



诸葛找房

z h u g e . c o m

百城二手住宅市场均价月报

诸葛找房数据研究中心



2019年12月

12月百城二手住宅市场均价回归2018年12月水平，环渤海经济圈同环比跌幅均居首

诸葛找房数据研究中心发布

2020年1月2日

核心结论：

1、2019年12月份100个重点城市二手住宅市场均价为15065元/平方米，环比2019年11月份微跌0.05%，市场保持平稳运行；同比2018年12月份微涨0.03%。

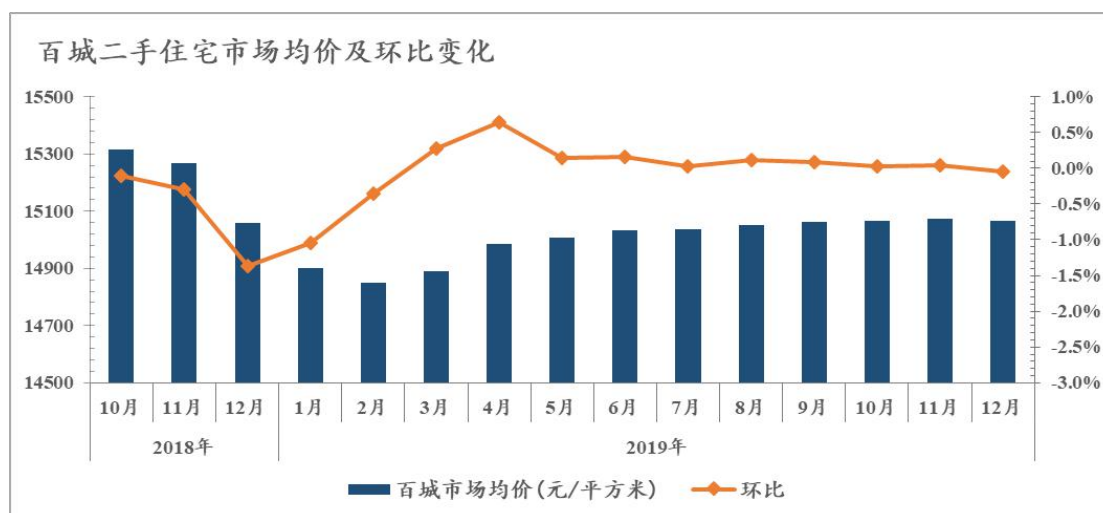
2、分城市等级来看，12月份一二线城市二手住宅市场均价同环比均下跌，三四线城市同环比均上涨。其中，一线城市环比下跌0.27%，同比下跌2.26%；二线城市环比下跌0.11%，同比下跌3.21%；三四线城市环比微涨0.05%，同比上涨2.37%。

3、从区域分布来看，12月份珠三角经济圈环比涨幅继续居首，西北城市同比涨幅继续居首，环渤海经济圈同环比跌幅均居首。其中，珠三角经济圈城市市场均价为20596元/平方米，环比上涨0.44%；西北城市市场均价为9487元/平方米，同比上涨5.43%；环渤海经济圈市场均价15744元/平方米，环比下跌0.63%，同比下跌4.97%。

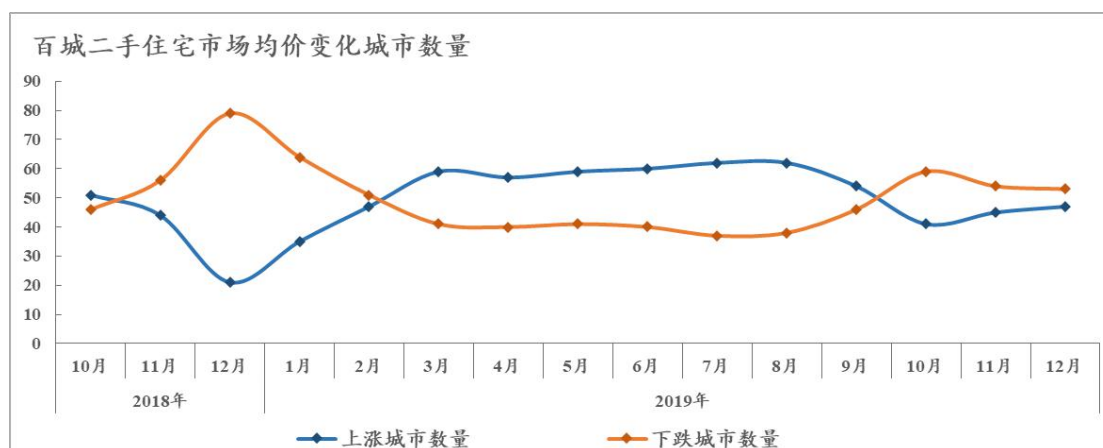
4、从12月36个一二线城市同比变化来看，同比下跌的城市数量为20个，较上月减少5个。其中，西宁和苏州依旧居同比涨幅前二，哈尔滨新列第三；广州、天津和杭州居同比跌幅前三，与上月情况相同。

一、12月百城二手住宅市场价格温和波动，回归2018年12月水平

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2019年12月，100个重点城市二手住宅市场均价为15065元/平方米，市场价格温和波动，环比微跌0.05%。与去年同期相比，同比微涨0.03%，市场价格回归2018年12月水平。



从涨跌城市数量来看，二手住宅市场均价上涨城市47个，较上月增加2个，平均涨幅1.08%，涨幅环比收窄0.19个百分点；下跌城市53个，较上月减少1个，平均跌幅为1.07%，跌幅环比收窄0.16个百分点。



从环比涨跌幅前十的城市情况来看，涨幅较大的城市以长三角、珠三角和环渤海经济圈的三四线城市为主，其中海口以4.13%的涨幅居首，常州和哈尔滨分别以3.59%和3.18%的涨幅位居二、三；跌幅较大的城市主要以环渤海和长三角经济圈的三四线

城市为主，其中东莞以 3.89% 的跌幅位居第一，岳阳和秦皇岛分别以 3.83% 和 3.24% 的跌幅位居二、三。

2019年12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	海口 (4.13%)	53	东莞 (-3.89%)
	常州 (3.59%)		岳阳 (-3.83%)
	哈尔滨 (3.18%)		秦皇岛 (-3.24%)
	三亚 (3.10%)		承德 (-2.91%)
	苏州 (3.08%)		盐城 (-2.73%)
	佛山 (2.95%)		淄博 (-2.73%)
	唐山 (2.42%)		银川 (-2.72%)
	临沂 (2.31%)		张家口 (-2.58%)
	宜昌 (1.91%)		威海 (-2.58%)
	泰安 (1.88%)		宁波 (-1.96%)

