

# 2019年11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12月2日

## 11月全国大中城市租金稳中趋降，环同比均小幅下降

### 核心结论：

- 1、数据显示，2019年11月，全国大中城市租金挂牌均价为43.64元/平方米/月，环比下降0.23%，同比下降0.68%。租金连续5月下跌，且11月跌幅扩大0.14个百分点。租赁市场热度季节性很强，“春节潮”和“毕业潮”褪去之后，租赁市场热度减退。四季度，为传统的租赁淡季，租金上涨动力不足，预计短期内租金仍为稳中趋降的趋势，明年春节后会迎来租赁市场热度小高潮。
- 2、一线城市止跌回升，11月，一线城市平均租金为92.53元/平方米/月，环比上升0.53%，同比上升1.18%；重点二线城市平均租金为35.02元/平方米/月，环比下降0.55%，同比下降1.53%。
- 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7个，与上月数量持平，平均涨幅1.41%；下跌城市数13个，平均跌幅1.46%。涨跌幅均呈现扩大趋势。
- 4、从环比上涨城市来看，本月租金环比上涨的TOP5城市为广州，北京，南京，上海，成都，环比上涨幅度维持在0.89%-2.55%之间。环比降幅TOP5方面，11月份杭州以2.75%的跌幅领降，其次是泉州，租金跌幅为2.59%。2018年，泉州、杭州的租金上升趋势明显，近期一直处于下跌趋势，属于正常的理性回落。

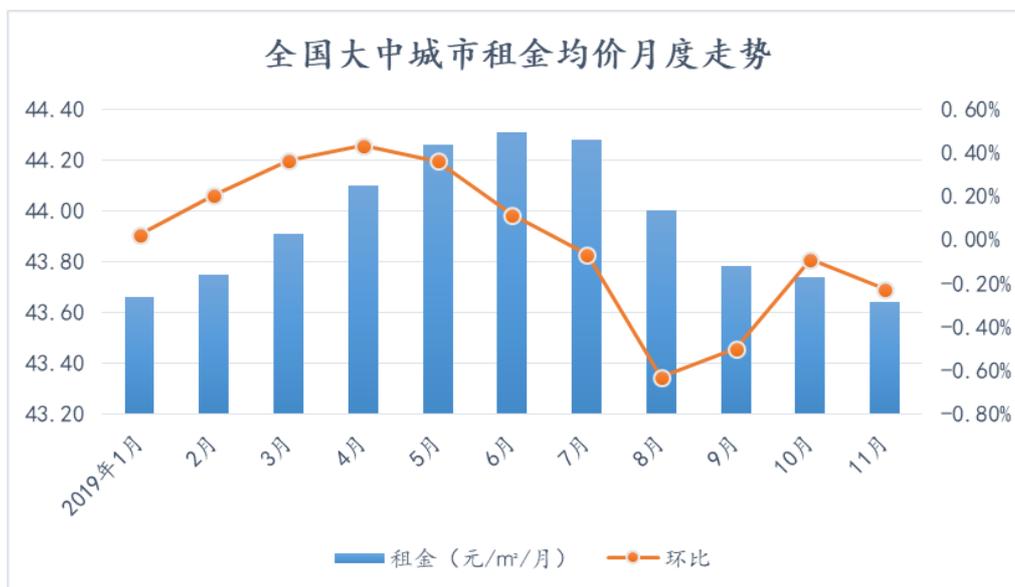
表:全国大中城市 11 月份租金均价及同环比变化幅度

城市	2019年11月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
<b>20城租金</b>	<b>43.65</b>	<b>-0.21%</b>	<b>-0.66%</b>
深圳	95.28	-1.58%	-2.49%
北京	92.28	1.99%	4.92%
上海	90.03	1.35%	1.51%
广州	59.08	2.55%	-2.57%
杭州	57.68	-2.75%	0.72%
三亚	47.10	-1.81%	-10.01%
南京	45.69	1.76%	3.17%
苏州	37.85	0.69%	-5.67%
大连	37.33	-0.85%	2.45%
天津	36.15	-2.51%	-1.69%
武汉	31.18	0.65%	-1.37%
青岛	30.88	-1.15%	-1.61%
成都	30.00	0.89%	0.18%
重庆	29.95	-0.93%	0.84%
西安	27.08	-0.97%	-1.93%
济南	26.32	-0.53%	-2.39%
沈阳	26.20	-1.13%	0.50%
郑州	26.19	-0.98%	-5.64%
泉州	25.58	-2.59%	1.94%
石家庄	21.04	-1.17%	2.44%

## 一、全国 20 城租金持续稳中下行，连续 5 月下跌

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2019 年 11 月，全国大中城市租金挂牌均价为 43.64 元/平方米/月，环比下降 0.23%，同比下降 0.68%。租金连续 5 月下跌，且 11 月跌幅扩大 0.14 个百分点。

