

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：

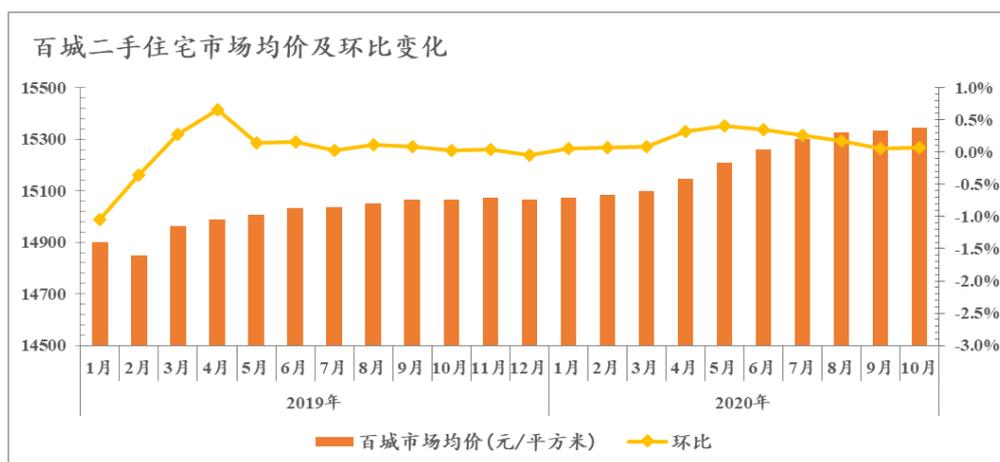
1、2020年10月，100个重点城市二手住宅市场均价为15345元/平方米，环比上涨0.07%，涨幅扩大0.02个百分点；同比上涨1.85%，涨幅扩大0.06个百分点。随着疫情影响逐步褪去，市场活跃度逐步提升，3月份开始价格环比涨幅持续扩大，自6月份以来环比涨幅呈现回落迹象，本月涨幅稳中有升，随着7月份以来各地纷纷出台收紧调控政策，二手住宅市场进入平稳运行周期。

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/m²，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。

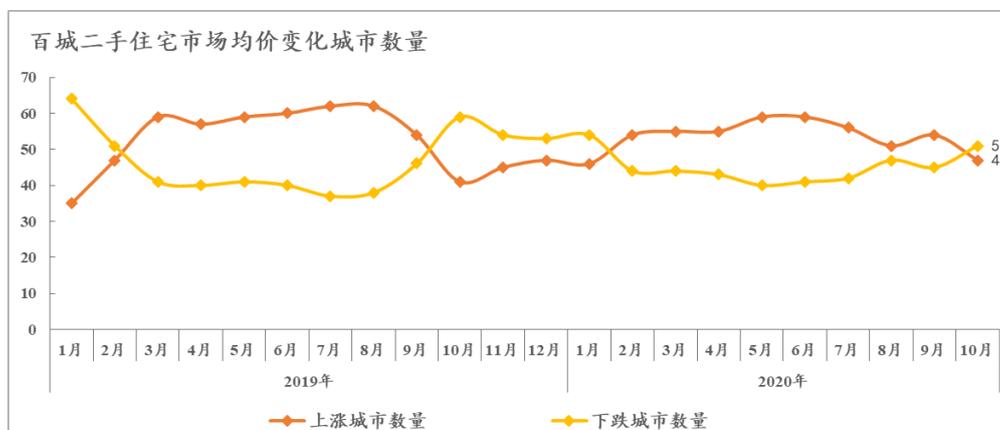
3、环比来看，10月份有2个区域市场均价环比下滑，5个区域市场均价环比下滑，3个区域市场均价环比上涨。其中，长三角经济圈环比涨幅居首，为0.38%；珠三角经济圈以0.36%的环比涨幅位居第二；中部城市以0.01%的涨幅位居第三。西北城市环比下跌0.36%，位居跌幅第一，其次为环渤海经济圈，环比下跌0.31%。同比来看，环渤海经济圈以及中部城市同比下降，跌幅分别为3.22%和0.34%；其他区域同比均上涨，珠三角经济圈同比涨幅居首，为6.52%，其次是长三角经济圈，涨幅为3.41%。

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

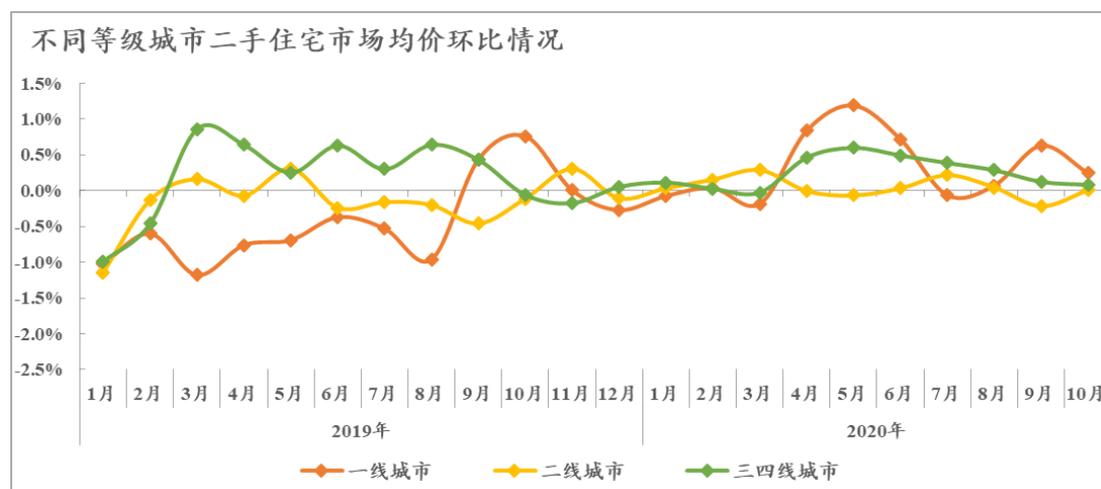
分城市等级来看，2020年10月各等级城市二手住宅市场均价呈现不同幅度的上涨，其中一线城市涨幅领先。一线城市市场均价为 62265 元/m²，环比上涨 0.24%，涨幅收窄 0.39 个百分点。主要是受到深圳涨幅的带动，深圳涨幅最高为 0.94%，其次为北京环比上涨 0.16%。

