

# 第 43 周百城二手住宅市场均价环比下跌 0.05%，东北区域跌幅连续 2 周居首 (2019 年 10 月 21 日-10 月 27 日)

诸葛找房数据研究中心发布

2019 年 10 月 28 日

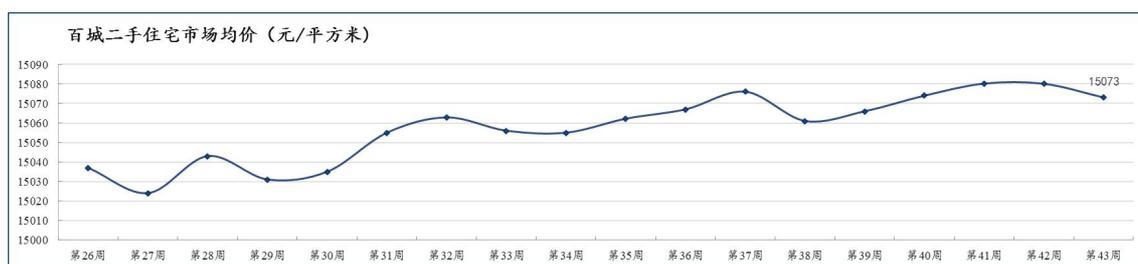
诸葛点评：

2019 年第 43 周百城二手住宅市场均价为 15073 元/平方米，环比下跌 0.05%。分城市等级来看，本周一线城市二手住宅市场均价环比下跌，二线城市涨幅收窄明显，三四线城市跌幅收窄。其中，一线城市环比下跌 0.23%，二线城市环比上涨 0.06%，涨幅收窄 0.15 个百分点；三四线城市环比下跌 0.10%，跌幅收窄 0.07 个百分点。

分区域来看，本周各区域市场均价涨跌情况变化显著，大部分区域价格环比下跌。长三角经济圈城市止跌转涨，涨幅显著；珠三角经济圈、西南和西北城市转涨为跌，跌幅显著。其中，海峡经济圈城市市场均价环比上涨 1.21%，连续 2 周涨幅居首；东北城市环比下跌 0.71%，连续 2 周跌幅居首。

## 一、第 43 周百城二手住宅市场均价环比下跌 0.05%， “银十” 最后一周降价行为增多

据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2019 年第 43 周百城二手住宅市场均价 15073 元/平方米，环比下跌 0.05%。“银十”最后一周，百城二手住宅市场均价出现下跌，可见市场上部分业主赶在最后节点降价出售行为增多。



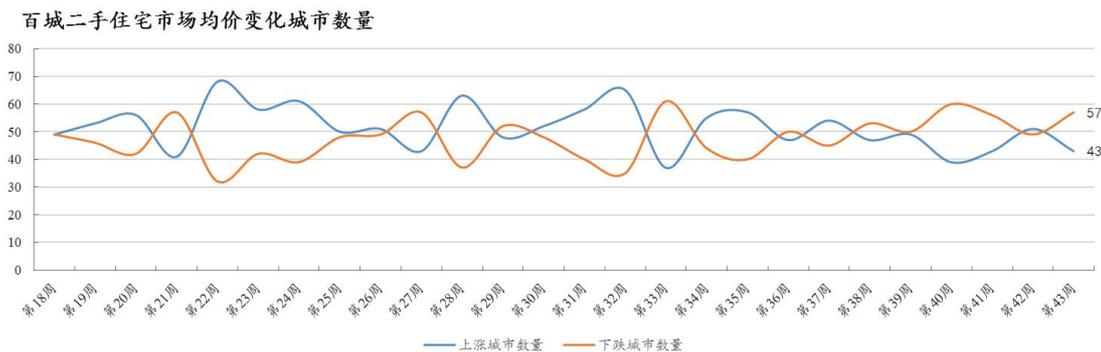
数据来源：诸葛找房数据研究中心

## 二、本周上涨、下跌城市变化幅度均有所收窄，跌幅超 2% 城市增加至 4 城

第 43 周百城二手住宅挂市场价上涨城市数量为 43 个，比上周减少 8 个，平均涨幅为 0.62%，涨幅收窄 0.11 个百分点；下跌城市数量为 57 个，比上周增加 7 个，平均跌幅为 0.63%，跌幅收窄显著，跌幅收窄 0.35 个百分点。

