

## “百城价格指数”

**11 月百城销售均价：新建住宅环比下跌 0.06%，同比上涨 0.04%；**

**二手住宅环比下跌 0.21%，同比下跌 0.64%；**

**50 城租赁均价：普通住宅环比下跌 0.49%，同比下跌 3.09%**

中指研究院报道：根据中国房地产指数系统百城价格指数<sup>1</sup>对全国 100 个城市新建、二手住宅销售市场及 50 个城市租赁市场的调查数据，2022 年 11 月，全国 100 个城市**新建住宅**平均价格为 16190 元/平方米，环比下跌 0.06%，跌幅较上月扩大 0.05 个百分点。从涨跌城市个数看，22 个城市环比上涨，57 个城市环比下跌，21 个城市持平。同比来看，全国 100 个城市新建住宅平均价格较去年同期上涨 0.04%，涨幅较上月收窄 0.02 个百分点。全国 100 个城市**二手住宅**平均价格为 15911 元/平方米，环比下跌 0.21%，跌幅较上月扩大 0.05 个百分点。从涨跌城市个数看，23 个城市环比上涨，75 个城市环比下跌，2 个城市持平。同比来看，全国 100 个城市二手住宅平均价格较去年同期下跌 0.64%，跌幅较上月扩大 0.13 个百分点。全国 50 个城市**住宅平均租金**为 36.9 元/平方米/月，环比下跌 0.49%，跌幅较上月收窄 0.10 个百分点。从涨跌城市个数看，2 个城市环比上涨，48 个城市环比下跌。同比来看，全国 50 个城市住宅平均租金较去年同期下跌 3.09%，跌幅较上月收窄 0.54 个百分点。

政策方面，11 月 11 日，央行、银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展的通知》，推出 16 条举措，涉及保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务等 6 大方面。25 日，央行决定于 12 月 5 日降低金融机构存款准备金率 0.25 个百分点，共释放长期资金约 5000 亿元。28 日，证监会新闻发言人透露在上市房企股权融资方面调整优化 5 项措施，“第三支箭”正式落地。地方层面，多地继续发布稳楼市新政，其中核心一二线城市优化限购限贷，其余城市则聚焦调整公积金贷款政策、发放购房补贴等方面。具体来看，成都、西安优化限购，成都重划限购区域并对销售方式进行完善；西安放松首套二手房购买条件并降低人才购房门槛等。杭州首套房实施“认房不认贷”，二套房最低首付比例降至 40%。厦门、鄂尔多斯等出台公积金新政，内容涉及上调公积金贷款额度、降低首付比例及贷款利率、扩大异地公积金贷款支持范围等。

从市场表现来看，新建住宅方面，受经济下行压力加大、多地疫情反复等因素影响，11 月重点城市成交规模环比继续下降，市场仍面临较大压力。二手住宅方面，多地挂牌量明显增加，11 月百城二手住宅价格环比跌幅持续扩大，且核心一二线城市房价普遍下跌。租赁住宅方面，市场进入传统淡季，租金整体水平继续走低。

展望未来，全国楼市政策预计将在坚守“房住不炒”定位下，继续延续宽松基调。供应端，或加大优质房企的流动性支持力度，“第三支箭”落地后房企融资将得到明显改善，各地“保交楼”工作也将持续推进。需求端，各地因城施策力度有望加大，部分核心一二线城市或继续优化限购限贷等政策，以进一步支持合理住房需求释放。整体来看，楼市宽松政策逐渐显效，但短期内疫情形势日趋严峻，经济下行压力有所加大，全国楼市企稳或仍需时日。

<sup>1</sup> 中国房地产指数系统百城价格指数编制规则详见附录。

## 一、11月百城新建住宅价格指数

2022年11月，全国100个城市<sup>2</sup>新建住宅平均价格为16190元/平方米，环比下跌0.06%，同比上涨0.04%。其中，一线城市环比持平，同比下跌0.15%；二线城市环比下跌0.02%，同比上涨0.56%；三四线代表城市环比下跌0.17%，同比下跌0.59%。11月珠三角城市群受区域内城市房价普遍下跌影响，新建住宅价格环比跌幅扩大，且跌幅居各主要城市群首位；长三角城市群受区域内芜湖、南通、常熟等城市房价下跌影响，新建住宅价格环比涨幅有所收窄。

### ● 百城新建住宅价格环比涨跌幅分析

2022年11月，新建住宅价格环比上涨的城市个数为22个，较上月减少3个。具体来看，宁波、长沙等4个城市环比涨幅在0.1%（含）以上，其中宁波涨幅最高，为0.18%；昆山、北京等18个城市环比涨幅在0.1%以内。11月，上海、柳州等21个城市环比持平。

2022年11月，新建住宅价格环比下跌的城市个数为57个，较上月增加3个。具体来看，中山、哈尔滨、大连、东莞4个城市跌幅均在0.5%（含）以上，其中中山跌幅最大，为1.45%；株洲、湛江等4个城市跌幅在0.3%-0.5%之间；南通、肇庆等18个城市跌幅在0.1%（含）-0.3%之间；珠海、菏泽等31个城市跌幅在0.1%以内。

### ● 百城新建住宅价格同比涨跌幅分析

2022年11月，新建住宅价格同比上涨的城市个数为32个。宁波、西安等12个城市涨幅均在1.0%-4.0%之间；北京、南京等20个城市涨幅在1.0%以内。11月，乌鲁木齐同比持平。

2022年11月，新建住宅价格同比下跌的城市个数为67个。湛江、中山等26个城市跌幅均在1.0%-5.0%之间；包头、柳州等41个城市跌幅均在1.0%以内。

### ● 十大城市新建住宅价格涨跌情况

根据百城新建住宅价格指数对北京、上海等十大城市样本调查数据显示，2022年11月十大城市新建住宅平均价格为29335元/平方米，环比持平。十大城市中，3个城市环比上涨，6个城市环比下跌，1个城市环比持平。具体来看，杭州、成都、北京环比涨幅分别为0.12%、0.10%、0.03%；深圳受低于城市均价项目入市影响，新建住宅价格环比下跌0.18%；武汉环比下跌0.15%；广州、天津、南京、重庆（主城区）新建住宅价格环比跌幅均在0.1%以内；上海环比持平。

同比来看，十大城市新建住宅平均价格同比上涨0.10%，涨幅较上月扩大0.07个百分点。十大城市中，6个城市同比上涨，4个城市同比下跌。具体来看，广州、成都、杭州同比分别上涨1.80%、1.63%、1.19%；北京、南京、深圳同比涨幅均在1.0%以内。上海、天津、重庆（主城区）、武汉新建住宅价格同比均下跌，跌幅分别为1.15%、0.35%、0.33%、0.02%。