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 |
|--------------|---------------------------|---------------|---------------|
| 20城租金 | 42.65 | -1.30% | -2.48% |
| 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%。

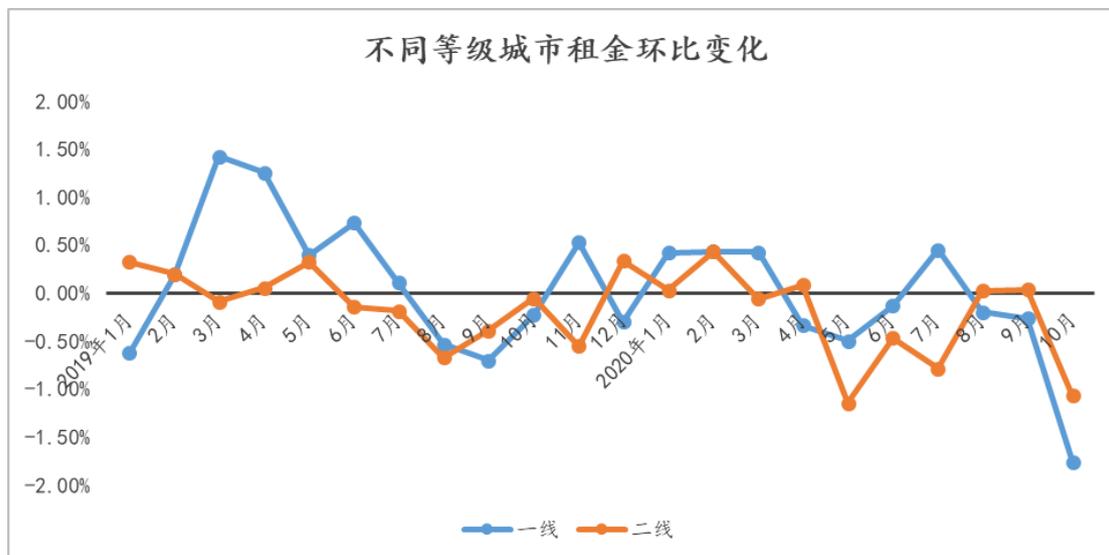


表:不同城市等级租金均价环比情况

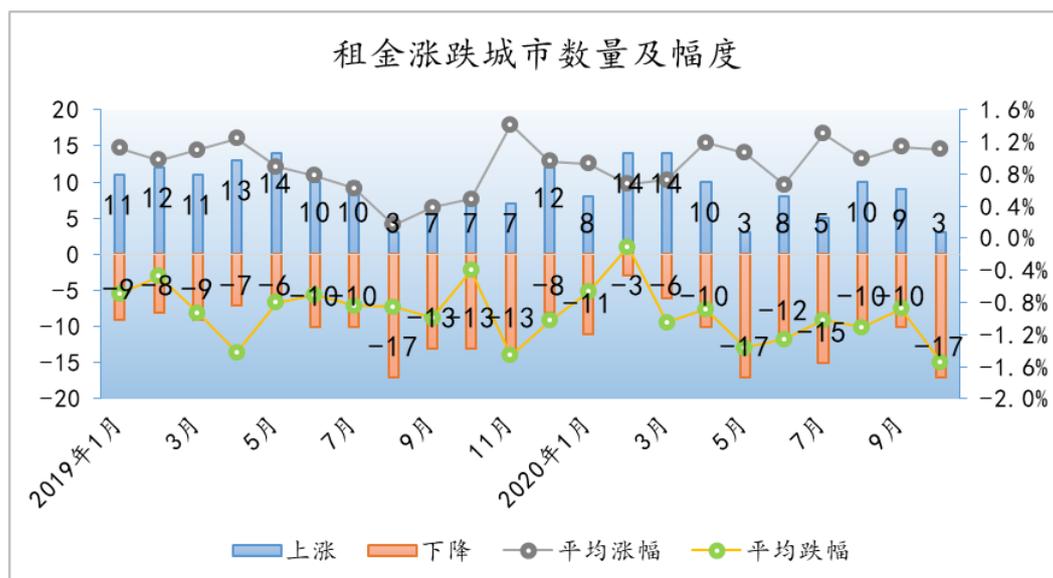
| 城市等级 | 2020年10月 (元/平方米/月) | 环比 | 同比 |
|--------|-----------------------|--------|--------|
| 一线城市 | 90.93 | -1.75% | -1.21% |
| 重点二线城市 | 34.13 | -1.07% | -3.08% |

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。

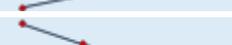
表：环比跌幅 TOP5 城市排名

| 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

&