在环比涨幅 TOP10 城市中，主要是四大经济圈中的二线及三四线城市。其中，漳州以 2.14% 的涨幅居首，是唯一一个涨幅超 2% 的城市；北海、西宁分别以 1.93% 和 1.92% 的涨幅位居二、三。

在环比跌幅前十城市中，以长三角、珠三角经济圈及中部的二线及三四线城市为主。其中，秦皇岛以 2.59% 的跌幅位居第一；宜昌、岳阳分别以 2.15% 和 2.13% 的跌幅位居二、三。本周跌幅超过 2% 的城市增加至 4 城。



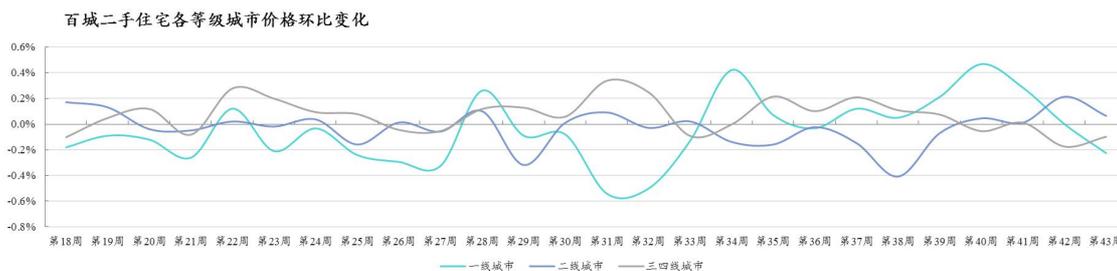
2019年第43周二手住宅市场均价涨跌城市TOP10			
环比上涨城市数量	涨幅前十城市	环比下跌城市数量	跌幅前十城市
43	漳州 ( 2.14% )	57	秦皇岛 ( -2.59% )
	北海 ( 1.93% )		宜昌 ( -2.15% )
	西宁 ( 1.92% )		岳阳 ( -2.13% )
	厦门 ( 1.89% )		银川 ( -2.06% )
	柳州 ( 1.84% )		湖州 ( -1.96% )
	无锡 ( 1.81% )		海口 ( -1.91% )
	宁波 ( 1.71% )		徐州 ( -1.88% )
	九江 ( 1.50% )		湛江 ( -1.87% )
	唐山 ( 1.25% )		开封 ( -1.70% )
	泰安 ( 0.96% )		济南 ( -1.62% )

数据来源：诸葛找房数据研究中心

### 三、第43周一线城市环比下跌0.23%，跌幅较大；海峡经济圈持续上涨，东北城市持续下跌

分城市等级来看，本周一线城市二手住宅市场均价环比下跌，二线城市涨幅收窄明显，三四线城市跌幅收窄。其中，一线城市自国庆周（第40周）环比大幅上涨后涨幅持续收窄，本周环比下跌0.23%；二线城市本周持续上涨，环比上涨0.06%，涨幅显著收窄0.15个百分点；三四线城市持续下跌，环比下跌0.10%，跌幅收窄0.07个百分点。

2019年第43周不同城市等级市场均价		
城市等级	市场均价 (元/平方米)	环比变化
一线城市	60307	-0.23%
二线城市	17949	0.06%
三四线城市	11469	-0.10%
100城二手住宅	15073	-0.05%



数据来源：诸葛找房数据研究中心

分区域来看,各区域市场均价涨跌情况变化显著,大部分区域价格环比下跌。长三角经济圈城市止跌转涨,涨幅显著;珠三角经济圈、西南和西北城市转涨为跌,跌幅显著。

在上涨区域中,海峡经济圈城市市场均价环比上涨 1.21%,连续 2 周涨幅居首;西南城市环比上涨 0.15%,位居第二,涨幅较上周收窄 0.26 个百分点,持续上涨。

在下跌区域中,东北城市环比下跌 0.71%,连续 2 周跌幅居首;中部城市环比下跌 0.27%,位居第二,连续 2 周持续下跌。其中,中部城市群有 3 个城市下跌比例显著,包括宜昌(环比下跌 2.15%),岳阳(环比下跌 2.13%)以及开封(环比下跌 1.70%)。

2019年第43周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)	环比涨跌幅	上涨城市数量	下跌城市数量
海峡经济圈	25768	1.21%	3	1
西南城市	19239	0.15%	4	4
珠三角经济圈	9485	-0.03%	6	8
西北城市	10051	-0.07%	4	6
长三角经济圈	10380	-0.16%	11	10
环渤海经济圈	20349	-0.26%	8	10
中部城市	15917	-0.27%	4	13
东北城市	10029	-0.71%	3	5