<sup>2</sup> 2020年6月，百城新建住宅价格指数基于市场活跃度对城市样本进行更新：6个城市（日照、吉林、鞍山、宝鸡、营口、鄂尔多斯）因市场活跃度下降，选择市场更为活跃更具代表性的城市（临沂、济宁、肇庆、漳州、张家口、阜阳）进行替换。6月百城新建住宅价格指数同环比均为可比口径。新建及二手住宅价格指数样本城市一致。

## 二、11月百城二手住宅价格指数<sup>3</sup>

2022年11月，全国100个城市二手住宅平均价格为15911元/平方米，环比下跌0.21%，同比下跌0.64%。其中，各梯队城市二手住宅价格环比均下跌，一线城市二手房价止涨转跌，二线及三四线代表城市二手住宅价格环比跌幅较上月均有所扩大。

### ● 百城二手住宅价格环比涨跌幅分析

2022年11月，二手住宅价格环比上涨的城市个数为23个，上涨城市数量与上月持平。具体来看，台州、合肥以及银川二手住宅价格环比分别上涨0.60%、0.57%和0.51%；湖州、湛江等12个城市涨幅在0.1%（含）-0.5%之间；泉州、漳州等8个城市涨幅在0.1%以内。11月，乌鲁木齐及西宁二手住宅价格均与10月持平。

2022年11月，二手住宅价格环比下跌的城市个数为75个，下跌城市数量与上月持平。其中，南宁、江阴二手住宅价格环比跌幅较大，均为0.86%；沈阳、盐城等18个城市环比跌幅在0.5%（含）-0.8%之间；湘潭、重庆（主城区）等22个城市跌幅均在0.3%（含）-0.5%之间；保定、无锡等16个城市环比跌幅均在0.1%（含）-0.3%之间；宜昌、贵阳等17个城市跌幅在0.1%以内。

### ● 百城二手住宅价格同比涨跌幅分析

2022年11月，二手住宅价格同比上涨的城市个数为26个。具体来看，泉州二手住宅价格同比涨幅较大，为5.47%；合肥、昆山等10个城市涨幅在3.0%-5.0%之间；佛山、绍兴等8个城市同比涨幅均在1.0%-3.0%之间；长沙、阜阳等7个城市涨幅在1.0%以内。11月，西宁二手住宅价格与去年同期持平。

2022年11月，二手住宅价格同比下跌的城市个数为73个。其中，张家口、沈阳等5个城市同比跌幅均在5.0%-7.0%之间；南宁、柳州等24个城市跌幅在3.0%（含）-5.0%之间；秦皇岛、徐州等33个城市同比跌幅均在1.0%-3.0%之间；无锡、邯郸等11个城市跌幅在1.0%以内。

### ● 十大城市二手住宅价格涨跌情况

根据百城二手住宅价格指数对北京、上海等十大城市样本调查数据显示，2022年11月十大城市二手住宅平均价格为40336元/平方米，环比下跌0.25%。十大城市中，仅上海二手房住宅价格环比上涨，其余城市二手住宅价格环比均下跌。具体来看，上海环比上涨0.20%；南京、武汉环比跌幅较大，分别下跌0.72%、0.68%；重庆（主城区）、成都、杭州及深圳环比跌幅均在0.3%-0.5%之间；天津及北京二手住宅价格环比分别下跌0.19%和0.13%；广州二手住宅价格环比跌幅最小，为0.07%。

同比来看，十大城市二手住宅平均价格同比上涨0.72%，涨幅较上月收窄0.22个百分点。十大城市中，4个城市同比上涨，6个城市同比下跌。具体来看，杭州二手住宅价格同比上涨4.00%；上海、广州以及北京同比分别上涨3.98%、3.44%及3.34%。深圳、武汉同比分别下跌3.96%、3.09%；南京和重庆（主城区）同比跌幅均在1.0%-3.0%之间；天津、成都同比跌幅则均在1.0%以内。

<sup>3</sup> 2010年起，中国房地产指数系统启动“百城价格指数”研究，每月发布100个城市新建住宅价格指数，成为中国覆盖范围广、城市数量多的房屋价格指数系统。随着中国城市化进程的不断推进，房地产市场快速发展，越来越多的城市开始进入存量房时代，故中国房地产指数系统基于二手住宅市场发展现状，于2020年7月起，发布“百城二手住宅价格指数”，进一步丰富“百城价格指数”体系。

### 三、11月50城住宅租赁价格指数<sup>4</sup>

2022年11月，全国50个城市住宅平均租金为36.9元/平方米/月，环比下跌0.49%，同比下跌3.09%。

#### ● 50城住宅平均租金环比涨跌幅分析

2022年11月，住宅平均租金环比上涨的城市个数为2个，较上月减少1个。具体来看，苏州环比上涨0.11%，乌鲁木齐环比上涨0.04%。

2022年11月，住宅平均租金环比下跌的城市个数为48个，较上月增加1个。具体来看，北海、郑州等5个城市环比跌幅在1.0%以上，其中北海跌幅最大，为1.54%；太原、哈尔滨等23个城市跌幅在0.5%（含）-1.0%之间；杭州、成都等17个城市跌幅在0.2%-0.5%之间；长沙、无锡、合肥等3个城市跌幅在0.2%以内。

#### ● 50城住宅平均租金同比涨跌幅分析

2022年11月，50个重点城市住宅平均租金同比均下跌。具体来看，西宁、温州等9个城市跌幅在5%以上，其中西宁跌幅最大，为6.99%；珠海、昆明等20个城市跌幅在3.0%（含）-5.0%之间；济南、天津等17个城市跌幅在1.0%-3.0%之间；乌鲁木齐、无锡、北京、石家庄同比跌幅在1.0%以内，其中石家庄同比跌幅最小，为0.70%。

<sup>4</sup> 随着我国“租购并举”住房制度建设的不断推进，住房租赁市场在我国住房体系中的地位愈发重要，故中国房地产指数系统基于住房租赁市场发展现状，于2022年7月起，发布“50城住宅租赁价格指数”，进一步丰富“百城价格指数”体系。