租赁市场热度季节性很强，“春节潮”和“毕业潮”褪去之后，租赁市场热度减退。四季度，为传统的租赁淡季，租金上涨动力不足，预计短期内租金仍为稳中趋降的趋势，明年春节后会迎来租赁市场热度小高潮。今年的租赁市场并不平静，长租公寓持续暴雷，各城市虚假房源，群租房等乱象频频，同时租赁市场监管逐渐加强，并成立租赁整顿市场的专项小组。艰难的生存环境迫使机构采取低租金吸引租户入住，房东为快速出租房屋，也跟随市场被迫降低租金，因此，20 城租金较去年同期下降 0.68%。租赁市场投资性较小，涨跌幅比较平稳，不会出现“大起大落”的局面。



表：2019 年 11 月全国大中城市租金均价

城市	二手住宅租金		
	2019年11月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
全国大中城市	43.64	-0.23%	-0.68%

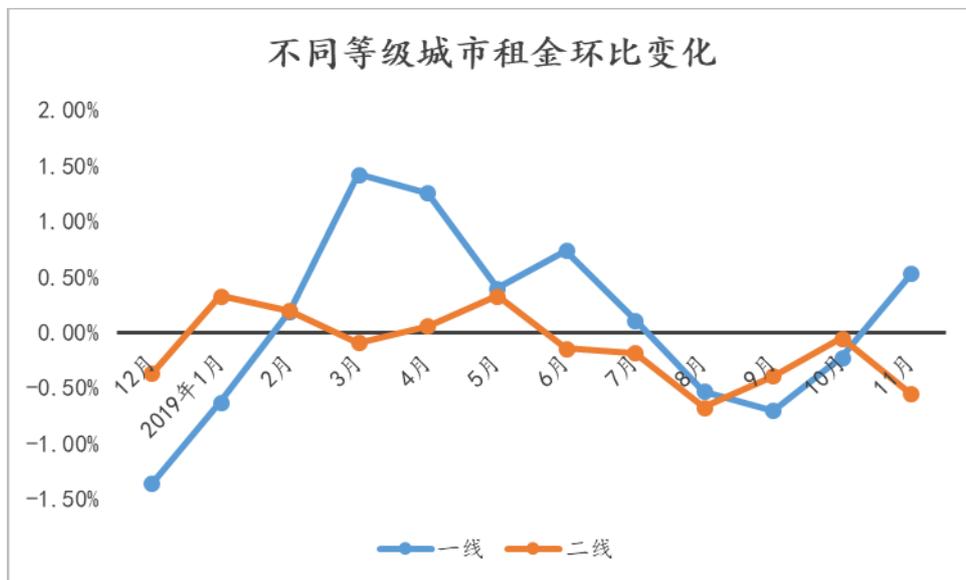
备注：本次 20 城租金中，由合肥替换成沈阳，故 20 城租金绝对值有小幅波动。

数据来源：诸葛找房数据研究中心

## 二、一线城市租金止跌上升，二线小幅下降

11月，一线城市平均租金为92.53元/平方米/月，环比上升0.53%，同比上升1.18%；重点二线城市平均租金为35.02元/平方米/月，环比下降0.55%，同比下降1.53%。

自9月起，二线城市的租金涨幅赶超一线城市，11月，一线城市的租金止跌回升，二线城市的租金反而下降。主要原因是北京、上海租金租金上升拉高了一线城市的涨幅。同比来看，一线城市强劲的人口吸引力，租金涨幅大于二线城市的租金涨幅。