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、一二线城市同环比均下跌，三四线城市同环比均上涨

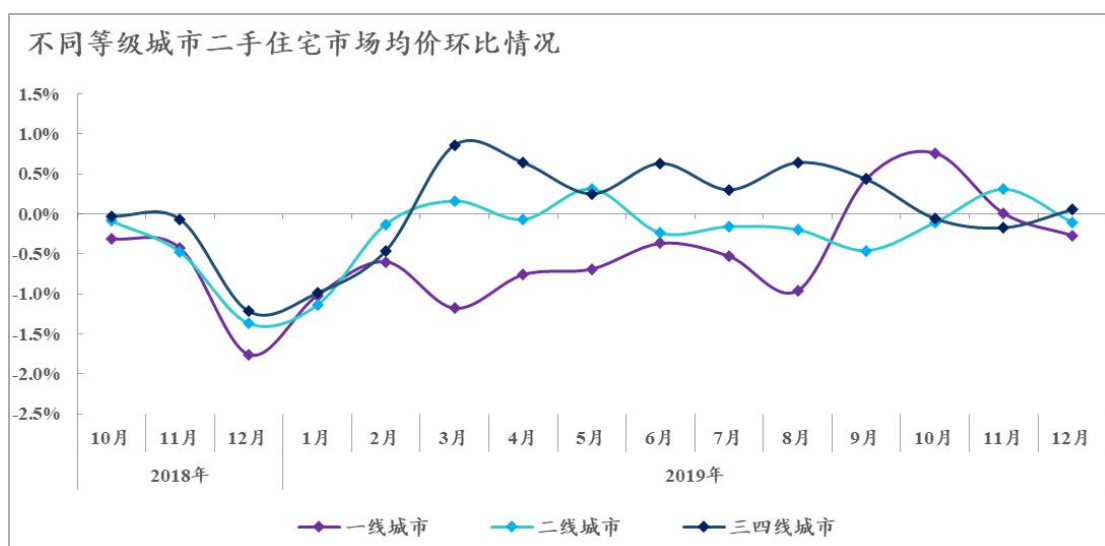
分城市等级来看，2019 年 12 月一二线城市二手住宅市场均价同环比均下跌，三四线城市同环比均上涨。总体来看，第四季度以来各等级城市市场价格呈逐步回稳趋势，价格在合理区间温和波动。

一线城市二手住宅市场均价为 60190 元/平方米，环比下跌 0.27%，一线城市中仅深圳环比上涨，其余城市均下跌，其中北京环比下跌 1.21%，跌幅最大；较 2018 年 12 月同比下跌 2.26%，其中同样是北京跌幅最大，同比下跌 6.95%。

二线城市市场均价为 17971 元/平方米，环比下跌 0.11%，其中环比下跌城市数量 21 个，上涨城市数量 12 个；同比下跌 3.21%，其中同比下跌城市数量 19 个，上涨城市数量 14 个。

三四线城市市场均价为 11451 元/平方米，环比微涨 0.05%，转跌为涨，其中环比下跌城市数量 30 个，上涨城市数量 34 个；同比上涨 2.37%，其中同比下跌城市数量 27 个，上涨城市数量 37 个。

2019年12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	60190	-0.27%	-2.26%
二线城市	17971	-0.11%	-3.21%
三四线城市	11451	0.05%	2.37%
100城二手住宅	15065	-0.05%	0.03%



数据来源：诸葛找房数据研究中心

三、珠三角经济圈环比继续领涨，环渤海经济圈同环比跌幅均居首

从环比变化来看，12 月仅珠三角经济圈、东北和长三角经济圈城市二手住宅市场均价环比上涨，其余区域均下跌。上涨区域中，珠三角经济圈城市市场均价为 20596 元/平方米，环比上涨 0.44%，区域内各城利好政策频出影响下，连续两月涨幅居首，其中 8 城上涨、6 城下跌；东北市场均价为 10050 元/平方米，环比上涨 0.34%，涨幅位居第二；长三角经济圈市场均价为 19247 元/平方米，环比上涨 0.14%。下跌区域中，环渤海经济圈市场均价 15744 元/平方米，环比下跌 0.63%，跌幅居首。

从同比变化来看，12月同比涨跌区域各半。上涨区域中，西北城市市场均价同比上涨 5.43%，涨幅居首；下跌区域中，环渤海经济圈同比下跌 4.97%，跌幅居首。

2019年12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
珠三角经济圈	20596	0.44%	-2.87%	8	6
东北城市	10050	0.34%	5.00%	5	3
长三角经济圈	19247	0.14%	3.30%	12	9
西北城市	9487	-0.07%	5.43%	5	5
中部城市	10000	-0.24%	0.17%	8	9
海峡经济圈	25606	-0.29%	-2.19%	2	2
西南城市	10359	-0.31%	-3.70%	2	6
环渤海经济圈	15744	-0.63%	-4.97%	5	13

数据来源：诸葛找房数据研究中心

四、同比下跌一二线城市数量有所减少，依旧广州跌幅居首，西宁涨幅居首

从12月36个一二线城市同比变化来看，同比下跌的城市数量为20个，较上月减少5个，下跌城市主要集中于环渤海、西南和中部区域，其中4个城市跌幅超过10%；上涨城市主要来自长三角、珠三角、西北和东北区域。

西宁和苏州依旧居同比涨幅前二，哈尔滨新列第三：其中，西宁2019年12月市场均价为9483元/平方米，比2018年12月同比上涨20.76%，涨幅居首；苏州12月市场均价为30201元/平方米，同比上涨17.75%，位居涨幅第二；哈尔滨12月市场均价为10903元/平方米，同比上涨13.41%，位居涨幅第三。

广州、天津和杭州居同比跌幅前三，与上月情况相同：广州12月市场均价为34298元/平方米，比去年同期同比下跌20.78%，跌幅居首；天津12月市场均价为23310元/平方米，同比下跌17.70%，位居跌幅第二；杭州12月市场均价为33135元/平方米，同比下跌10.84%，位居跌幅第三。

城市	2019年12月市场均价 (元/平方米)	2018年12月市场均价 (元/平方米)	同比
西宁	9483	7853	20.76%
苏州	30201	25649	17.75%
哈尔滨	10903	9614	13.41%
兰州	13031	12052	8.12%
宁波	24962	23259	7.32%
长春	10557	9959	6.00%
乌鲁木齐	8407	8003	5.05%
银川	7021	6738	4.20%
昆明	14105	13630	3.48%
南宁	13083	12665	3.30%
海口	16016	15894	0.77%
南昌	15164	15062	0.68%
合肥	16384	16313	0.44%
大连	15713	15660	0.34%
深圳	64449	64327	0.19%
上海	57570	57490	0.14%
厦门	46382	46511	-0.28%
沈阳	11431	11605	-1.50%
南京	29917	30414	-1.63%
西安	15317	15872	-3.50%
太原	11067	11492	-3.70%
成都	15304	15988	-4.28%
济南	18879	19785	-4.58%
福州	27938	29301	-4.65%
呼和浩特	11689	12366	-5.47%
重庆	13557	14479	-6.37%
郑州	14812	15841	-6.50%
青岛	23834	25608	-6.93%
北京	58551	62924	-6.95%
武汉	19123	20565	-7.01%
石家庄	16506	17827	-7.41%
贵阳	9756	10810	-9.75%
长沙	11755	13131	-10.48%
杭州	33135	37164	-10.84%
天津	23310	28324	-17.70%
广州	34298	43292	-20.78%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