数据来源：诸葛找房数据研究中心

表：2019年第43周百城二手住宅市场均价

城市	2019年第43周市场均价(元/平方米)	环比
深圳	64200	-0.23%
北京	59006	-0.43%
上海	57715	-0.01%
厦门	46312	1.89%
三亚	33724	-0.25%
杭州	33603	-0.23%
广州	33346	-0.56%
南京	29989	0.10%
苏州	29741	0.68%
福州	28131	0.48%
宁波	25013	1.71%
青岛	24013	-0.47%
天津	23883	-0.47%
温州	23881	0.07%
珠海	23758	-0.18%
东莞	22564	0.13%
武汉	19188	-0.09%
济南	18656	-1.62%
南通	17820	0.01%
无锡	17398	1.81%
石家庄	16597	0.07%
金华	16465	-0.01%
合肥	16424	0.18%
佛山	16317	-1.22%
扬州	15964	0.22%
大连	15926	-0.23%
常州	15831	0.52%
海口	15702	-1.91%
西安	15470	-0.33%
南昌	15274	-0.21%
成都	15244	0.01%
郑州	14930	-0.27%
中山	14813	-0.38%
泉州	14784	-0.34%
廊坊	14759	-0.93%
嘉兴	14274	-0.24%
重庆	13945	0.03%
漳州	13846	2.14%
昆明	13625	0.53%
唐山	13598	12.5%
徐州	13397	-1.88%
烟台	13238	0.26%
南宁	13065	0.52%
兰州	13014	-0.15%
连云港	12270	0.92%
芜湖	12064	-0.07%
泰安	12046	0.96%
惠州	11990	0.17%
长沙	11899	-0.03%
呼和浩特	11852	-0.37%
威海	11759	-1.53%
泰州	11752	-0.09%
盐城	11703	-0.12%
保定	11681	-0.18%
秦皇岛	11481	-2.59%
沈阳	11332	-0.35%
承德	10912	-0.02%
太原	10724	0.50%
湖州	10630	-1.96%
赣州	10539	-0.42%
长春	10511	-0.25%
洛阳	10282	-0.03%
哈尔滨	10249	0.08%
柳州	9999	1.84%
湛江	9981	-1.87%
贵阳	9837	-1.51%
临沂	9783	0.16%
淄博	9773	-0.56%
宜昌	9599	-2.15%
张家口	9498	0.02%
襄阳	9416	-0.20%
阜阳	9414	-0.14%
赤峰	9352	0.20%
西宁	9180	1.92%
绵阳	9166	-0.40%
南阳	9104	0.71%
上饶	9086	0.26%
淮安	8674	0.02%
乌鲁木齐	8379	0.38%
九江	8366	1.5%
衡水	8297	0.21%
潍坊	8279	-0.07%
吉林	8110	-0.43%
桂林	7724	0.47%
南充	7724	-0.13%
榆林	7708	-0.45%
北海	7707	1.93%
丹东	7675	0.29%
岳阳	7670	-2.13%
许昌	7652	-0.08%
常德	7482	0.27%
开封	7352	-1.70%
银川	7267	-2.06%
德阳	7244	0.06%
鄂尔多斯	7067	0.74%
株洲	6631	-0.76%
遵义	6254	-0.29%
周口	6015	-0.15%
延安	5560	-0.07%
鞍山	5124	0.33%

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。

# 2019 年第 43 周全国大中城市租金报告

(2019 年 10 月 21 日-10 月 27 日)

诸葛找房数据研究中心发布

2019 年 10 月 28 日

## 租金周报 | 全国大中城市租金正常回落，

### 环比下降 0.12%

核心结论：

1、2019 年第 43 周全国大中城市租金正常回落，租金均价 43.68 元/平方米/月，环比下降 0.12%，降幅较 42 周扩大 0.19 个百分点。传统租赁淡季，租金处于稳中下行通道，然而 42 周租金短暂上升，但趋势不可延续，43 周租金再次正常回落，淡季市场租金持续上涨动力不足。四季度，在返乡潮的带动下，租金稳中下行是常态，预计明年节后租金才会出现季节性的回涨。

2、本周全国大中城市各居室租金涨跌不一，一居室、二居室租金下降，三居室租金持续平稳。其中，一居室租金以 0.47% 跌幅领跌，租金为 2396 元/月；二居室租金为 3201 元/月，环比微降 0.1%；三居室租金为 4275，环比微升 0.06%。