表 1：2022 年 11 月百城新建住宅价格指数

城市	环比涨跌	样本平均价格 (元/平方米)	样本价格中位数 (元/平方米)	城市	环比涨跌	样本平均价格 (元/平方米)	样本价格中位数 (元/平方米)
宁波	0.18%	19834	19500	镇江	-0.02%	9449	9500
长沙	0.15%	9495	11000	泉州	-0.02%	8851	8000
杭州	0.12%	29449	27250	唐山	-0.02%	8609	8500
成都	0.10%	12731	13600	包头	-0.05%	6448	7800
昆山	0.04%	15919	16000	张家口	-0.05%	8326	7500
北京	0.03%	44700	50000	贵阳	-0.05%	6975	8200
西安	0.03%	12160	14500	重庆(主城区)	-0.05%	11751	14700
绍兴	0.03%	16198	20000	郑州	-0.06%	12369	13000
台州	0.03%	13892	14200	南京	-0.06%	24728	25600
苏州	0.03%	18382	23500	惠州	-0.06%	11231	13500
银川	0.02%	6683	7810	南宁	-0.06%	11202	11000
衡水	0.02%	6640	7150	长春	-0.07%	9039	10500
绵阳	0.01%	6944	8555	扬州	-0.07%	13426	13950
邯郸	0.01%	7017	8500	南昌	-0.07%	12531	11500
合肥	0.01%	13963	14500	天津	-0.07%	14948	16000
淮安	0.01%	6315	7929	广州	-0.07%	24673	25000
常州	0.01%	13019	16500	烟台	-0.08%	9273	9000
马鞍山	0.01%	7464	8400	桂林	-0.08%	6489	5600
连云港	0.01%	7757	7380	青岛	-0.08%	13786	12000
宜昌	0.01%	7777	8000	昆明	-0.08%	11181	13200
保定	0.01%	8872	8600	漳州	-0.08%	11066	12500
海口	0.01%	15247	16900	潍坊	-0.09%	6761	7900
上海	0.00%	51004	37275	菏泽	-0.09%	5435	5750
柳州	0.00%	9127	8875	珠海	-0.09%	21663	25000
乌鲁木齐	0.00%	8214	8600	太原	-0.10%	10079	10300
呼和浩特	0.00%	8630	11420	无锡	-0.10%	14362	21250
汕头	0.00%	10782	10600	石家庄	-0.12%	11848	13000
东营	0.00%	6003	6550	阜阳	-0.12%	7549	7500
嘉兴	0.00%	13460	13500	济南	-0.12%	11973	14150
秦皇岛	0.00%	9579	10000	佛山	-0.12%	13902	15400
江阴	0.00%	10547	11000	洛阳	-0.12%	8083	7800
三亚	0.00%	24246	22300	武汉	-0.15%	13252	13500
新乡	0.00%	5822	7100	温州	-0.16%	19147	17200
临沂	0.00%	9732	9000	沈阳	-0.17%	9905	11500
赣州	0.00%	8266	8175	兰州	-0.18%	9099	9000
泰州	0.00%	8321	9000	湖州	-0.18%	11291	12500
宿迁	0.00%	5675	9150	深圳	-0.18%	54266	57250
盐城	0.00%	8587	8000	廊坊	-0.18%	11651	11000
西宁	0.00%	7504	11000	湘潭	-0.20%	5373	5388
济宁	0.00%	8088	8500	常熟	-0.22%	15280	16000
德州	0.00%	6696	7400	肇庆	-0.23%	7004	6800
淄博	0.00%	7843	7500	南通	-0.27%	14689	16650
张家港	0.00%	10993	11250	芜湖	-0.32%	8495	10750
金华	-0.01%	12795	17000	威海	-0.40%	8815	8300
厦门	-0.01%	29234	31999	湛江	-0.41%	10258	10200
徐州	-0.01%	9895	11200	株洲	-0.46%	6074	5800
福州	-0.01%	17187	17229	东莞	-0.50%	19442	25000
江门	-0.01%	8378	9900	大连	-0.51%	13794	12500
北海	-0.01%	7895	7750	哈尔滨	-1.02%	9351	10200
聊城	-0.01%	6766	6600	中山	-1.45%	10377	13000

数据来源：中指数据 CREIS



表 2：2022 年 11 月十大城市新建住宅价格指数变化情况

城市	环比涨跌	同比涨跌	样本平均价格 (元/平方米)	样本价格中位数 (元/平方米)
北京	0.03%	0.87%	44700	50000
上海	0.00%	-1.15%	51004	37275
广州	-0.07%	1.80%	24673	25000
深圳	-0.18%	0.23%	54266	57250
天津	-0.07%	-0.35%	14948	16000
武汉	-0.15%	-0.02%	13252	13500
杭州	0.12%	1.19%	29449	27250
南京	-0.06%	0.82%	24728	25600
成都	0.10%	1.63%	12731	13600
重庆(主城区)	-0.05%	-0.33%	11751	14700

数据来源：中指数据 CREIS

表 3：2022 年 11 月百城二手住宅价格指数

城市	环比涨跌	样本平均价格 (元/平方米)	样本价格中位数 (元/平方米)	城市	环比涨跌	样本平均价格 (元/平方米)	样本价格中位数 (元/平方米)
台州	0.60%	16832	15929	张家口	-0.17%	7631	7615
合肥	0.57%	18900	17480	天津	-0.19%	24939	19796
银川	0.51%	7671	7203	汕头	-0.19%	11782	11423
湖州	0.42%	10164	9381	石家庄	-0.23%	14039	13762
湛江	0.37%	9450	9506	昆明	-0.24%	13923	12775
嘉兴	0.25%	11677	10965	长春	-0.24%	9665	9152
连云港	0.24%	12641	11618	无锡	-0.25%	18660	17366
上海	0.20%	64685	62245	保定	-0.28%	10145	9323
阜阳	0.18%	8160	8103	温州	-0.30%	24304	23332
佛山	0.16%	14597	13808	太原	-0.31%	10896	10163
福州	0.14%	28569	25467	柳州	-0.31%	8611	8212
三亚	0.11%	28856	27905	邯郸	-0.32%	9126	9419
肇庆	0.11%	7057	6923	徐州	-0.32%	13310	12714
马鞍山	0.11%	10081	9899	东莞	-0.33%	21763	19957
济南	0.10%	18357	16765	扬州	-0.34%	15736	14232
泉州	0.09%	16871	15325	泰州	-0.35%	11338	11027
漳州	0.04%	13652	12832	淄博	-0.36%	9632	9213
长沙	0.04%	11829	10963	深圳	-0.37%	72487	66252
威海	0.03%	8967	8768	洛阳	-0.40%	9101	8518
呼和浩特	0.02%	10379	9952	西安	-0.40%	16232	14602
北海	0.02%	5995	5644	金华	-0.41%	19056	18792
潍坊	0.01%	7318	7070	杭州	-0.41%	39301	36244
秦皇岛	0.01%	9816	9825	成都	-0.44%	18855	17602
乌鲁木齐	0.00%	9081	8197	南昌	-0.45%	13154	11953
西宁	0.00%	9882	9761	苏州	-0.46%	27540	23924
芜湖	-0.01%	13099	13495	哈尔滨	-0.46%	9802	8799
聊城	-0.01%	10690	10542	唐山	-0.47%	10696	10195
宿迁	-0.01%	10357	9812	大连	-0.47%	16094	14818
桂林	-0.01%	7794	6901	重庆(主城区)	-0.47%	13754	13072
菏泽	-0.02%	6267	6111	湘潭	-0.48%	5202	5025
赣州	-0.03%	11904	12084	烟台	-0.50%	11339	10146
绍兴	-0.03%	17672	17281	青岛	-0.52%	22696	19502
新乡	-0.05%	7523	7528	宁波	-0.54%	27558	27249
厦门	-0.05%	54406	53625	中山	-0.54%	10530	9787
镇江	-0.05%	9142	8478	南通	-0.55%	16009	14929
兰州	-0.07%	12260	11944	绵阳	-0.56%	8754	8687
德州	-0.07%	8665	8228	郑州	-0.57%	15452	13584
广州	-0.07%	39738	35140	东营	-0.59%	8732	8240
惠州	-0.08%	10656	9484	株洲	-0.61%	5683	5546
济宁	-0.08%	10011	9901	张家港	-0.65%	12280	11641
贵阳	-0.08%	8629	8041	武汉	-0.68%	18493	17209
宜昌	-0.09%	8506	8109	常熟	-0.71%	14201	13617
昆山	-0.10%	19160	16911	南京	-0.72%	35397	32200
临沂	-0.12%	10713	9946	衡水	-0.73%	7649	7455
北京	-0.13%	75707	69057	淮安	-0.75%	11824	10439
珠海	-0.13%	23870	23146	常州	-0.76%	16813	15421
海口	-0.14%	15520	14874	盐城	-0.77%	13552	12658
包头	-0.15%	7745	7614	沈阳	-0.77%	11949	10794
江门	-0.16%	8283	8438	江阴	-0.86%	11575	10680
廊坊	-0.17%	11840	11568	南宁	-0.86%	12197	11077