表：不同城市等级租金均价环比情况

城市等级	2019年11月 (元/平方米/月)	环比	同比
一线城市	92.53	0.53%	1.18%
重点二线城市	35.02	-0.55%	-1.53%

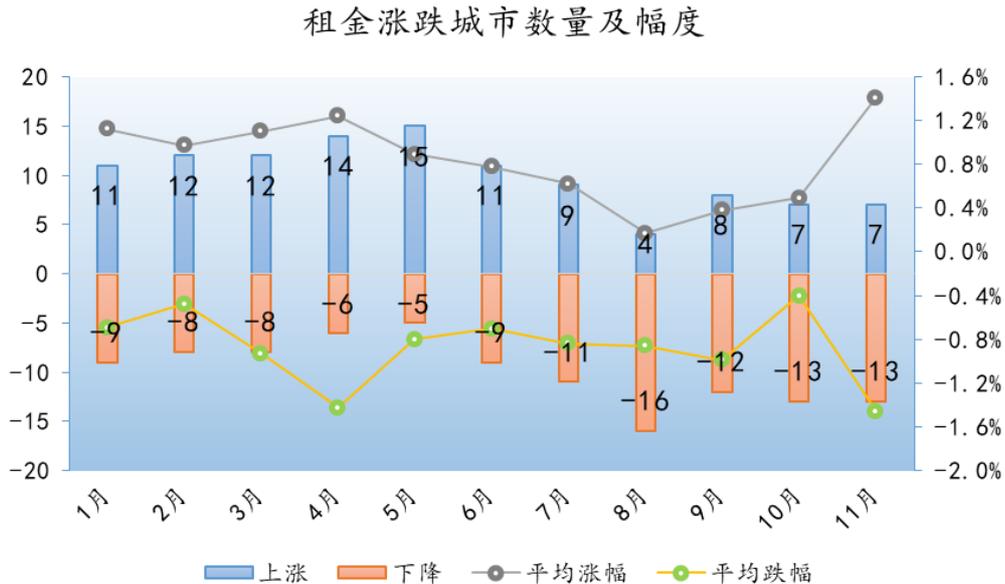
备注：一线城市仅统计北京、上海、深圳

数据来源：诸葛找房数据研究中心

### 三、仍以下跌城市为主，平均涨跌幅均呈现扩大趋势

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 13 个，与上月数量持平，平均涨幅 1.41%；下跌城市数 8 个，平均跌幅 1.46%。涨跌幅均呈现扩大趋势。

总体而言，涨幅与跌幅逐渐靠近，租赁市场有略微回升的迹象。



表：2019 年 11 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
7	1.41%	13	-1.46%

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 城市为广州，北京，南京，上海，成都，环比上涨幅度维持在 0.89%-2.55% 之间。广州近期租赁市场表现可观，租金处于稳中趋升的局面，一方面，随着品质化租赁机构的入市，租赁市场逐渐受到年轻租户的青睐；另一方面，广州目前的租金处于较低水平，较去年同期下降 1.46%。北京自 10 月份以来，周度租金呈现上升趋势，主要由于市中心租赁市场房源整顿严格，部分机构将房源进行整改并提升服务水平，租金小幅提升，但市场淡季租金上涨不可持续。

表：环比涨幅 TOP5 城市排名

排名	城市	11月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	广州	59.08	↑2.55%	↓2.57%
2	北京	92.28	↑1.99%	↑4.92%
3	南京	45.69	↑1.76%	↑3.17%
4	上海	90.03	↑1.35%	↑1.51%
5	成都	30.00	↑0.89%	↑0.18%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

环比降幅 TOP5 方面，11 月份杭州以 2.75% 的跌幅领降，其次是泉州，租金跌幅为 2.59%。2018 年，泉州、杭州的租金上升趋势明显，近期一直处于下跌趋势，属于正常的理性回落，且泉州、杭州租赁市场长租公寓份额较高，近期长租公寓频频暴雷，11 月杭州中泽房产资金链断裂，租户对长租公寓的接受度逐渐减弱，机构降低租金吸引租户入住。

表：环比降幅 TOP5 城市排名

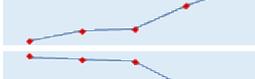
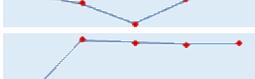
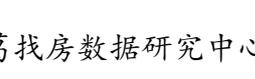
排名	城市	11月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	杭州	57.68	↓2.75%	↑0.72%
2	泉州	25.58	↓2.59%	↑1.94%
3	天津	36.15	↓2.51%	↓1.69%
4	三亚	47.10	↓1.81%	↓10.01%
5	深圳	95.28	↓1.58%	↓2.49%

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11月周度租金均价走势（元/平方米）

城市	第44周	第45周	第46周	第47周	第48周	月内周度价格变化
北京	91.10	91.92	92.70	92.02	91.99	
成都	29.59	29.96	29.93	30.02	30.12	
大连	37.40	37.36	37.25	37.44	37.25	
广州	57.85	58.19	58.27	59.16	59.85	
杭州	59.20	59.09	59.04	58.20	57.55	
合肥	26.29	26.23	26.19	26.38	26.49	
济南	44.90	45.12	45.15	45.60	46.05	
南京	31.14	31.07	31.01	30.72	30.65	
青岛	24.94	26.03	26.00	25.37	25.20	
泉州	47.87	47.82	47.75	47.10	46.56	
三亚	89.00	88.74	88.45	89.24	90.08	
上海	96.29	96.06	95.77	94.87	94.28	
深圳	26.35	26.24	26.12	26.20	26.23	
石家庄	21.22	21.19	21.15	20.92	20.84	
苏州	37.53	37.40	37.10	37.46	37.89	
天津	36.14	36.91	36.86	36.83	36.84	
武汉	30.92	31.00	31.13	31.24	31.37	
西安	27.32	27.31	27.26	26.91	26.83	
郑州	26.30	26.27	26.22	26.17	26.08	
重庆	30.22	30.17	30.19	29.89	29.46	

数据来源：诸葛找房数据研究中心

如需更多数据，可联系

王国镇: [zhuge\\_report@zhuge.com](mailto:zhuge_report@zhuge.com) 17326806476

#### 关于诸葛找房:



诸葛找房（[www.zhuge.com](http://www.zhuge.com)）是一家房地产大数据公司，通过大数据搜索、AI 人工智能技术与房地产及金融资本进行深度融合。通过大数据搜索引擎，覆盖 99% 现有真实房源信息，为找房者提供每套房源的全面信息。

诸葛找房目前可实现每天 10 亿次数据处理，每 10 分钟更新重组全网数据。让用户及时寻找到更真实、更有价值、性价比高的房源信息。