3、租金城市数量以下跌为主，仅广州、重庆、苏州、合肥、成都、泉州 6 城市租金上涨，且除广州租金涨幅 0.16% 外，其他城市租金涨幅均维持在 0-0.05% 之间，租金涨幅较小。广州租金在国庆节后企稳回升，主要由于随着广州机构化租赁运营模式的完善，广州年轻人逐渐接受租房，在住房观念改变下，广州租金国庆节后持续 4 周上升。

表:2019年第43周全国大中城市租金均价

城市	2019年第43周租金均价 (元/平方米/月)	环比	居室月租金 (元/月)		
			一居室	二居室	三居室
20城	43.68	-0.12%	2396 ↓	3201 ↓	4275 ↑
深圳	96.52	-0.31%	4200 ↑	6458 ↓	7866 ↓
北京	90.72	-0.12%	5579 ↑	6633 ↓	10359 ↑
上海	88.72	-0.02%	4762 ↑	6770 ↑	10610 ↑
杭州	59.27	-0.08%	3119 ↓	3947 ↓	4792 ↓
广州	57.69	0.16%	2813 ↓	3808 ↑	5187 ↑
三亚	47.94	-0.08%	2631 ↓	3781 ↑	5248 ↓
南京	44.90	-0.05%	2623 ↓	3078 ↓	3757 ↓
苏州	37.72	0.05%	2288 ↓	2944 ↑	3717 ↓
大连	37.50	-0.40%	2005 ↓	2517 ↓	4016 ↑
天津	37.06	-0.40%	1933 ↓	2520 ↓	2971 ↓
青岛	31.26	-0.26%	1890 ↓	2339 ↓	3284 ↓
武汉	30.97	-0.27%	1727 ↓	2420 ↓	2912 ↑
重庆	30.23	0.05%	1693 ↓	2151 ↓	2657 ↓
成都	29.76	0.04%	1618 ↓	2130 ↓	2374 ↓
西安	27.31	-0.11%	1738 ↓	2187 ↓	2569 ↓
郑州	26.39	-0.31%	1438 ↓	2087 ↓	2453 ↓
济南	26.39	-0.31%	1678 ↓	2145 ↓	2680 ↓
泉州	26.21	0.02%	1355 ↑	2148 ↓	2815 ↓
合肥	25.69	0.04%	1550 ↑	2237 ↓	2890 ↑
石家庄	21.26	-0.23%	1281 ↓	1711 ↓	2345 ↓

## 一、全国大中城市租金 43 周正常回落，传统淡季租金难以上涨

根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2019 年第 43 周全国大中城市租金正常回落，租金均价 43.68 元/平方米/月，环比微降 0.12%，降幅较 42 周扩大 0.19 个百分点。

传统租赁淡季，租金处于稳中下行通道，然而 42 周租金短暂上升，但趋势不可延续，43 周租金再次正常回落，淡季市场租金持续上涨动力不足。四季度，在返乡潮的带动下，租金稳中下行是常态，预计节后租金才会出现季节性的回涨。

表：2019 年第 43 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	43.68	-0.12%

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



数据来源：诸葛找房数据研究中心

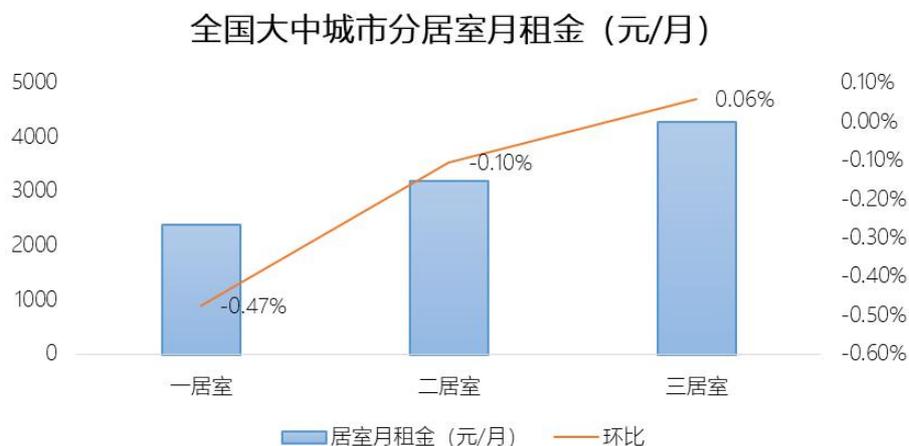
## 二、上一周居室领涨后，本周一居室领跌

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租金涨跌不一，一居室、二居室租金下降，三居室租金持续平稳。其中，一居室租金以 0.47% 跌幅领跌，租金为 2396 元/月；二居室租金为 3201 元/月，环比微降 0.1%；三居室租金为 4275，环比微升 0.06%。