数据来源：中指数据 CREIS

表 4：2022 年 11 月十大城市二手住宅价格指数变化情况

城市	环比涨跌	同比涨跌	样本平均价格 (元/平方米)	样本价格中位数 (元/平方米)
北京	-0.13%	3.34%	75707	69057
上海	0.20%	3.98%	64685	62245
广州	-0.07%	3.44%	39738	35140
深圳	-0.37%	-3.96%	72487	66252
天津	-0.19%	-0.60%	24939	19796
武汉	-0.68%	-3.09%	18493	17209
杭州	-0.41%	4.00%	39301	36244
南京	-0.72%	-2.21%	35397	32200
成都	-0.44%	-0.40%	18855	17602
重庆(主城区)	-0.47%	-1.79%	13754	13072

数据来源：中指数据 CREIS



表 5：2022 年 11 月 50 城住宅租赁价格指数

城市	样本平均租金 (元/平方米/月)	环比涨跌	样本租金中位数 (元/平方米/月)	城市	样本平均租金 (元/平方米/月)	环比涨跌	样本租金中位数 (元/平方米/月)
北京	90.8	-0.46%	86.3	济南	25.8	-0.46%	24.1
深圳	83.9	-0.43%	65.2	佛山	25.7	-0.40%	21.2
上海	83.5	-0.27%	78.4	兰州	25.6	-0.81%	25.1
杭州	56.9	-0.49%	54.9	常州	25.1	-0.34%	22.6
广州	50.5	-0.36%	41.6	南宁	24.7	-1.19%	21.9
厦门	46.1	-0.65%	45.0	郑州	24.2	-1.24%	20.5
三亚	42.5	-0.62%	35.9	嘉兴	24.2	-0.71%	22.0
南京	41.8	-0.39%	43.6	泉州	24.2	-0.42%	22.8
福州	37.3	-0.24%	34.0	哈尔滨	24.1	-0.88%	24.6
珠海	36.7	-0.80%	30.8	沈阳	24.1	-0.82%	20.5
苏州	35.5	-0.11%	32.7	昆明	23.6	-0.79%	23.3
宁波	35.1	-0.41%	31.7	长春	23.2	-0.74%	21.4
成都	33.1	-0.49%	27.7	南昌	23.2	-0.57%	20.3
温州	32.0	-1.14%	32.4	西宁	23.0	-0.41%	20.4
大连	31.9	-0.82%	28.8	绍兴	23.0	-0.47%	22.9
海口	30.5	-0.70%	27.2	乌鲁木齐	22.8	0.04%	22.3
天津	29.9	-0.59%	27.7	贵阳	22.4	-1.08%	19.5
武汉	28.8	-0.32%	25.6	南通	21.8	-0.53%	20.1
青岛	28.3	-0.53%	25.8	惠州	20.7	-0.75%	19.7
东莞	27.4	-0.50%	23.1	石家庄	20.2	-0.66%	18.7
无锡	27.2	-0.12%	24.9	太原	19.4	-0.99%	18.4
合肥	26.8	-0.09%	25.7	徐州	19.2	-0.64%	17.7
长沙	26.6	-0.15%	23.9	呼和浩特	19.2	-0.34%	18.5
西安	26.5	-0.63%	23.0	银川	15.5	-0.50%	13.5
重庆（主城区）	26.3	-0.78%	21.8	北海	11.5	-1.54%	10.5