表：2019 年 12 月百城二手住宅市场均价

城市	2019年12月市场均价（元/平方米）	环比
深圳	64449	0.37%
北京	58551	-1.21%
上海	57570	-0.02%
厦门	46382	0.14%
三亚	35251	3.10%
广州	34298	-0.63%
杭州	33135	-0.89%
苏州	30201	3.08%
南京	29917	-0.49%
福州	27938	-0.69%
宁波	24962	-1.96%
青岛	23834	-0.73%
温州	23753	-0.46%
珠海	23679	0.08%
天津	23310	-1.22%
东莞	21776	-3.89%
武汉	19123	-0.65%
济南	18879	0.41%
无锡	17902	0.16%
南通	17613	1.69%
佛山	17392	2.95%
石家庄	16506	0.01%
合肥	16384	-0.85%
常州	16261	3.59%
金华	16213	0.06%
海口	16016	4.13%
大连	15713	-0.38%
扬州	15670	0.34%
西安	15317	-0.78%
成都	15304	-0.23%
南昌	15164	-0.48%
郑州	14812	-0.42%
中山	14784	-0.65%
嘉兴	14704	0.22%
廊坊	14634	-0.36%
泉州	14257	-1.42%
昆明	14105	0.61%
漳州	13845	0.25%
重庆	13557	-0.37%
唐山	13494	2.42%
徐州	13293	0.39%
南宁	13083	-0.41%
烟台	13038	-0.88%
兰州	13031	0.39%
泰安	12354	1.88%
泰州	12142	0.74%
连云港	12098	-1.14%
芜湖	12096	0.07%
惠州	12061	0.43%
长沙	11755	-1.03%
呼和浩特	11689	-0.48%
保定	11575	-0.18%
盐城	11443	-2.73%
沈阳	11431	0.70%
威海	11255	-2.58%
太原	11067	-0.28%
哈尔滨	10903	3.18%
秦皇岛	10795	-3.24%
赣州	10631	-0.23%
湖州	10587	0.98%
长春	10557	1.07%
洛阳	10548	0.39%
承德	10219	-2.91%
湛江	9993	0.62%
柳州	9925	-0.54%
贵阳	9756	-1.69%
宜昌	9661	1.91%
临沂	9604	2.31%
西宁	9483	1.00%
襄阳	9468	0.08%
张家口	9431	-2.58%
阜阳	9409	-0.17%
赤峰	9266	-0.56%
淄博	9244	-2.73%
南阳	9222	1.06%
邵阳	9157	0.43%
上饶	8991	-0.20%
淮安	8838	1.28%
乌鲁木齐	8407	0.39%
吉林	8256	1.60%
衡水	8204	-0.92%
潍坊	8196	-0.65%
九江	8077	-1.95%
榆林	7852	1.71%
北海	7841	0.81%
桂林	7798	-0.79%
许昌	7673	0.34%
南充	7656	-0.85%
丹东	7601	-0.33%
常德	7505	0.05%
开封	7503	1.05%
鄂尔多斯	7234	0.64%
岳阳	7211	-3.83%
德阳	7154	-0.35%
银川	7021	-2.72%
株洲	6642	0.73%
遵义	6181	-0.53%
周口	6008	-0.28%
延安	5569	-0.05%
鞍山	5142	1.08%

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,采用统计时间为周一至周日数据。

全国土地市场 12 月月报：年底迎来供应潮，成交回升，土地市场年末现翘尾

土地市场迎来年末集中放量，成交上涨，土地出让金回升。全国主要地级市土地供应建筑面积为 23846.56 万 m²，同比上涨 29.34%；成交规模小幅回升，成交规划建筑面积为 18037.89 万 m²，同比上涨 19.28%；土地出让金为 6887.15 亿元，同比上涨 36.22%。溢价率小幅回升，流拍现象有所好转，土地市场年末现翘尾。

一、12 月土地市场迎来供应潮，年末成交现翘尾

1、全国主要地级市迎来集中放量，一线城市同比涨幅居首

据诸葛找房数据中心监测，全国主要地级市 2019 年 12 月土地整体供应 2462 宗，同比去年上涨 26.78%；供应规划建筑面积为 23846.56 万 m²，同比去年上涨 29.34%；其中住宅类供应 1580 宗，同比上涨 18.53%，推出楼面均价为 3504.19 元/平方米，同比上涨 8.52%；共推出商业地块 882 宗，同比上涨 44.83%，推出楼面均价为 1710.91 元/平方米，同比下跌 12.46%，年末迎来土地供应潮，各地政府进入最后的冲刺期，土地供应迎来整体的集中放量。

表：全国主要地级市 12 月土地供应及环同比情况

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	1580	↑ 18.53	↑ 47.11	18305.2	↑ 22.01	↑ 57.78	3504.19	↑ 8.52	↓ -3.49
商业	882	↑ 44.83	↑ 97.32	5541.36	↑ 61.37	↑ 142.84	1710.91	↓ -12.46	↓ -25.34
总计	2462	↑ 26.78	↑ 61.87	23846.56	↑ 29.34	↑ 71.76	3077.69	↑ 2.94	↓ -10.02

分各能级城市来看，一线城市 12 月共供应土地 56 宗，同比上涨 69.7%；供应规划建筑面积 754.01 万 m²，同比上涨 89.39%；其中住宅用地供应 43 宗，分城市来看，一线城市均有住宅用地供应，其中上海供应最多为 26 宗，其次为广州供应 11 宗，北京和深圳分别供应 5 宗和 1 宗。

二线城市 12 月土地供应 788 宗，同比上涨 18.67%；供应规划建筑面积 8005.51 万 m^2 ，同比上涨 14.75%，环比上涨 60.45%；其中住宅用地供应 438 宗，分城市来看，乌鲁木齐供应量最大为 51 宗，成都及青岛分别供应 37 宗、34 宗占据本月前三。

12 月三四线城市供应土地 1618 宗，同比上涨 29.96%，供应规划建筑面积 15087.04 万 m^2 ，同比上涨 36.38%。其中住宅用地供应 700 宗，分城市来看，徐州住宅用地供应 42 宗、绍兴及南通分别供应 35 宗、27 宗住宅地块摘得本月前三。

表：各等级城市 12 月份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	56	↑ 69.7	↓ -6.67	754.01	↑ 89.39	↑ 18.47	11995.19	↓ -0.59	↓ -8.92
二线城市	788	↑ 18.67	↑ 47.01	8005.51	↑ 14.75	↑ 60.45	4276.28	↑ 0.66	↓ -0.02
三、四线城市	1618	↑ 29.96	↑ 74.92	15087.04	↑ 36.38	↑ 82.7	1955.62	↑ 5	↓ -9.21

2、 成交规模同比环比双双上涨，年末土地成交小幅翘尾

成交方面，全国主要地级市 2019 年 12 月土地成交 1853 宗，成交规划建筑面积为 18037.89 万 m^2 ，同比上涨 19.28%；其中住宅用地成交面积为 13814.85 万 m^2 ，同比上涨 18.21%，土地出让金为 5809.9 亿元，同比上涨 32.66%，环比上涨 85.46%；商业用地成交规模 4223.04 万 m^2 ，同比上涨 23.27%，土地出让金 1077.24 亿元，同比上涨 59.27%。12 月土地成交规模同比环比双双上涨，年末土地市场迎来传统的成交高峰期，土地出让收金 6887.15 亿元，同比上涨 36.22%，环比上涨 97.25%。

表：全国主要地级市 12 月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	1177	13814.85	↑ 18.21	↑ 78.13	4207.82	↑ 12.29	↑ 4.17	5809.90	↑ 32.66	↑ 85.46
商业	676	4223.04	↑ 23.27	↑ 162.95	2539.07	↑ 28.63	↑ 13.7	1077.24	↑ 59.27	↑ 200.37
全部	1853	18037.89	↑ 19.28	↑ 92.54	3816.73	↑ 14.17	↑ 2.41	6887.15	↑ 36.22	↑ 97.25

其中一线城市本月土地成交 59 宗，成交规划建筑面积 805.76 万 m^2 ，同比上涨 11.7%；其中住宅用地成交 41 宗，同比下跌 6.82%，分城市来看，上海成交最高为 22 宗，广州成交 14 宗，北京和深圳住宅用地分别成交 4 宗和 1 宗。