本周一居室租金在 42 周领涨后，本周领降，一居室是大中城市租户较为青睐的户型，尤其高租金成本的一线城市，如北京、上海。受北京房源整合影响，

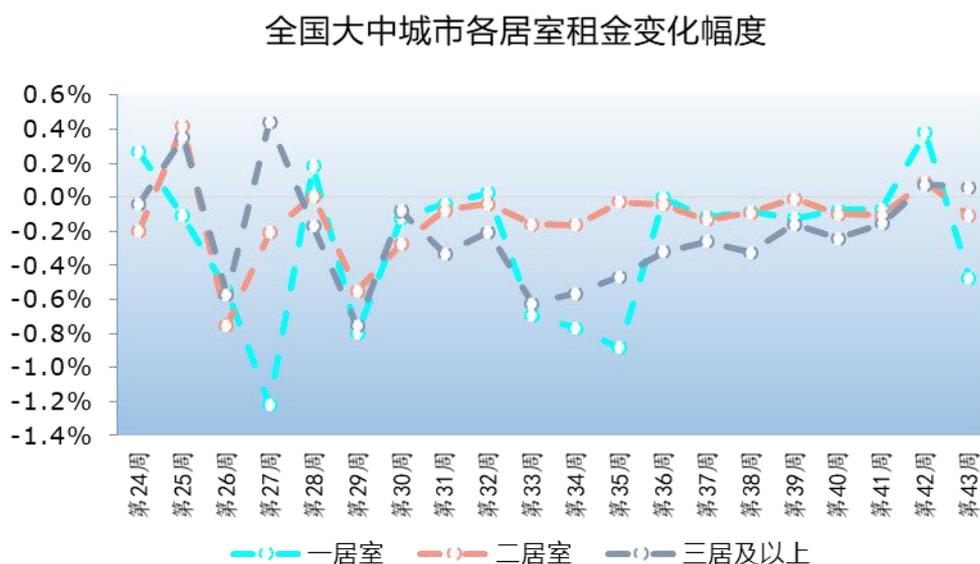
上周北京一居室租金大幅上涨,随着政策效应的减弱,本周一居室租金理性回落。

图：2019年第43周全国大中城市分居室平均月租金



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

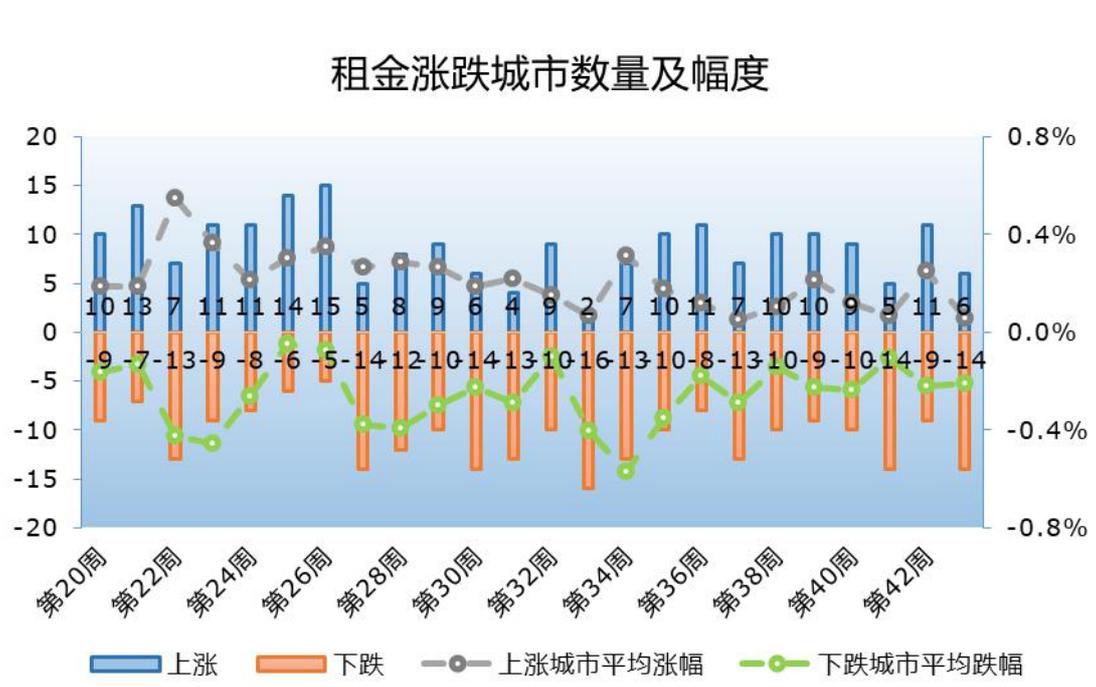


数据来源：诸葛找房数据研究中心

### 三、租金城市数量以下跌为主，天津、大连、深圳租金跌幅靠前

2019年第43周诸葛找房数据研究中心监测全国大中城市中，上涨城市为6城，与上周相比减少5城，下跌城市为14城，比上周增加5城，从变化幅度上看，43周上涨城市的平均跌幅为0.06%，与上周相比幅度缩小0.19个百分点，下降城市的平均跌幅为0.21%，与上周相比上涨幅度缩小0.01个百分点。

图：全国大中城市租金涨跌城市数量及幅度变化



数据来源：诸葛找房数据研究中心

从城市上看，本周租金上升的城市仅6城，分别为广州、重庆、苏州、合肥、成都、泉州，且租金涨幅除广州0.16%外，其他城市租金涨幅均维持在0-0.05%之间，租金涨幅较小。广州租金在国庆节后企稳回升，银十即将结束，广州银十的买卖市场交易冷清，购房者入市谨慎；此外，随着广州机构化品质化长租平台的完善，更多的年轻人接受租房的模式，广州的租户以年轻人为主流。在住房观念的改变下，广州租金国庆节后持续4周上升。

表：2019年第43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	6	广州 0.16%	14	天津 -0.34%
		重庆 0.05%		大连 -0.34%
		苏州 0.05%		深圳 -0.31%

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。