数据来源：中指数据 CREIS

表 6：2022 年 11 月 50 城住宅租赁价格分类指数

城市	平均套租金（元/月）					环比涨跌				
	30m 以下	30-60m <sup>2</sup>	60-90m <sup>2</sup>	90-140m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup> 及以上	30m <sup>2</sup> 以下	30-60m <sup>2</sup>	60-90m <sup>2</sup>	90-140m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup> 及以上
深圳	1582	3797	5896	8353	22955	-0.95%	-0.84%	-0.47%	-0.44%	-0.30%
北京	2240	5002	5739	8461	24897	-0.76%	-0.71%	-0.67%	-0.61%	-0.06%
上海	1820	4019	5228	8432	21948	-0.92%	-0.56%	-0.43%	-0.23%	-0.23%
杭州	1329	3145	4290	5719	11528	-1.22%	-0.50%	-0.44%	-0.33%	-0.86%
广州	1143	2589	3828	4811	12256	-0.38%	-0.67%	-0.40%	-0.38%	-0.06%
厦门	1158	2371	3485	4719	9283	-0.78%	-0.95%	-1.18%	-0.81%	-0.39%
南京	980	2641	2998	3858	8938	-1.00%	-0.69%	-0.38%	-0.46%	-0.59%
珠海	-	2165	2912	3601	7547	-	-1.07%	-0.64%	-0.51%	-0.86%
三亚	-	2109	2894	4199	11218	-	-0.33%	-0.75%	-0.69%	-0.28%
福州	1131	2036	2786	3622	6128	-0.48%	-0.40%	-0.37%	-0.38%	-0.10%
苏州	907	1994	2708	3532	7033	-0.96%	-0.29%	0.13%	0.00%	-0.13%
宁波	894	1885	2577	3745	6443	-0.57%	-0.24%	-0.32%	-0.56%	-0.98%
温州	1256	1786	2559	3367	5381	-0.63%	-1.02%	-1.36%	-1.50%	-1.11%
成都	661	1808	2473	3228	7494	1.34%	-1.07%	-0.68%	-0.45%	-0.67%
海口	-	1718	2466	3130	5620	-	-0.92%	-0.22%	-0.87%	-0.85%
武汉	701	1697	2221	2778	6275	-0.63%	-0.73%	-0.46%	-0.45%	-0.41%
大连	702	1633	2190	3254	7466	-0.45%	-0.99%	-1.06%	-0.83%	-0.76%
东莞	862	1521	2141	2717	4847	0.25%	-0.20%	-0.56%	-0.50%	-0.75%
佛山	820	1425	2134	2536	4384	-0.15%	-0.54%	-0.37%	-0.54%	-0.75%
天津	936	1764	2134	2668	7048	-0.95%	-0.72%	-0.77%	-0.53%	-0.38%
西安	605	1527	2089	2574	5173	-0.77%	-0.64%	-0.78%	-0.64%	-0.46%
青岛	751	1675	2069	2674	7152	-1.63%	-0.80%	-0.60%	-0.58%	-0.14%
无锡	753	1554	2067	2676	5197	-0.86%	-0.38%	-0.18%	-0.17%	-1.03%
合肥	662	1475	2064	2603	5128	0.02%	-0.18%	-0.28%	-0.36%	0.03%
长沙	638	1509	2050	2697	4722	-1.05%	-0.13%	-0.26%	-0.32%	-0.25%
泉州	-	1301	2026	2553	4678	-	-0.58%	-0.05%	-0.54%	-0.85%
绍兴	-	1647	2007	2346	3715	-	-0.75%	-0.53%	-0.70%	-0.47%
济南	635	1555	1990	2493	4427	-0.61%	-0.63%	-0.43%	-0.49%	-0.05%
嘉兴	-	1307	1982	2545	-	-	-0.29%	-0.13%	-0.11%	-
南宁	567	1315	1964	2548	5026	-0.15%	-1.19%	-1.25%	-1.28%	-0.94%
常州	585	1494	1948	2529	4622	0.16%	-0.04%	-0.18%	-0.38%	0.11%
郑州	579	1283	1928	2376	4435	-1.09%	-1.38%	-1.32%	-1.38%	-1.23%
重庆（主城区）	645	1389	1919	2630	5523	-0.95%	-0.78%	-0.69%	-0.59%	-0.99%
昆明	569	1393	1889	2387	4327	-0.43%	-0.84%	-0.53%	-0.76%	-1.11%
兰州	-	1366	1849	2512	5183	-	-0.60%	-0.78%	-0.89%	-0.75%
乌鲁木齐	-	1529	1763	2284	4681	-	0.50%	0.39%	0.25%	-0.20%
贵阳	589	1264	1735	2377	3997	-1.35%	-1.14%	-0.82%	-1.09%	-0.61%
西宁	-	1654	1720	2171	-	-	-1.24%	-0.96%	-0.54%	-
沈阳	637	1345	1693	2385	5289	-2.38%	-1.01%	-0.50%	-0.84%	-1.32%
南通	563	1370	1691	2252	3858	-0.10%	-0.60%	-0.52%	-0.35%	-0.64%
南昌	757	1377	1681	2340	4128	-0.27%	-0.83%	-0.76%	-0.60%	-0.38%
惠州	-	1191	1672	2149	3665	-	-0.26%	-0.62%	-0.62%	-1.23%
哈尔滨	779	1244	1634	2292	5040	-0.75%	-1.05%	-1.23%	-0.82%	-0.67%
长春	603	1284	1624	2298	4884	0.61%	-0.74%	-0.64%	-0.79%	-0.89%
石家庄	540	1110	1544	1968	3764	-2.30%	-0.62%	-0.74%	-0.47%	-0.80%
徐州	-	1066	1498	1949	3587	-	-0.80%	-0.71%	-0.72%	-0.70%
呼和浩特	-	1336	1445	1859	3604	-	-0.36%	-0.57%	-0.44%	-0.06%
太原	518	952	1412	1965	3971	-2.54%	-0.79%	-1.25%	-0.85%	-0.95%
银川	390	1062	1118	1508	3187	-1.25%	-0.51%	-0.53%	-0.64%	-0.37%
北海	-	676	951	1192	-	-	-1.78%	-1.64%	-1.46%	-

注：部分城市 30m<sup>2</sup> 以下和 140m<sup>2</sup> 及以上租赁房源样本较少，暂不公布。

数据来源：中指数据 CREIS

## 百城价格指数典型样本项目

中指研究院在中国房地产指数系统理论体系和架构的基础上，从百城新建住宅价格指数样本项目中选取在所属城市有较强知名度和广泛影响力的典型样本项目，以“典型性”为基本原则，从销售表现、产品创新等方面对样本楼盘进行研究，最终得出“2022年1-11月城市典型样本项目”，在肯定项目的典范代表地位的同时，也为市场提供学习和借鉴的标杆。