二线城市 12 月土地成交 647 宗，成交规划建筑面积 6673.64 万 m^2 ，同比上涨 15.46%；成交楼面价达到 4828.78 元/ m^2 ，同比上涨 22.36%；土地出让收金 3224.39 亿元，同比上涨 32.31%，环比上涨 86.56%。本月二线城市持续发力，表现良好。住宅用地共成交 438 宗，同比上涨 21.33%，其中乌鲁木齐本月住宅用地成交最多，共 51 宗；其次是成都共成交 37 宗，以及青岛成交 34 宗。

三四线城市 12 月成交土地 1147 宗，成交规划建筑面积 10558.49 万 m^2 ，同比上涨 22.47%；成交楼面均价为 2428.15 元/ m^2 ，同比上涨 22.36%，环比上月上涨 3.05%；土地出让收金 2567.58 亿元，同比上涨 50.05%，环比上涨 103.24%；其中住宅用地成交 700 宗，同比上涨

2.79%，分城市来看，徐州本月住宅用地成交最多为42宗，其次是绍兴成交35宗、南通成交27宗摘得本月前三。

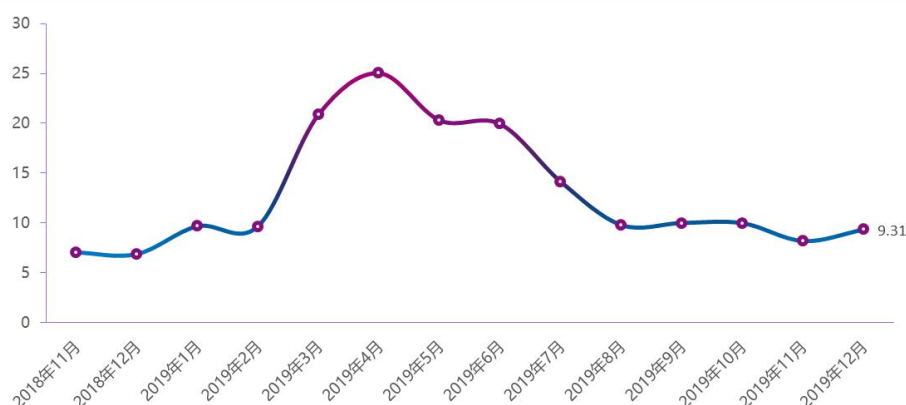
表：各等级城市12月土地成交及同环比情况

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	59	805.76	↑ 11.7	↑ 97.65	13591.88	↑ 7.99	↑ 10.84	1095.18	↑ 20.63	↑ 119.08
二线城市	647	6673.64	↑ 15.46	↑ 85.41	4828.78	↑ 14.53	↑ 0.56	3224.39	↑ 32.31	↑ 86.56
三、四线城市	1147	10558.49	↑ 22.47	↑ 96.93	2428.15	↑ 22.36	↑ 3.05	2567.58	↑ 50.05	↑ 103.24

四、溢价率小幅回升，流拍现象好转，土地市场小幅回温

12月全国主要地级市溢价率为9.31%，环比上月上涨1.16个百分点，整体来看，年末土地市场有所好转，但溢价率还是处于历史较低水平。其中一线城市本月成交溢价率为1.68%，同比下跌0.78%，环比下跌2.98%；本月二线城市平均溢价率为10.49%，同比上涨3.08个百分点，环比上涨1.39%；三四线城市12月溢价率为11.11%，在各等级最高，环比上月小幅上涨2.38个百分点，同比上涨1.49个百分点。

图：全国主要地级市溢价率月度走势(%)



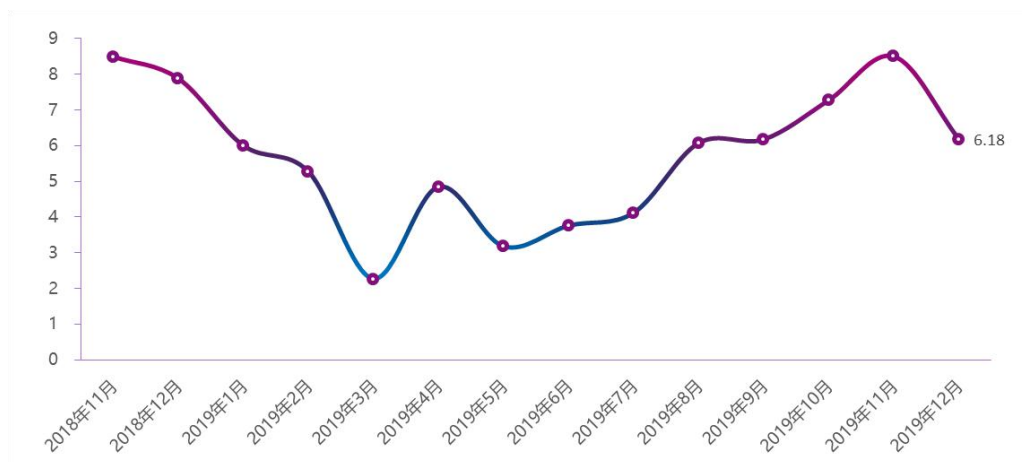
图：各等级城市12月溢价率及同环比

城市等级	平均溢价率(%)	同比(%)	环比(%)
一线城市	1.68	-0.78	-2.98
二线城市	10.49	3.08	1.39
三、四线城市	11.11	1.49	2.38

流拍率方面，全国主要地级市12月共流拍122宗地块，流拍率6.18%，环比下跌2.32个百分点，流拍率小幅回落，土地流拍现象有所好转。其中一线城市流拍率为3.28%，环比下跌0.95个百分点，同比下滑0.49个百分点；二线城市流拍率为8.1%，环比下跌0.57个

百分点，同比下降 1.84 个百分点；三、四线城市的流拍率为 5.21%，环比下跌 3.61 个百分点，同比下降 8.76 个百分点。

图：全国主要地级市流拍率月度走势（%）



图：各等级城市 12 月流拍率及同环比

城市等级	平均流拍率 (%)	同比(%)	环比(%)
一线城市	3.28	-0.49	0.95
二线城市	8.10	-1.84	-0.57
三、四线城市	5.21	-8.76	-3.61

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。

12 月新房月报

(2019.12.01-2019.12.31)



新房月报/年末房企加速推盘，新房成交现小高潮

年末各大房企加速推盘冲量，打折促销活动频现，12月新房市场迎年来末成交小高潮，但相比去年同期仍有差距。根据诸葛找房数据显示，12月重点40城新房销售面积环比上涨17.4%，同比下降3.8%。分等级城市看，各线城市成交规模均有所回升，其中二线城市涨幅最大，市场热度逐渐回归一二线。新房库存持续走高，未来或将面临去库存压力。

一、成交：12月成交小幅翘尾，但相比去年仍有所差距

根据诸葛找房数据显示，12月重点40城新房销售面积2272.54万 m^2 ，环比上涨17.4%，同比下跌3.8%。12月新房市场迎年来末成交小高潮，开发商为了回笼资金需求纷纷采取打折促销行为，新房销售量明显提升。

诸葛找房数据研究中心

分不同等级城市看，各等级城市均有不同幅度的回升，其中二线城市涨幅最大，根据诸葛找房数据显示，12月一线、二线、三四线城市新房销售面积环比分别为9.4%、26.2%、4.2%。但相比去年同期市场成交热度仍显不足。



