

## “百城价格指数”

**12 月百城销售均价：新建住宅环比下跌 0.08%，同比下跌 0.02%；**

**二手住宅环比下跌 0.22%，同比下跌 0.77%；**

**50 城租赁均价：普通住宅环比下跌 0.54%，同比下跌 2.50%**

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 12 月，全国 100 个城市**新建住宅**平均价格为 16177 元/平方米，环比下跌 0.08%，跌幅较上月扩大 0.02 个百分点。从涨跌城市个数看，10 个城市环比上涨，68 个城市环比下跌，22 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下跌 0.02%。全国 100 个城市**二手住宅**平均价格为 15876 元/平方米，环比下跌 0.22%，跌幅较上月扩大 0.01 个百分点。从涨跌城市个数看，19 个城市环比上涨，80 个城市环比下跌，1 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 0.77%，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 36.7 元/平方米/月，环比下跌 0.54%，跌幅较上月扩大 0.05 个百分点。从涨跌城市个数看，1 个城市环比上涨，49 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 2.50%，跌幅较上月收窄 0.59 个百分点。

政策方面，12 月 14 日，中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022－2035 年）》，指出要加强房地产市场预期引导，探索新的发展模式，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。15-16 日，中央经济工作会议在京举行，会议提出确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，有效防范化解优质头部房企风险，要因城施策，支持刚性和改善性住房需求。地方层面，各地因城施策持续推进，内容涉及优化限购限售、放松住房公积金贷款、发放购房补贴等。具体来看，南京、武汉、厦门、东莞、佛山等调整住房限购政策，如外地人在南京购房无需社保或个税，提供半年及以上居住证明即可；东莞暂停实行莞城街道等 5 个地区的商品住房限购政策。住房公积金方面，广州、青岛、芜湖、马鞍山等上调多子女家庭住房公积金贷款最高额度；杭州、天津二套房公积金贷款首付比例均降至四成；南通以住房公积金贷款次数作为住房套数认定标准。此外，郑州、莱州等发放购房补贴，降低居民买房成本。

从市场表现来看，新建住宅方面，市场信心依旧不足，12 月重点城市成交规模同比降幅仍呈扩大趋势。二手住宅方面，多数城市市场表现低迷，12 月百城二手住宅价格环比跌幅持续扩大。租赁住宅方面，春节将至，市场进入年末淡季，整体租金继续走低。

展望 2023 年，房地产政策或继续保持宽松基调，供需两端政策仍有放松空间。需求端，核心一二线城市支持刚性和改善性住房需求政策有望进一步优化，如调整首套房认定标准、二套房首付比例等，促进市场合理住房需求的释放。供给端，房地产金融支持政策或进一步发力，防范化解房企风险、“保交楼”将是未来供给侧政策的重点。整体来看，随着疫情防控政策持续优化，社会经济逐渐复苏，叠加房企信用逐步修复，楼市宽松政策持续显效，市场信心或有望修复，2023 年房地产市场预计将逐渐企稳。

<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、12月百城新建住宅价格指数

2022年12月，全国100个城市<sup>2</sup>新建住宅平均价格为16177元/平方米，环比下跌0.08%，同比下跌0.02%。其中，一线城市环比下跌0.03%，同比下跌0.12%；二线城市环比下跌0.09%，同比上涨0.44%；三四线代表城市环比下跌0.14%，同比下跌0.70%。12月各主要城市群新建住宅价格环比均下跌，珠三角城市群价格环比跌幅居各主要城市群首位。

### ● 百城新建住宅价格环比涨跌幅分析

2022年12月，新建住宅价格环比上涨城市个数为10个，较上月减少12个。具体来看，宁波、杭州新建住宅价格环比分别上涨0.08%和0.06%；长沙、绍兴紧随其后，新房价格环比涨幅分别为0.03%、0.02%；上海、苏州等6个城市新建住宅价格环比涨幅均为0.01%。12月，贵阳、威海等22个城市环比持平。

2022年12月，新建住宅价格环比下跌的城市个数为68个，较上月增加11个。具体来看，哈尔滨、中山、湘潭以及衡水4个城市跌幅均在0.5%（含）以上，其中哈尔滨跌幅最大，为0.80%；东莞、株洲等5个城市跌幅在0.3%（含）-0.5%之间；深圳、南通等30个城市跌幅在0.1%（含）-0.3%之间；包头、唐山等29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12月，新建住宅价格同比上涨的城市个数为29个，较上月减少3个。宁波和西安同比分别上涨3.19%、2.31%；长沙、合肥等8个城市同比涨幅在1.0%-2.0%之间；北京、苏州等19个城市涨幅在1.0%以内。12月，宿迁新建住宅价格与去年同期持平。