2022年1-11月城市典型样本项目

项目名称	所在城市	开发商
前海润峯府	深圳	金地集团&华润置地&电建地产&前海控股
龙樾合玺	北京	招商蛇口&北京城建地产
中海观雲府	广州	中海企业发展集团有限公司
中国铁建·新川樾	成都	中国铁建房地产集团有限公司
杭城未来中心	杭州	华润置地有限公司
中建熙江岳	上海	上海中建东孚投资发展有限公司
武汉城建·天汇龙城	武汉	武汉城建集团黄陂公司
玖峰兰庭	南京	金地集团&朗诗控股&保利发展
君一控股·玺园	青岛	青岛君一控股集团有限公司
狮子山澜庭	苏州	苏州高新&苏高新集团&仁恒置地&华发股份
观宸	重庆	华润置地&香港置地
大明宫金茂府	西安	中国金茂
招商保利海珠天珺	广州	招商蛇口&保利发展
中国铁建·花语江南	上海	中国铁建房地产集团有限公司
中海汇德里	北京	中海企业发展集团有限公司
保利·珑誉	上海	保利置业
恺德·瑜园	武汉	武汉恺德控股集团有限公司
金地阅千峯	天津	天津金地风华房地产开发有限公司
建工象山国际	长沙	湖南建工置业投资有限公司
万科金域曦府	广州	万科企业股份有限公司
绿城·春风晴翠	宁波	绿城中国
金地丰盛道	上海	金地集团
招商局中心·臻境	南京	招商蛇口
中海河映云集	杭州	中海企业发展集团有限公司
华润城	深圳	华润置地有限公司
中铁阅山湖	贵阳	中铁置业集团西南公司
龙湖   金地天曜城	东莞	龙湖集团&金地集团
天保·九如品筑	天津	天津天保房地产开发有限公司
中建天府公馆	成都	中建壹品
新希望·锦官半岛	佛山	新希望地产
恺德·光谷熙园	武汉	武汉恺德控股集团有限公司
金地金城·领峯	沈阳	金地集团
保利云禧	天津	保利发展控股
中瑞恒基·宁波象山卿云府	宁波	中瑞恒基集团
龙湖·春江名宸府	惠州	龙湖集团
桂语云间	无锡	美的置业&绿城中国&昌建控股
青岛润府	青岛	华润置地有限公司
保利·天汇	郑州	保利发展&华润置地
深铁瑞城	深圳	深铁置业
中建春景雅苑	苏州	中建七局
华润置地中心·云上润府	南京	华润置地有限公司
建发五象印月	南宁	建发房地产集团有限公司
江明月朗园	杭州	新世界发展
华侨城万科世纪水岸	南昌	华侨城&万科
武汉城建·悦享湖璟	武汉	武汉城建集团富强公司
东境润府	宁波	华润置地&中国铁建&宁波润盛地产

项目名称	所在城市	开发商
中海学仕里	北京	中海企业发展集团有限公司
建发央著	成都	建发房地产集团有限公司
上宸云际	南京	新城控股&旭辉集团&天安中国
中粮瑞虹海景壹号	上海	中粮大悦城
贻成学府世家	天津	贻成实业集团
肇范北京	北京	金地集团&电建地产&南国置业
中冶·德贤公馆	唐山	中冶置业集团有限公司
中欧金茂府	青岛	中国金茂
保利国联和府	淮安	保利发展控股&淮安国联集团
越秀·美的   天悦江湾	东莞	越秀地产&美的置业
华润置地西园望江	南宁	华润置地有限公司
中铁·阅花溪	贵阳	中铁置业集团西南公司
碧桂园高新云墅	西安	碧桂园控股有限公司
爱情城	保定	爱情地产
中建观澜雅境	苏州	中建国际&中建东孚
城投珠江·天河壹品	广州	广州城投&珠江实业
万科·朗拾	南京	万科企业股份有限公司
首开龙湖·璟宸府	厦门	首开集团&龙湖集团
映东华府	宁波	宁波轨道交通&华润置地
绿城·春来晓园	济南	绿城中国
仁恒湖滨世纪	无锡	仁恒置地集团有限公司
建发大家·文澜府邸	温州	建发房地产集团有限公司
中冶·未来城	涿州	中冶置业集团有限公司
昌建公园学府	漯河	昌建控股
首创禧悦学府	重庆	首创置业股份有限公司
龙湖·云上府	无锡	龙湖集团
中海阅麓山	济南	中海企业发展集团有限公司
中铁诺德逸都	厦门	中铁置业集团有限公司
万科翠湖隐秀	武汉	万科企业股份有限公司
建发·珺和府	北京	建发房产
焕城	重庆	龙湖集团&香港置地
万科·公园里	东莞	万科企业股份有限公司
绿城美的桂语映月	福州	绿城集团&美的置业
圣桦·西溪樾	盐城	四川圣桦集团有限公司
观翠揽月轩	杭州	杭州滨江房产集团&保利发展&中豪控股
华发龙湖天曜	沈阳	华发股份&龙湖集团
保利·阅云台	南京	保利发展控股
联发招商悦鹭湾	厦门	联发集团&招商蛇口
绿城西山云庐	北京	绿城集团
中粮建发祥云悦府	南昌	中粮&建发房地产集团有限公司
中建·御璟峯	苏州	中建国际&中建东孚
南崇·湖畔和光	南昌	南崇集团
万科清水甲第	重庆	万科企业股份有限公司
绿城全运村	西安	绿城中国
金地华著	扬州	金地(集团)股份有限公司
中国铁建·花语堂	太原	中国铁建房地产集团有限公司
首开·平湖如院	佛山	首开集团
华润置地 时代之城	沈阳	华润置地有限公司
招商央畔	西安	招商蛇口
龙湖云璠玉陛	重庆	龙湖集团
越秀星汇瀚府	佛山	越秀地产股份有限公司
中海左岸澜庭	厦门	中海企业发展集团有限公司
滨河金茂府	太原	中国金茂
招商雍华府	海口	中国外运海南有限公司

## 关于“中国房地产指数系统 百城价格指数”样本城市替换说明

2010 年起，中国房地产指数系统启动“百城价格指数”研究，每月发布 100 个城市新建住宅价格指数，用以反映全国各主要城市房地产市场运行状况及发展趋势。百城价格指数运行十年，中指研究院基于房地产市场发展变化情况 & 市场活跃度，于 2020 年 6 月，对百城中部分样本城市进行替换，将“日照、营口、宝鸡、吉林、鞍山、鄂尔多斯”六个样本城市，替换为“临沂、阜阳、漳州、济宁、肇庆、张家口”。百城新建住宅整体价格水平自 2020 年 7 月 1 日起采用新百城新建住宅价格水平对外发布，同环比均为可比口径。新建及二手住宅价格指数样本城市一致。

## 关于中国房地产指数系统百城价格指数

中国房地产指数系统是一套以价格指数形式来反映全国各主要城市房地产市场运行状况和发展趋势的指标体系和分析方法。它最早由国务院发展研究中心、中国房地产开发集团等于 1994 年发起，分别于 1995 年和 2005 年两次通过由国务院发展研究中心、建设部、国土资源部、中国银监会、清华大学和北京大学等单位的著名专家学者组成的鉴定委员会的学术鉴定。中国房地产指数系统目前发布全国主要城市的新建住宅价格指数、二手住宅价格指数和租赁价格指数等系列指数。2010 年起，中国房地产指数系统启动“百城价格指数”研究，每月发布 100 个城市新建住宅价格指数，成为中国覆盖范围最广、城市最多的房屋价格指数系统。2020 年 7 月，中国房地产指数系统拓展“百城价格指数”研究，每月发布 100 个城市二手住宅价格指数，丰富“百城价格指数”体系。2022 年 7 月，中国房地产指数系统进一步拓展“百城价格指数”研究，每月发布 50 个城市住宅租赁价格指数，进一步完善“百城价格指数”体系。