数据来源：诸葛找房数据研究中心

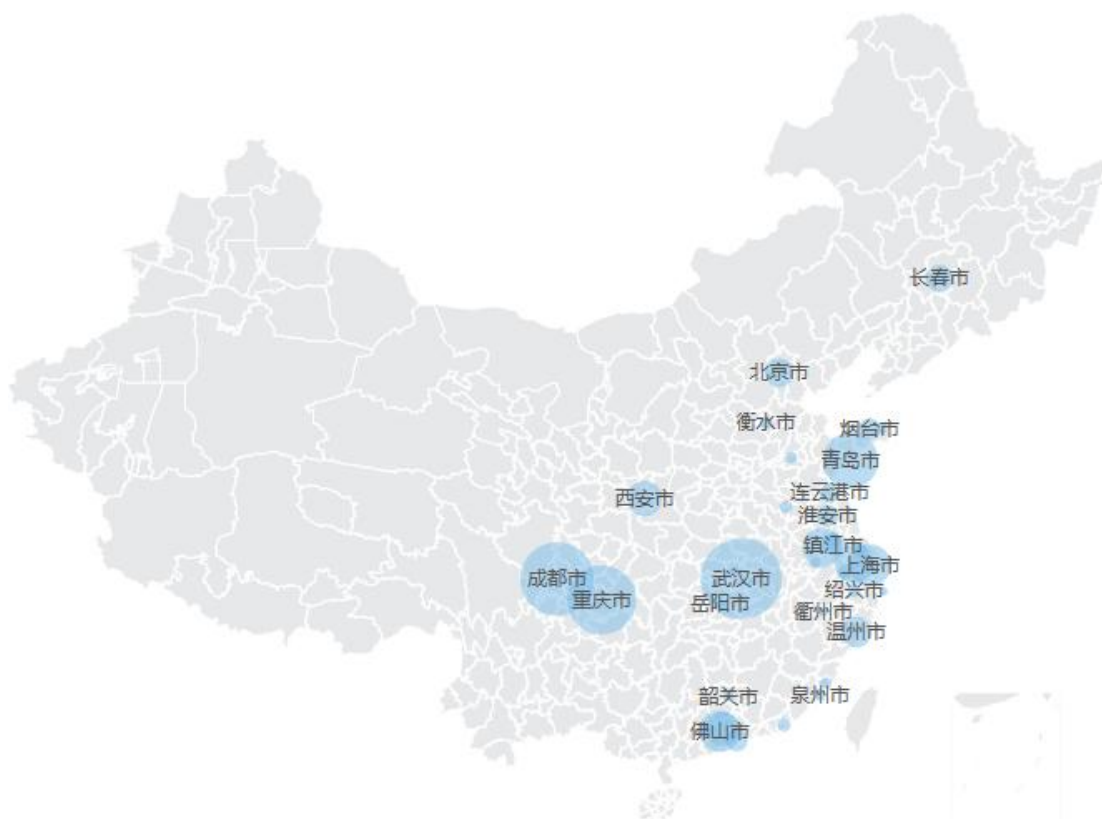
表 1：12 月不同等级城市新房销售面积变化情况 单位：万 m²

	2019年12月	环比	同比
40城	2272.54	17.4%	-3.8%
一线	323.4	9.4%	-9.1%
二线	1224.53	26.2%	-3.5%
三四线	523.22	4.2%	1.6%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

分城市来看，大部分城市成交呈现回升态势，一线城市中除上海外均呈现不同幅度的上涨，二线城市中多数呈现上涨趋势，三四线城市涨跌不一。进入 2019 年的最后一月，上海新房成交环比微跌 0.8%，北京、广州、深圳分别上涨 11.7%、5.6%、49.8%。二线城市中，长春环比下跌 15.9%，同比下跌 31.4%。三四线城市涨跌不一，其中，扬州环比上涨 104.7%，同比上涨 53.7%，岳阳环比上涨 38%，同比上涨 74.5%，莆田环比上涨 42.7%，同比上涨 35.2%；泉州环比下跌 35%，同比下跌 46.2%，泰安环比下跌 43.5%，同比下跌 10%，黄冈环比下跌 25.5%，同比下跌 21.4%。

2019 年 12 月 40 城新房销售面积分布图



数据来源：诸葛找房数据研究中心

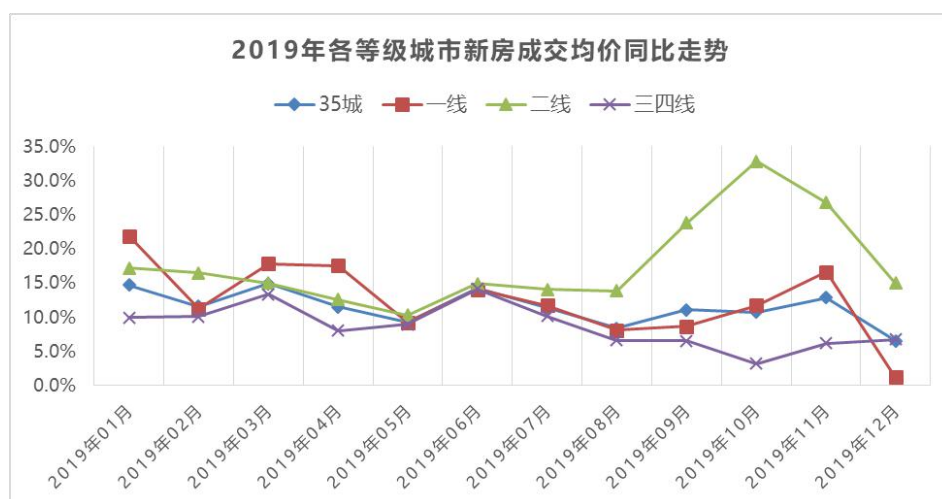
表 2：2019 年 12 月各城市销售面积监测 单位：万 m^2

城市	销售面积 (万㎡)	环比	同比	城市	销售面积 (万㎡)	环比	同比
北京	72.73	11.7%	-7.9%	汕头	22.35	19.8%	9.1%
上海	112.9	-0.8%	7.1%	泉州	16.68	35.0%	46.2%
广州	88.51	5.6%	35.2%	岳阳	20.62	38.0%	74.5%
深圳	49.26	49.8%	42.4%	韶关	12.08	-9.5%	11.9%
重庆	201.39	20.2%	-9.5%	莆田	16.6	42.7%	35.2%
南京	106.41	78.7%	32.7%	舟山	7.43	9.9%	15.7%
苏州	104.72	35.3%	27.3%	泰安	16.33	43.5%	10.0%
武汉	240.22	8.6%	14.7%	湖州	29.66	35.8%	30.6%
成都	215.97	70.6%	-8.3%	淮安	49.18	26.1%	5.6%
青岛	157.59	13.3%	25.3%	威海	16.36	41.3%	32.7%
西安	93.05	50.9%	42.5%	芜湖	13.91	-1.3%	19.7%
长春	67.32	-15.9%	31.4%	张家港	16.92	38.1%	42.1%
温州	78.32	18.0%	18.1%	衡水	18.64	-0.5%	-1.7%
佛山	111.95	11.0%	27.5%	绍兴	22.69	39.4%	95.1%
烟台	48.98	30.4%	11.2%	常熟	12.5	-1.7%	43.2%
南通	23.88	-16.6%	-2.1%	肇庆	8.53	20.5%	45.9%
镇江	49.55	3.6%	17.5%	淮北	19.97	19.7%	171.3%
扬州	30.15	104.7%	53.7%	衢州	6.29	72.8%	3.1%
昆山	33.94	61.7%	53.3%	孝感	11.82	22.0%	19.4%
连云港	42.43	-15.9%	54.8%	黄冈	4.71	25.5%	21.4%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、 房价：年底房企为了冲刺业绩以价换量，成交均价同比涨幅收窄