## 第 43 周地级市土地周报：供求规模双双下跌，土地市场有所回温

全国土地市场供求规模同环比下滑，土地出让金持续走低，全国土地出让收金 714.2 亿元，同比下跌 14.18%。全国主要地级市土地供应建筑面积为 2467.4 万 $m^2$ ，同比下跌 24.95%；成交规划建筑面积为 2135.9 万 $m^2$ ，同比下跌 30%。溢价率持续回升，流拍率下降，土地市场有所回温

### 一、 全国土地市场供求同环比均下滑，土地出让金持续走低

#### 1、 全国主要地级市土地供应同比减少，二线城市跌幅最大

据诸葛找房数据中心监测，全国主要地级市 2019 年第四十三周土地供应 262 宗，同比小幅下跌 3.32%，供应规划建筑面积 2467.4 万 $m^2$ ，同比下跌 24.95%；其中住宅供应 166 宗，供应规划建筑面积为 1869.7 万 $m^2$ ，同比去年同期下跌 27.91%，推出地块的楼面均价为 3964 元/ $m^2$ ，同比上涨 32.59%；商业地块供应 96 宗，供应规划建筑面积为 597.7 万 $m^2$ ，同比去年同期下跌 13.89%；推出地块的楼面均价为 2473 元/ $m^2$ 。同比下跌 5.18%。全国土地市场整体供应同比减少，土地供应节奏放缓，住宅用地供应量下滑明显。

表：全国主要地级市第四十三周土地供应及同环比情况

地块性质	土地宗数(块)	同比(%)	环比(%)	规划建筑面积(万 $m^2$ )	同比(%)2	环比(%)2	推出楼面均价(元/ $m^2$ )	同比(%)3	环比(%)3
住宅	166	↓ -12.63	↓ -56.43	1869.7	↓ -27.91	↓ -42.5	3964	↑ 32.59	↓ -99.15
商业	96	↑ 18.52	↓ -33.33	597.7	↓ -13.89	↓ -8.09	2473	↓ -5.18	↑ 29.03
总计	262	↓ -3.32	↓ -50.1	2467.4	↓ -24.95	↓ -36.77	3597	↑ 23.63	↓ -99.07