## 关于中指研究院

中指研究院建立了庞大的房地产 CREIS 数据库，涵盖了土地、住宅和商业地产项目的房地产信息。为房地产开发商、金融机构、经纪人、经纪公司、物业及上下游服务企业提供数据信息、研究分析、SAAS 工具及推广服务。

基于长期深厚的数据积累，中指院研究产品还包括百城新建住宅价格指数、百城二手住宅价格指数、商办租金指数、物业服务价格指数等系列指数，对房地产上下游企业的研究包括房地产企业研究、房地产物业等上下游企业研究、房地产品牌价值研究等系列企业研究。中指院多年来开发的研究产品，已经成为房地产行业的重要决策参考。



## 附录：百城新建住宅价格指数编制规则

百城新建住宅价格指数旨在反映全国 100 个重点城市在不同时点在售新建住宅价格水平及其不同时段的变化情况，其中价格水平以 100 个城市在售新建住宅样本楼盘报价均值表示。

### 1、样本

#### (1) 样本选择及其退出：

- “百城新建住宅价格指数”监测的样本包括商品住宅、别墅、保障性住房。
- 对 100 个城市进行全样本监测，已获得政府颁发的销售许可证的在售楼盘全部纳入计算范围。在每月采集数据前，定期添加当月新开盘项目。
- 当项目的一期房源销售完毕，新一期尚未开盘时，以上一期价格填充样本表格，列入计算。
- 当项目所有分期的全部剩余房源少于 5%，可以退出样本。
- 项目的建筑规模限制：一线城市不低于 3 万平方米，二、三、四线城市均不低于 1 万平方米。

#### (2) 样本覆盖范围：城区、郊区以及房地产市场较为发达的下辖县市，根据各城市实际情况确定。

#### (3) 样本价格：

- **样本价格：**为项目实际价格，即项目对外报价减去优惠后的价格。项目对外报价为单位建筑面积价格，对于按使用面积进行报价的项目，按典型项目的平均使用率进行换算。项目对外报价优先使用该项目在售房源的平均对外报价，如无法获取在售房源均价，则以在售房源主力户型均价作为项目对外报价。在获得价格的同时，进一步了解在售房源的建筑形态（如多层、小高层和高层等）及其均价，尽量保持统计口径一致。当在售房源建筑形态发生变化时，需修改统计口径并进行说明。
- **价格优惠：**主要考虑价格折扣和现金优惠两种。其中价格折扣以按揭购房优惠力度计算；现金优惠一般以 100 平方米计算折扣；为了计算方便起见，暂时不考虑赠送家电等实物优惠。
- 若项目推出少量特价房（占比不超过 5%），不考虑此类短期少量特价因素；否则，以特价房价格作为当月价格。
- 如果单个样本当期价格环比变化幅度过大，需进一步核实，追问是否由于产品类型发生变化所致或真实涨价或降价。

**(4) 样本权重：**若项目土地使用证注明为单一物业类型或某类物业占项目总建筑面积超过 80% 且其他物业总面积不符合成为单一样本的规模要求，将该项目作为该类物业的样本项目，项目总建筑面积即为该类物业的建筑面积；若项目包括多种物业形态且各类物业的建筑面积符合相关标准，将其拆分为不同的项目。为了避免单个项目对价格计算结果产生过大影响，根据其总规模和单价、结合市场实际情况对其建筑面积进行拆分，将拆分后的建筑面积作为该项目的权重。2012 年 12 月起，采用新的规则确定项目权重并对历史价格进行修正，结合样本价格档次确定项目年消化时间，计算其年均消化面积，作为该项目的权重，详见《关于“百城新建住宅价格指数”改进的说明》。

### 2、计算模型

本研究采用加权平均的方式来计算单个城市及百城新建住宅价格指数，自 2011 年 9 月起同时采用中位数的方式计算，具体如下：

#### (1) 全国及单个城市平均价格计算方法如下：

$$P_j^t = \frac{\sum P_{ij}^t \cdot Q_{ij}}{\sum Q_{ij}}$$

其中  $P_j^t$  代表第 j 个城市在第 t 期的平均价格， $P_{ij}^t$  代表第 j 个城市第 i 个项目在第 t 期的价格， $Q_{ij}$  为该项目调整后建筑面积。

#### (2) 全国及单个城市的价格中位数计算方法如下：

取各城市全部样本项目价格的中位数，中位数是指将数据按大小顺序排列成一个数列，居于数列中间位置的那个数据。若总共有偶数个数据，则为最中间两个数据的算术平均值。

### 3、数据采集和复核

#### (1) 采集时间：每月 25 日。

**(2) 采集方法：**通过中指研究院和分布在各城市的直属人员实地调查采集项目数据信息；企业填报数据；中介及经纪代理公司提供的数据信息；政府及企业公开信息。

**(4) 数据补充与复核：**由于各方面原因实在无法取得价格等基础资料的项目，采用以下方式补充：将没有价格数据的物业用同类型、同档次物业的价格推算（可据业内人士确定价格上下限取其中值，或采用评估价）。将总体样本中有价格数据的项目抽取部分典型样本（可参考业内有关专家的意见）构成先验总体。

本研究通过各地分析师电话复核、总部分析师抽查复核、总部专职人员归纳整理的三级复核系统对采集的数据进行复核确认，以确保样本数据的准确客观。

## 百城二手住宅价格指数编制规则

百城二手住宅价格指数旨在反映全国 100 个重点城市在不同时点二手住宅价格水平及其不同时点的变化情况，其中价格水平以 100 个城市二手住宅挂牌均价表示。

### 1、样本

#### (1) 样本选择及定期更新：

- “百城二手住宅价格指数”监测的样本包括商品住宅、别墅、保障性住房。
- 对 100 个城市固定样本进行监测，固定样本小区覆盖城市市辖区挂牌房源的 80%，具体方法如下：按某市辖区挂牌房源量的 80% 选择固定样本小区，即按 2020 年 1-6 月月均挂牌套数从多到少依次选取，使得选取小区的月均挂牌套数加总等于该市辖区所有小区月均挂牌套数总和的 80%，被选取的小区即为该市辖区的固定样本小区；
- 样本补充：若某一市辖区选择后样本不足 10 个，则将该市辖区所有具有连续挂牌的小区补充为固定样本小区。
- 定期更新：为保证样本的代表性，百城二手住宅价格指数对固定样本进行定期更新，以确保样本涵盖城市所有市辖区重点活跃小区，剔除部分代表性差、活跃度低的小区。