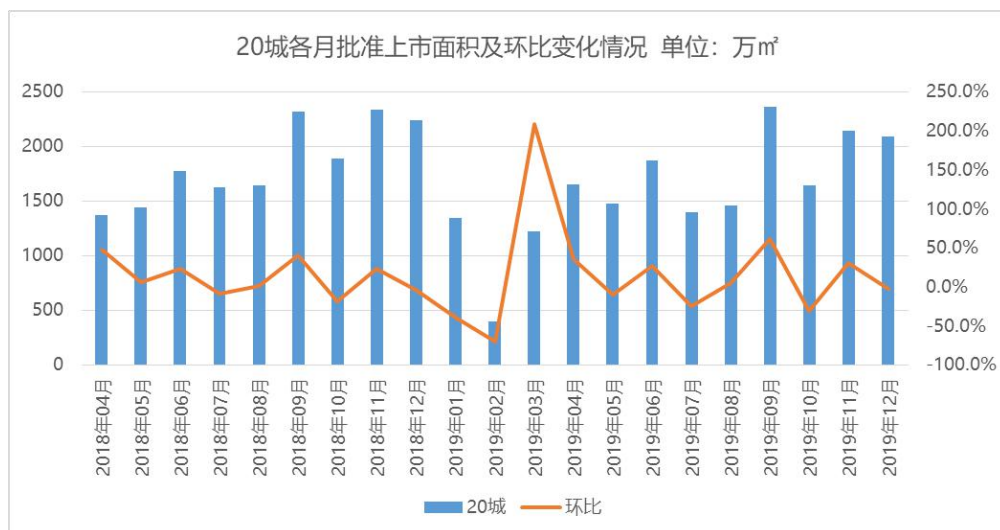
12月新房价格同比涨幅收窄，根据数据显示，本月监测的35城成交价格同比上涨6.6%。从2019年整体表现来看，一二线城市基本稳定，三四线逐渐降温。年底为了冲刺业绩不乏房企采取打折促销行为以价换量导致成交均价相比上月小幅下滑。



数据来源：诸葛找房数据研究中心

三、 供应：年末房企加快供货节奏，但相比去年同期有所不足

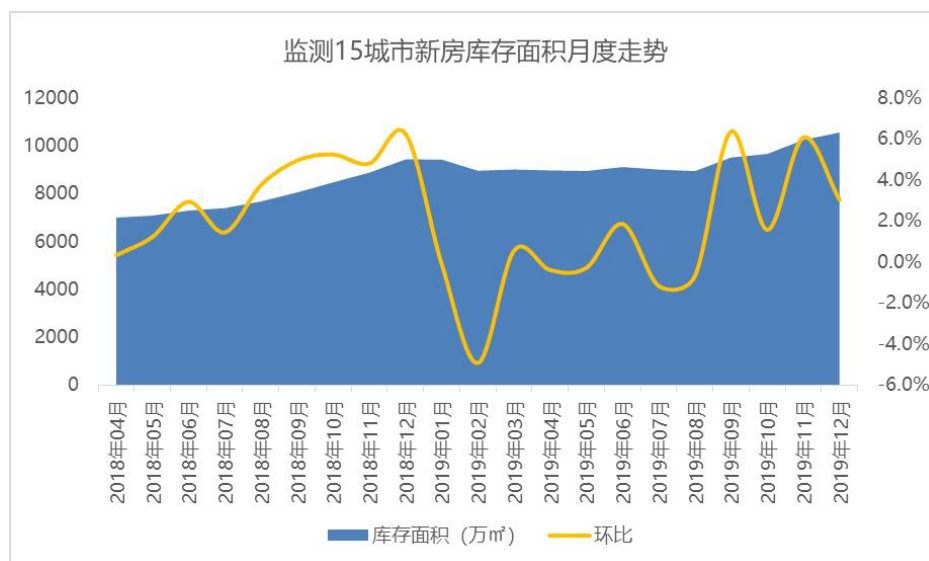
年末房企为了完成业绩指标纷纷加快推盘节奏，近两个月供应量明显提升，但与去年同期相比有所不足，根据诸葛找房数据显示，12月重点监测的20城批准上市面积为2089.55万 m^2 ，环比下跌2.5%，同比下跌6.6%。从城市上看，上海、重庆、南京等热点城市均呈现不同幅度的上涨。



数据来源：诸葛找房数据研究中心

四、 库存：房源集中供应，库存高位运行且处于上行趋势

根据数据显示，12月监测15城市的新房库存面积为10553.94万 m^2 ，环比上升3.03%，同比上升11.9%，年末房企集中推盘，导致库存面积持续上涨，库存高位运行。分城市来看，多数城市库存呈现上行趋势，其中，北京库存环比上涨7.4%，深圳环比上涨13.2%，张家港环比上涨11%。



数据来源：诸葛找房数据研究中心

表 3：2019 年 12 月 15 城市库存面积及去化周期监测

城市	库存面积 (万㎡)	环比	同比
北京	1116.5	7.4%	14.1%
上海	788.32	4.0%	12.7%
深圳	303.05	13.2%	-12.5%
广州	761.58	0.4%	-12.6%
重庆	1322.93	5.6%	21.4%
南京	460.16	6.2%	18.8%
武汉	1373.18	6.8%	24.2%
成都	1916.88	0.9%	21.5%
长春	948.96	-2.1%	-4.6%
昆山	267.39	-6.0%	-14.1%
湖州	565.55	-3.5%	6.9%
芜湖	198.49	6.0%	37.0%
张家港	155.6	11.0%	8.8%
常熟	192.52	-0.6%	72.8%
淮北	182.83	-1.4%	30.4%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

五、重点城市楼盘监测

■ 北京：12月顺义区限竞房项目国誉府位居成交套数榜首

12月，顺义区限竞房项目国誉府位居成交套数榜首，单月成交65套。其次为丰台区泰禾金府大院项目成交45套，成交均价71920

元/㎡。丰台区中铁诺德春风和院成交 44 套，位居第三。从 TOP15 成交套数来看，相比上月明显下滑。

表 4：2019 年 12 月北京市新房项目成交套数 TOP15

排名	项目名称	区县	成交套数(套)	成交面积(㎡)	成交均价(元/㎡)	成交金额(万元)
1	国誉府	顺义区	65	6588	38700	25494.66
2	泰禾·金府大院	丰台区	45	8168	71920	58746.4
3	中铁诺德春风和院	丰台区	44	3911	67639	26452.29
4	中海丽春湖墅	昌平区	43	4175	52046	21728.93
5	葛洲坝北京紫郡兰园	海淀区	36	3279	52273	17139.85
6	中海寰宇天下	石景山区	35	4244	62039	26329.09
7	绿城·西府海棠	石景山区	33	3234	49368	15965.89
8	城市之光·东望	通州区	29	2691	48663	13094.81
9	金辰府	昌平区	29	2576	41600	10715.66
10	北科建水岸雁栖	怀柔区	29	2430	35142	8538.77
11	京投银泰·公园悦府	昌平区	28	2981	57012	16996.24
12	未来金茂府	昌平区	27	3940	54146	21333.41
13	亦庄·金茂府	大兴区	26	4075	58495	23837.63
14	碧桂园·世奥龙鼎	延庆区	25	2543	24600	6256.82
15	首开·熙悦观湖	房山区	25	2220	33945	7535.32

