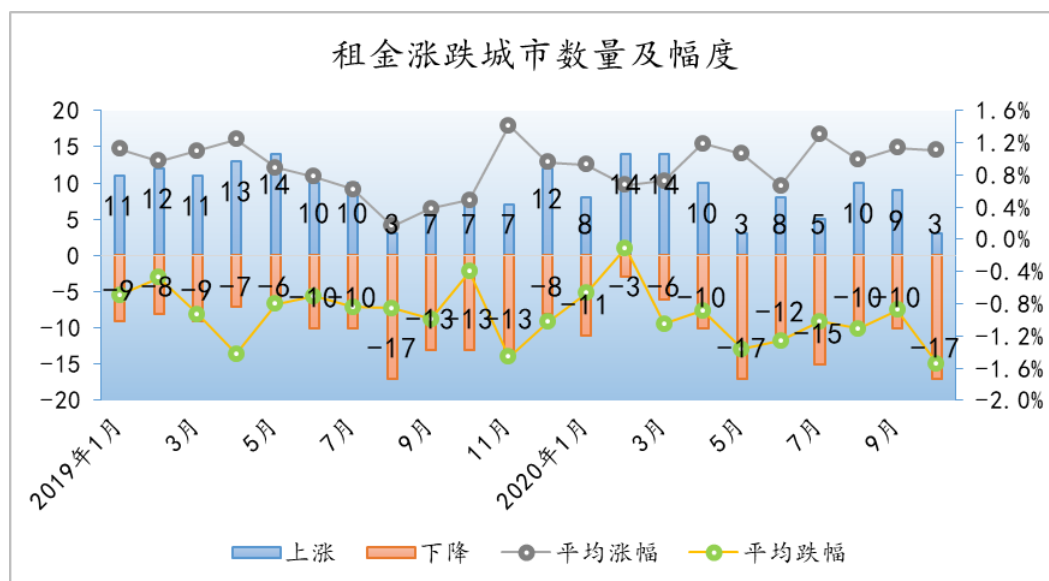
城市等级	2020年10月 (元/平方米/月)	环比	同比
一线城市	90.93	-1.75%	-1.21%
重点二线城市	34.13	-1.07%	-3.08%

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、10月上涨城市数量明显减少,北京、成都租金跌幅位居一、二

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 3 个,与上月相比减少 6 个城市,平均涨幅为 1.11%,涨幅收窄 0.03 个百分点;下跌城市数 17 个,与上月相比增加 7 个,平均跌幅 1.54%,跌幅扩大 0.66 个百分点。



表：2020年10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
3	1.11%	17	-1.54%

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TOP3城市为武汉、泉州、郑州。疫情后，租赁市场受冲击较大，其中武汉作为本次疫情的中心受影响严重，随着疫情的影响逐步褪去，租赁市场活跃度逐渐提升。

表：环比涨幅TOP3城市排名

排名	城市	10月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	武汉	31.5	↑1.81%	↑1.68%
2	泉州	25.57	↑0.87%	↓2.65%
3	郑州	25.27	↑0.64%	↓4.46%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

从环比跌幅TOP5城市来看，10月份租金跌幅前5城市分别是北京、成都、三亚、大连、天津。北京受到疫情反复的影响，加上现阶段进入行业淡季，市场活跃度呈现持续下降趋势。三亚随着迈入旅游淡季，租赁需求减弱，租金水平明显下滑。

表：环比跌幅 TOP5 城市排名

排名	城市	10月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	北京	87.4	↓2.82%	↓3.40%
2	成都	29.67	↓2.75%	↓0.22%
3	三亚	38.36	↓2.54%	↓20.03%
4	大连	36.12	↓2.33%	↓4.06%
5	天津	35.48	↓2.23%	↓4.31%

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10月周度租金均价走势（元/平方米）					
城市	第40周	第41周	第42周	第43周	月内周度价格变化
北京	88.31	87.80	87.16	86.80	
成都	31.04	30.46	29.97	30.00	
大连	36.54	36.38	36.14	35.97	
广州	58.91	58.76	58.58	58.65	
杭州	56.42	55.80	55.66	56.13	
济南	27.24	27.20	27.14	27.11	
南京	46.52	46.34	45.98	45.97	
青岛	28.45	28.36	28.26	28.17	
泉州	26.05	26.01	25.90	25.77	
三亚	37.94	37.19	36.88	36.93	
上海	99.74	98.81	97.92	97.59	
深圳	87.81	87.54	87.31	87.36	
沈阳	25.94	25.85	25.81	25.73	
石家庄	21.84	21.75	21.58	21.46	
苏州	39.22	39.00	38.65	38.52	
天津	35.76	35.18	34.89	34.87	
武汉	31.72	31.71	31.70	31.69	
西安	28.13	28.06	27.94	27.99	
郑州	25.22	25.25	25.25	25.30	
重庆	28.29	28.15	28.04	28.05	

数据来源：诸葛找房数据研究中心

&