2022年12月，新建住宅价格同比下跌的城市个数为70个，较上月增加3个。中山、湛江等8个城市跌幅均在2.0%-5.0%之间，其中中山跌幅最大，为4.20%；湘潭、廊坊等20个城市跌幅均在1.0%-2.0%之间；上海、唐山等42个城市跌幅则均在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12月十大城市新建住宅平均价格为29322元/平方米，环比下跌0.04%。十大城市中，2个城市环比上涨，8个城市环比下跌。具体来看，杭州、上海环比分别上涨0.06%、0.01%。环比下跌城市中，深圳、天津环比跌幅分别为0.29%及0.21%；重庆（主城区）、武汉和广州新建住宅价格环比跌幅均在0.1%-0.2%之间；成都、南京和北京环比跌幅则均在0.1%以内，其中北京跌幅较小，为0.04%。

同比来看，十大城市新建住宅平均价格同比上涨0.10%。十大城市中，5个城市同比上涨，5个城市同比下跌。具体来看，成都、杭州和广州同比分别上涨1.65%、1.32%、1.30%；北京、南京同比涨幅则均在1.0%以内，其中南京同比涨幅最小，为0.71%。上海、天津、重庆（主城区）新建住宅价格同比分别下跌0.97%、0.62%和0.59%；武汉及深圳同比跌幅则均在0.3%以内，其中深圳跌幅最小，为0.12%。

<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、12月百城二手住宅价格指数<sup>3</sup>

2022年12月，全国100个城市二手住宅平均价格为15876元/平方米，环比下跌0.22%，同比下跌0.77%。其中，各梯队城市二手住宅价格环比均下跌，一线城市二手住宅价格环比跌幅较上月收窄，二线城市跌幅与上月持平，三四线代表城市环比跌幅则较上月有所扩大。

### ● 百城二手住宅价格环比涨跌幅分析

2022年12月，二手住宅价格环比上涨的城市个数为19个，较上月减少4个。具体来看，合肥、泉州等13个城市涨幅在0.1%（含）以上，其中合肥涨幅最大，为0.46%；乌鲁木齐、汕头等6个城市涨幅在0.1%以内。12月，西宁二手住宅价格与11月持平。

2022年12月，二手住宅价格环比下跌的城市个数为80个，较上月增加5个。其中，南宁二手住宅价格环比跌幅最大，为1.01%；常州、张家港等12个城市环比跌幅在0.5%（含）-1.0%之间；青岛、东莞等25个城市跌幅均在0.3%（含）-0.5%之间；镇江、深圳等31个城市环比跌幅均在0.1%-0.3%之间；长沙、包头等11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12月，二手住宅价格同比上涨的城市个数为26个。具体来看，合肥二手住宅价格同比涨幅较大，为5.13%；泉州、上海等9个城市涨幅在3.0%-5.0%之间；广州、佛山等9个城市涨幅在1.0%-3.0%之间；阜阳、济宁等7个城市涨幅在1.0%以内。12月，乌鲁木齐二手住宅价格与去年同期持平。

2022年12月，二手住宅价格同比下跌的城市个数为73个。张家口、沈阳等6个城市同比跌幅均在5.0%-8.0%之间，其中张家口跌幅最大，为7.22%；常州、柳州等26个城市跌幅在3.0%-5.0%之间；湘潭、贵阳等28个城市跌幅在1.0%-3.0%之间；福州、东营等13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12月十大城市二手住宅平均价格为40265元/平方米，环比下跌0.18%。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0.23%；南京、重庆（主城区）环比跌幅较大，分别下跌0.57%、0.53%；武汉、深圳、成都、广州环比跌幅均在0.2%（含）-0.5%之间；天津及杭州二手住宅价格环比分别下跌0.17%和0.15%；北京二手住宅价格环比跌幅最小，为0.08%。

同比来看，十大城市二手住宅平均价格同比上涨0.45%，涨幅较上月收窄0.27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，上海二手住宅价格同比上涨4.06%；杭州、北京、广州同比分别上涨3.25%、3.05%及2.94%。深圳、武汉、南京、重庆（主城区）同比跌幅均在2.0%-4.0%之间，其中，深圳跌幅最大，为3.87%；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、12月50城住宅租赁价格指数<sup>4</sup>

2022年12月，全国50个城市住宅平均租金为36.7元/平方米/月，环比下跌0.54%，同比下跌2.50%。

#### ● 50城住宅平均租金环比涨跌幅分析

2022年12月，住宅平均租金环比上涨的城市仅西宁1个，涨幅为0.05%。

2022年12月，住宅平均租金环比下跌的城市个数为49个，较上月增加1个。具体来看，北海、南宁等4个城市环比跌幅在1.0%以上，其中北海跌幅最大，为1.66%；海口、太原等29个城市跌幅在0.5%（含）-1.0%之间；泉州、兰州等13个城市跌幅在0.3%（含）-0.5%之间；广州、苏州、乌鲁木齐等3个城市跌幅在0.1%以内。