分各能级城市来看,一线城市第四十三周供应土地供应 9 宗,同比上涨 200%,供应规划建筑面积 184.2 万 $m^2$ ,同比大幅上涨 180.41%;二线城市土地供应 81 宗,同比下跌 25.69%,供应规划建筑面积 621.4 万 $m^2$ ,同比下跌 60.8%,在各等级城市中跌幅最大;三四线城市本周供应土地 172 宗,同比小幅上涨 8.18%,供应规划建筑面积 1661.80 万 $m^2$ ,同比去年同期小幅上涨 1.54%,推出楼面价为 2860 元/ $m^2$ ,同比涨幅为 62.13%,本周三四线城市土地供应量加大。

表:各等级城市第四十三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 $m^2$ )	同比(%)	环比(%)	推出楼面均价(元/ $m^2$ )	同比(%)	环比(%)
一线城市	9	↑ 200	↓ -35.71	184.2	↑ 180.41	↑ 65.35	9213	↓ -47.21	↓ -43.51
二线城市	81	↓ -25.69	↓ -48.08	621.4	↓ -60.8	↓ -50.89	4656	↑ 35.93	↓ -6.3
三、四线城市	172	↑ 8.18	↓ -51.55	1661.8	↑ 1.54	↓ -34.19	2860	↑ 62.13	↓ -99.53

## 2、全国土地市场成交规模下滑,土地出让金持续走低

成交方面,全国主要地级市 2019 年第四十三周土地成交 236 宗,成交规划建筑面积 2135.9 万 $m^2$ ,同比下跌 30%,成交楼面均价为 3344 元/ $m^2$ ,同比上涨 22.6%;土地出让收金 714.2 亿元,同比下滑 14.18%;其中住宅用地成交规划建筑面积为 1658.2 万 $m^2$ ,同比下跌 31.06%,土地出让金为 620.8 亿元,同比下滑 12.76%;商业用地成交规划建筑面积为 477.7 万 $m^2$ ,同比下跌 26.06%,土地出让收金 93.4 亿元,同比下跌 22.55%。土地市场成交规模持续下滑,土地出让金同比缩水。

表:全国主要地级市第四十三周土地成交及同环比情况

地块性质	土地宗数(块)	规划建筑面积(万 $m^2$ )	同比(%)	环比(%)	成交楼面均价(元/ $m^2$ )	同比(%)	环比(%)	土地出让金(亿元)	同比(%)	环比(%)
住宅	169	1658.2	↓ -31.06	↑ 13.07	3744	↑ 26.55	↓ -3.18	620.8	↓ -12.76	↑ 9.48
商业	67	477.7	↓ -26.06	↓ -1.61	1956	↑ 4.74	↓ -36.46	93.4	↓ -22.55	↓ -37.49
全部	236	2135.9	↓ -30	↑ 9.42	3344	↑ 22.6	↓ -8.9	714.2	↓ -14.18	↓ -0.31

其中一线城市本周土地成交 5 宗,成交规划建筑面积 64.0 万 $m^2$ ,同比上涨 18.69%,土地出让收金 77.4 亿元;二线城市本周土地成交 70 宗,成交规划建筑面积 796.1 万 $m^2$ ,同比下跌 52.17%,土地收金 364.1 亿元,同比下跌 31.87%,本周二线城市土地成交量下滑明显,在各等级城市中跌幅最大,成交额持续缩水;三四线城市本周成交土地 161 宗,成交规划建筑面积 1275.8 万 $m^2$ ,同比小幅下跌 6.48%,土地收金 272.7 亿元,同比上涨 10%,三四线城市土地成交市场表现