■ 上海：本月浦东新区、青浦区及宝山区占据多数席位

上海成交套数 TOP3 中浦东新区占据两席，闵行区万科青藤公园项目位居第一，单月成交 226 套。浦东新区的东宸原著和大名城紫金九号项目位居第二和第三，分别成交 206 套和 165 套。

表 5：2019 年 12 月上海市新房项目成交套数 TOP15

排名	项目名称	区县	成交套数(套)	成交面积(㎡)	成交均价(元/㎡)	成交金额(万元)
1	万科青藤公园	闵行区	226	21146	45136	95447.37
2	东宸原著	浦东新区	206	18224	31098	56675.15
3	大名城紫金九号	浦东新区	165	17901	63538	113737.81
4	绿宝锦庭	浦东新区	151	22874	59664	136471.96
5	前滩江悦名庭	浦东新区	150	9139	84372	77108.4
6	景瑞城中公园	青浦区	135	13239	39751	52627.71
7	招商虹桥公馆	青浦区	110	10527	57088	60093.31
8	大华公园城市	宝山区	107	11545	57376	66240.81
9	UNICITY万科天空之城	青浦区	100	9666	57148	55236.9
10	央玺	宝山区	78	7209	59897	43179.14
11	浦发东悦城	浦东新区	76	7758	39834	30904.56
12	中海臻如府	普陀区	72	6656	91916	61181.95
13	招商主城	宝山区	70	7152	39518	28262.91
14	新城西岸公园	浦东新区	69	7572	56553	42824.11
15	中建朗阅府	浦东新区	68	7117	67119	47768.12

■ 南京：项目成交主要集中于江浦、溧水等郊区板块

南京新房成交活跃项目主要集中于江浦、溧水以及雨花台等偏郊区板块，江宁区的都会四季项目位居成交套数第一，单月成交 607 套；其次为江宁区的银城旭辉云台天境项目，成交 484 套次之；雨花台区大名城紫金九号项目成交 433 套，位居成交套数第三。大名城紫金九号项目于 2019 年 11 月 11 日首开目前基本售罄。

表 6：2019 年 12 月南京市新房项目成交套数 TOP15

排名	项目名称	区县	成交套数(套)	成交面积(m²)	成交均价(元/m²)	成交金额(万元)
1	都会四季	江宁区	607	71957	30506	219509.86
2	银城旭辉云台天境	江宁区	484	46442	30326	140841.99
3	大名城紫金九号	雨花台区	433	53231	39558	210570.06
4	江与城	浦口区	416	67754	25711	174202.55
5	中海棠城公馆	六合区	383	39176	18411	72127.03
6	龙湖天钜	雨花台区	374	38049	33363	126943.18
7	中交荣域	高淳区	331	40713	9136	37193.26
8	颐和九里	浦口区	312	29181	27677	80764.87
9	仁恒江湾世纪	建邺区	308	49458	44949	222308.99
10	江畔都会上城	浦口区	304	35784	30911	110613.44
11	荣盛鹭岛荣府	六合区	251	25927	11880	30801.29
12	创维宏悦府	溧水区	226	26676	9362	24972.68
13	花语江南	雨花台区	214	40658	43138	175389.67
14	银城孔雀城天荟	溧水区	213	20771	13362	27753.29
15	花样年家天下	溧水区	204	21466	11974	25703.83

数据及指标说明：

本报告中所有数据来源与诸葛找房数据库及公开官方渠道，如各地的房管局，由于各维度数据覆盖的城市不同，故新房的销售数据共覆盖北京，上海，广州，深圳，重庆，南京，苏州，武汉，成都，青岛，西安，长春，温州，佛山，烟台，温州，佛山，烟台，南通，镇江，扬州，昆山，连云港，汕头，泉州，岳阳，韶关，莆田，舟山，泰安，湖州，淮安，威海，芜湖，张家港，衡水，绍兴，常熟，肇庆，淮北，衢州，孝感，黄冈 40 个城市；

房价所覆盖的城市北京，上海，深圳，广州，重庆，南京，武汉，成都，西安，长春，温州，南通，镇江，昆山，连云港，汕头，珠海，岳阳，韶关，舟山，泰安，湖州，芜湖，张家港，衡水，绍兴，常熟，肇庆，丽水，淮北，黄石，衢州，上饶，孝感，黄冈 35 个城市；

库存数据共覆盖北京，上海，广州，深圳，北京，上海，深圳，广州，重庆，南京，武汉，成都，长春，昆山，湖州，芜湖，张家港，常熟，淮北 15 个城市。

各指标的数据统计口径如下：

销售面积：某一段时间内销售面积的总和；

供应面积：某一段时间内拿到预售许可证的项目面积总和；

房价：某一时间段内成交项目的网签价格；

库存面积：截止到某一时间点未出售的项目面积总和。

法律（免责）声明

市场有风险，投资需谨慎。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告的版权归本公司所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为诸葛找房，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

2019 年 12 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

2019 年 1 月 2 日

12 月全国大中城市租金区域结构性微涨，环比上涨 0.14%

核心结论：

- 1、2019 年 12 月，全国大中城市租金挂牌均价为 43.70 元/平方米/月，环比上涨 0.14%，同比上涨 0.12%。20 城租金连续 5 月下跌后本月止跌回升，主要是受到热点二线城市租金涨幅较大带动，如苏州、武汉、南京、成都租金月度涨幅均超 1%；一线城市受“返乡潮”影响，租金仍处在下降局面，北京租金下降更为明显，租金跌幅为 1.1%，其次，深圳环比下降 0.76%。
- 2、12 月，一线城市平均租金为 92.26 元/平方米/月，环比下降 0.3%，同比上升 2.27%；重点二线城市平均租金为 35.02 元/平方米/月，环比下降 0.34%，同比下降 0.83%。
- 3、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 12 个，与上月数量增加 5 个城市，平均涨幅 0.96%；下跌城市数 8 个，平均跌幅 1.03%。租金环比上涨的 TOP5 城市为苏州、广州、武汉、成都、南京，环比上涨幅度维持在 1.36%-2.25%之间。租金跌幅前五的城市分别是青岛、三亚、西安、北京、重庆，租金跌幅维持在 0.97%-1.81%之间。

表:全国大中城市 12 月份租金均价及同环比变化幅度

城市	2019年12月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
20城租金	43.70	0.14%	0.12%
深圳	94.56	-0.76%	-3.35%
北京	91.35	-1.01%	7.84%
上海	90.86	0.92%	3.16%
广州	60.22	1.93%	-0.24%
杭州	57.70	0.03%	-0.05%
三亚	46.32	-1.66%	-11.51%
南京	46.31	1.36%	5.01%
苏州	38.70	2.25%	-2.46%
大连	37.40	0.19%	1.65%
天津	36.37	0.61%	0.71%
武汉	31.66	1.54%	0.43%
成都	30.41	1.37%	2.41%
青岛	30.32	-1.81%	-2.48%
重庆	29.66	-0.97%	0.72%
西安	26.80	-1.03%	-3.10%
济南	26.52	0.76%	-0.48%
沈阳	26.27	0.27%	1.59%
郑州	26.13	-0.23%	-4.88%
泉州	25.65	0.26%	1.47%
石家庄	20.88	-0.76%	1.75%

一、全国 20 城租金稳中有涨，环比微涨 0.14%

据诸葛找房数据研究中心监测数据,2019 年 12 月,全国大中城市租金挂牌均价为 43.70 元/平方米/月, 环比上涨 0.14%, 同比上涨 0.12%。20 城租金本月止跌。