(2) **样本覆盖范围**：城市有连续二手住宅挂牌的全部市辖区，根据各城市实际情况确定。

(3) **样本价格**：为二手住宅样本小区挂牌均价，如果单个样本当期价格环比变化幅度过大，需进一步核实，选择保留或删除样本小区。

### 2、计算模型

本研究采用简单平均和中位数的方式来计算全国、单个城市及城市市辖区二手住宅价格指数，具体如下：

#### (1) 全国、单个城市、市辖区平均价格计算方法

- 基于各样本小区价格均值，计算单个城市、市辖区二手住宅平均价格，具体计算公式如下：

$$P_i^t = \frac{\sum P_{ij}^t}{N}$$

其中， $P_i^t$  为第  $i$  个城市在第  $t$  期的二手住宅平均价格， $P_{ij}^t$  为第  $i$  个城市第  $j$  个样本小区在第  $t$  期的二手住宅平均价格， $N$  为该城市固定样本数量。市辖区二手住宅平均价格计算方法与此相同。

- 全国二手住宅平均价格由各城市均价简单平均计算得出，具体计算公式如下：

$$P^t = \frac{\sum P_i^t}{N}$$

其中， $P^t$  为全国第  $t$  期二手住宅平均价格， $P_i^t$  为第  $i$  个城市在第  $t$  期的二手住宅平均价格， $N$  为城市总量，即 100。

#### (2) 全国、单个城市、市辖区价格中位数计算方法

中位数是指将数据按大小顺序排列成一个数列，居于数列中间位置的那个数据。若总共有偶数个数据，则为最中间两个数据的算术平均值。全国二手住宅价格中位数为 100 个城市二手住宅价格的中位数，城市（市辖区）价格中位数为该城市（市辖区）所有样本小区价格的中位数。

### 3、数据采集和复核

(1) **采集时间**：每月 25 日。

(2) **采集方法**：依托房天下及链家、安居客、58 同城等二手住宅平台网站公开挂牌数据，每月定期提取样本信息。

(3) **数据复核**：通过各地分析师电话复核、总部分析师抽查复核、总部专职人员归纳整理的三级复核系统，对固定样本数据进行复核确认，以确保样本数据的准确客观。

## 50 城住宅租赁价格指数编制规则

50 城住宅租赁价格指数旨在反映全国 50 个重点城市在不同时点普通住宅租赁价格水平及其不同时点的变化情况，其中价格水平以 50 个城市住宅租金挂牌价均值表示。

### 1、样本

#### (1) 样本选择及定期更新：

- “50 城住宅租赁价格指数”监测的样本为普通住宅。
- 对 50 个城市固定样本进行监测，固定样本小区的筛选方法如下：选择具有一定活跃度的小区，即选取 2021 年 1 月-12 月中至少 6 个月有租赁房源挂牌的小区作为固定样本小区。
- 定期更新：为保证样本的代表性，50 城住宅租赁价格指数对固定样本进行定期更新，以确保样本涵盖城市所有市辖区重点活跃小区，剔除部分代表性差、活跃度低的小区。

(2) **样本覆盖范围：**城市中有连续挂牌租赁房源的全部市辖区，根据各城市实际情况确定。

(3) **样本价格：**为住宅租赁样本小区租金挂牌均价，如果单个样本当期价格环比变化幅度过大，需进一步核实，选择保留或删除样本小区中的相应房源。

### 2、计算模型

本研究采用加权平均和中位数的方式来计算 50 城、单个城市、城市市辖区及各面积段住宅租赁价格指数，具体如下：

#### (1) 50 城、单个城市、市辖区平均租金计算方法

- 基于各样本小区单位面积平均租金，计算单个城市、市辖区单位面积平均租金，具体计算公式如下：

$$P_j^t = \frac{\sum P_{ij}^t * Q_{ij}^0}{\sum Q_{ij}^0}$$

其中， $P_j^t$  为第 j 个城市在第 t 期的单位面积平均租金， $P_{ij}^t$  为第 j 个城市第 i 个样本小区在第 t 期的单位面积平均租金， $Q_{ij}^0$  为第 j 个城市第 i 个样本小区的固定权重，即该小区 2021 年 1 月-12 月月均挂牌建筑面积占该城市同期月均挂牌建筑面积的比值。市辖区单位面积平均租金计算方法与此相同。

- 50 城单位面积平均租金由各城市单位面积平均租金加权平均计算得出，具体计算公式如下：

$$P^t = \frac{\sum P_j^t Q_j^0}{\sum Q_j^0}$$

其中， $P^t$  为全国第 t 期单位面积平均租金， $P_j^t$  为第 j 个城市在第 t 期的单位面积平均租金， $Q_j^0$  为第 j 个城市的固定权重，即该城市 2021 年 1 月-12 月月均挂牌建筑面积占 50 城同期月均挂牌建筑面积的比值。为了避免单城市均价变动对整体造成过大影响，城市固定权重设置了上下限。

#### (2) 单个城市分面积段套租金计算方法

- 基于各样本小区分面积段套平均租金，计算单个城市各面积段套平均租金，具体计算公式如下：

$$P_{jk}^t = \frac{\sum P_{ijk}^t * Q_{ijk}^0}{\sum Q_{ijk}^0}$$

其中， $P_{jk}^t$  为第 j 个城市 k 面积段在第 t 期的套平均租金， $P_{ijk}^t$  为第 j 个城市第 i 个样本小区 k 面积段在第 t 期的套平均租金， $Q_{ijk}^0$  为第 j 个城市第 i 个样本小区 k 面积段的固定权重，即 i 小区 k 面积段 2021 年 1 月-12 月月均挂牌建筑面积占 j 城市各面积段同期均挂牌建筑面积和的比值。

#### (3) 50 城、单个城市、市辖区单位面积租金、城市各面积段套租金中位数计算方法

中位数是指将数据按大小顺序排列成一个数列，居于数列中间位置的那个数据。若总共有偶数个数据，则为最中间两个数据的算术平均值。全国单位面积租金中位数为 50 个城市单位面积租金的中位数，城市（市辖区）单位面积租金中位数为该城市（市辖区）所有样本小区单位面积平均租金的中位数，城市各面积段套租金中位数为该城市该面积段所有样本小区套平均租金的中位数。

### 3、数据采集和复核

(1) **采集时间：**每月 25 日。

(2) **采集方法：**依托房天下、链家、贝壳、安居客等住宅租赁平台网站公开挂牌数据，每月定期提取样本信息。

(3) **数据复核：**通过各地分析师电话复核、总部分析师抽查复核、总部专职人员归纳整理的三级复核系统，对固定样本数据进行复核确认，以确保样本数据的准确客观。