较好。

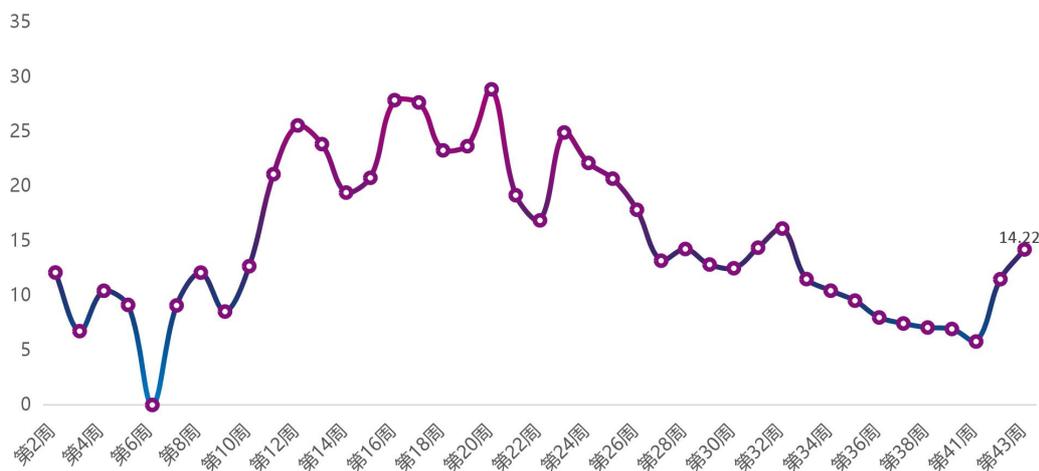
表：各等级城市第四十三周土地成交及同环比情况

城市等级	土地宗数(块)	规划建筑面积(万㎡)	同比(%)	环比(%)	成交楼面均价(元/㎡)	同比(%)	环比(%)	土地出让金(万元)	同比(%)	环比(%)
一线城市	5	64.0	↑ 180.69	↓ -12.39	12091	↓ -44.72	↓ -41.34	77.4	↑ 55.16	↓ -48.61
二线城市	70	796.1	↓ -52.17	↑ 3.15	4574	↑ 42.44	↑ 11.88	364.1	↓ -31.87	↑ 15.4
三、四线城市	161	1275.8	↓ -6.48	↑ 15.24	2137	↑ 17.63	↓ -5.47	272.7	↑ 10	↑ 8.93

## 二、 溢价率持续回升，流拍率下降，土地市场有所回暖

第四十三周全国主要地级市溢价率为 14.22%，环比上涨 2.72 个百分点，溢价率连续两周上涨，从低位回升至正常水平，土地市场低温情况有所回暖。其中一线城市本周溢价率为 0%；二线城市平均溢价率为 17.75%，在各等级中最高，同比上涨 10.73 个百分点，环比上涨 4.2 个百分点；三四线城市本周溢价率为 10.57%，同比上涨 8.54 个百分点，整体来看，各等级溢价率好于去年同期水平。

图：2019 年以来全国主要地级市溢价率周度走势 (%)

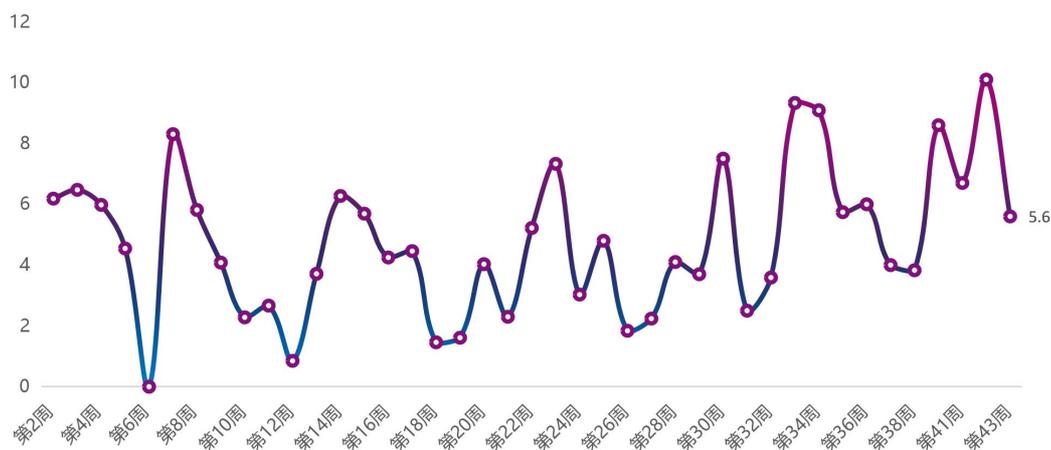


图：各等级城市第四十三周溢价率及同环比

城市等级	平均溢价率 (%)	同比 (%)	环比 (%)
一线城市	0	--	--
二线城市	17.75	10.73	4.2
三、四线城市	10.57	8.54	0.58

流拍率方面，全国主要地级市本周共流拍 14 宗地块，流拍率为 5.6%，环比降低 4.5 个百分点，本周流拍率明显降低，流拍情况好转。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 2.78%，同比大幅降低 12.89 个百分点；三、四线城市的流拍率为 6.94%，同比降低 11.51 个百分点。

图：2019 年以来全国主要地级市流拍率周度走势



图：各等级城市第四十三周流拍率及同环比

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	2.78	-12.89	-3.47
三、四线城市	6.94	-11.51	-5.93

## 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。