本月, 20 城租金连续 5 月下跌后本月止跌回升, 主要是受到热点二线城市租金涨幅较大带动, 如苏州、武汉、南京、成都租金月度涨幅均超 1%; 一线城市租金受“返乡潮”影响, 租金仍处在下降局面, 北京租金下降更为明显, 租金跌幅为 1.1%, 其次, 深圳环比下降 0.76%。12 月, 住建部联合六部门发布《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》, 规范住房租赁市场, 全面保障租户的合法权益, 未来或将更多的人群加入租赁市场, 预计 2020 年整体租金仍稳步上升。



表：2019 年 12 月全国大中城市租金均价

城市	二手住宅租金		
	2019年12月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
全国大中城市	43.70	0.14%	0.12%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、一线城市“返乡潮”租金趋降，二线租金趋涨

12 月, 一线城市平均租金为 92.26 元/平方米/月, 环比下降 0.3%, 同比上升 2.27%; 重点二线城市平均租金为 35.02 元/平方米/月, 环比下降 0.34%, 同比下降 0.83%。

12 月, 一线城市的租金趋降, 二线城市的租金反而上升。主要原因是北京、深圳在返乡潮带动下, 租金下降。二线城市个别城市租金上涨明显。同比来看, 一线城市强劲的人口吸引力, 租金上涨动力大于二线城市。

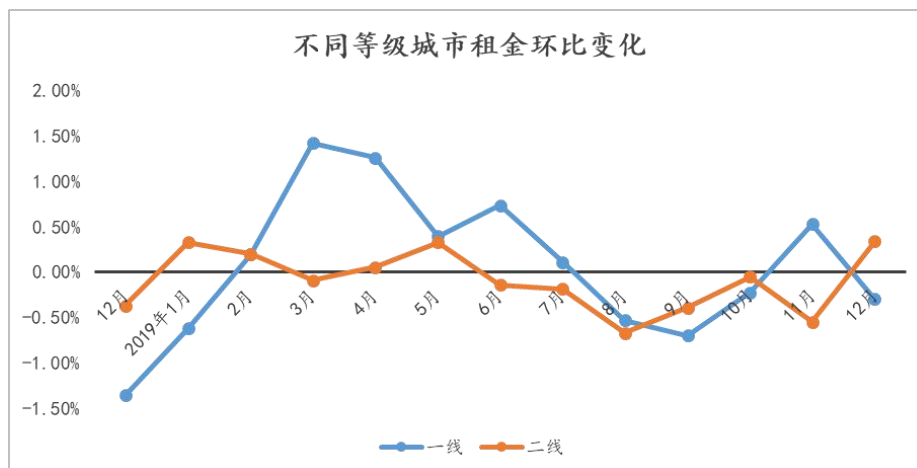


表:不同城市等级租金均价环比情况

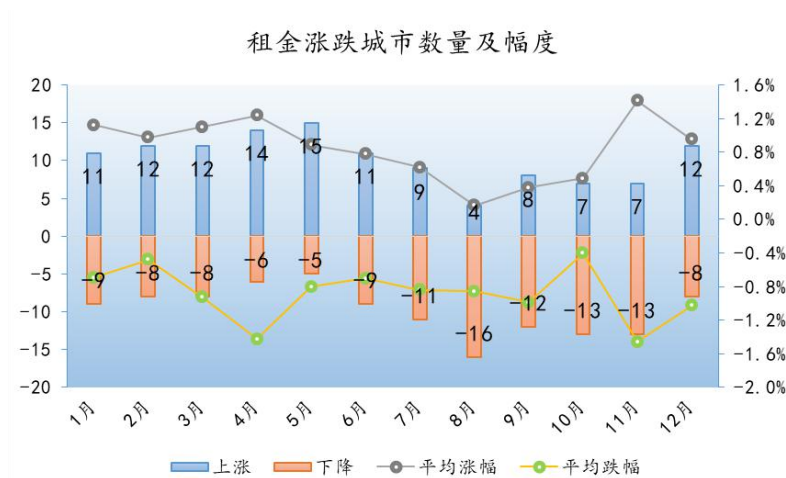
城市等级	2019年12月 (元/平方米/月)	环比	同比
一线城市	92.26	-0.30%	2.27%
重点二线城市	35.14	0.34%	-0.83%

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、上涨城市个数增加，热点二线城市租金上涨明显，如苏州、武汉

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 12 个，与上月数量增加 5 个城市，平均涨幅 0.96%；下跌城市数 8 个，平均跌幅 1.03%。



表：2019 年 12 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
12	0.96%	8	-1.03%

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 城市为苏州、广州、武汉、成都、南京，环比上涨幅度维持在 1.36%-2.25%之间。苏州租金自 9 月份来，一直处于稳中趋升局面，12 月租金涨幅位居 20 城首位，2019 年，苏州房地产市场表现优异，年初价格上升明显，租金并未跟随房价上涨，年底租金补涨，同比看，苏州租金水平仍低于去年同期，预计 2020 年苏州租金仍具备上升空间。

表：环比涨幅 TOP5 城市排名

排名	城市	12月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	苏州	38.70	↑2.25%	↓2.46%
2	广州	60.22	↑1.93%	↓0.24%
3	武汉	31.66	↑1.54%	↑0.43%
4	成都	30.41	↑1.37%	↑2.41%
5	南京	46.31	↑1.36%	↑5.01%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

环比降幅 TOP5 方面，12 月份租金跌幅前五的城市分别是青岛、三亚、西安、北京、重庆，租金跌幅维持在 0.97%-1.81%之间。三亚 12 月整体租金虽呈现下降局面，但从周内租金走势看，12 月中旬，随着旅游人口的流入，租金开始呈现上升局面。北京 12 月受到一波返乡潮影响，租金下降 1.01%。

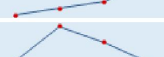
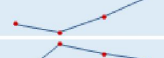
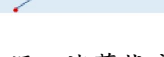
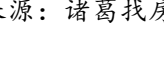
表：环比降幅 TOP5 城市排名

排名	城市	12月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	青岛	30.32	↓1.81%	↓2.48%
2	三亚	46.32	↓1.66%	↓11.51%
3	西安	26.80	↓1.03%	↓3.10%
4	北京	91.35	↓1.01%	↑7.84%
5	重庆	29.66	↓0.97%	↑0.72%

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12月周度租金均价走势（元/平方米/月）					
城市	第44周	第45周	第46周	第47周	月内周度价格变化
北京	92.32	91.52	90.92	90.96	
成都	30.09	30.43	30.48	30.51	
大连	37.21	37.48	37.43	37.41	
广州	59.83	59.49	60.02	60.03	
杭州	57.66	57.72	57.78	58.00	
济南	26.43	26.64	26.54	26.42	
南京	46.24	46.44	46.25	46.29	
青岛	30.26	30.67	30.43	29.94	
泉州	25.21	24.75	24.97	25.00	
三亚	46.31	46.15	46.46	46.89	
上海	90.37	91.23	90.99	90.84	
深圳	94.40	94.53	94.76	94.51	
沈阳	26.11	26.40	26.31	26.21	
石家庄	20.85	20.86	20.87	20.90	
苏州	38.64	39.11	38.98	38.85	
天津	36.56	36.57	36.63	36.11	
武汉	31.34	31.76	31.78	31.66	
西安	26.87	26.89	26.92	26.58	
郑州	26.08	26.16	26.14	26.11	
重庆	29.46	29.67	29.71	29.73	

数据来源：诸葛找房数据研究中心