#### ● 50城住宅平均租金同比涨跌幅分析

2022年12月，50个重点城市住宅平均租金同比均下跌。具体来看，温州、南宁等7个城市跌幅在5%以上，其中温州跌幅最大，为7.05%；徐州、贵阳等18个城市跌幅在3.0%-5.0%之间；呼和浩特、泉州等19个城市跌幅在1.0%-3.0%之间；青岛、北京等6个城市跌幅在1.0%以内。

<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 12 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	0.08%	19849	19614	镇江	-0.05%	9444	9500
杭州	0.06%	29466	28500	东营	-0.05%	6000	6550
长沙	0.03%	9498	11000	廊坊	-0.05%	11645	11000
绍兴	0.02%	16201	20000	芜湖	-0.05%	8490	10750
上海	0.01%	51011	38757	保定	-0.06%	8867	8600
苏州	0.01%	18384	23500	南京	-0.06%	24714	26082
厦门	0.01%	29237	31900	三亚	-0.07%	24229	22000
金华	0.01%	12797	16300	成都	-0.07%	12722	13500
台州	0.01%	13893	14325	昆明	-0.08%	11172	13500
聊城	0.01%	6767	6600	唐山	-0.08%	8602	8500
贵阳	0.00%	6975	8300	包头	-0.09%	6442	7800
威海	0.00%	8815	8500	惠州	-0.10%	11220	13500
银川	0.00%	6683	7900	广州	-0.11%	24645	25000
新乡	0.00%	5822	7100	武汉	-0.12%	13237	13500
临沂	0.00%	9732	9000	合肥	-0.12%	13946	14500
赣州	0.00%	8266	8200	洛阳	-0.12%	8073	7900
绵阳	0.00%	6944	8555	石家庄	-0.13%	11833	13000
泰州	0.00%	8321	9000	肇庆	-0.13%	6995	6550
宿迁	0.00%	5675	9150	徐州	-0.13%	9882	11100
西宁	0.00%	7504	11000	长春	-0.13%	9027	10500
宜昌	0.00%	7777	8000	烟台	-0.14%	9260	9075
济宁	0.00%	8088	8500	邯郸	-0.14%	7007	8500
德州	0.00%	6696	7400	扬州	-0.15%	13406	13900
淄博	0.00%	7843	7500	兰州	-0.15%	9085	9000
张家港	0.00%	10993	11250	江门	-0.16%	8365	9900
连云港	0.00%	7757	7365	重庆(主城区)	-0.16%	11732	14823
柳州	0.00%	9127	8875	温州	-0.16%	19116	16997
淮安	0.00%	6315	7929	常州	-0.17%	12997	16500
常熟	0.00%	15280	16000	南昌	-0.17%	12510	11500
乌鲁木齐	0.00%	8214	8600	南宁	-0.17%	11183	11000
嘉兴	0.00%	13460	13500	佛山	-0.18%	13878	15400
秦皇岛	0.00%	9579	10000	湖州	-0.18%	11271	12500
昆山	-0.01%	15918	16000	珠海	-0.18%	21624	25000
张家口	-0.01%	8325	7500	太原	-0.19%	10060	10400
北海	-0.01%	7894	7750	沈阳	-0.20%	9885	11500
海口	-0.01%	15245	17000	大连	-0.20%	13766	12500
马鞍山	-0.01%	7463	8400	天津	-0.21%	14917	16000
福州	-0.02%	17184	17229	济南	-0.25%	11943	14328
江阴	-0.02%	10545	10500	阜阳	-0.25%	7530	7500
盐城	-0.02%	8585	8000	南通	-0.26%	14651	16650
泉州	-0.02%	8849	8000	深圳	-0.29%	54107	57000
汕头	-0.03%	10779	10850	湛江	-0.30%	10227	10100
青岛	-0.03%	13782	12000	无锡	-0.34%	14314	22500
西安	-0.03%	12156	14886	郑州	-0.35%	12326	13000
呼和浩特	-0.03%	8627	11420	株洲	-0.38%	6051	5800
北京	-0.04%	44681	50000	东莞	-0.42%	19360	25000
漳州	-0.04%	11062	12500	衡水	-0.50%	6607	7000
菏泽	-0.04%	5433	5746	湘潭	-0.52%	5345	5400
潍坊	-0.04%	6758	7950	中山	-0.75%	10299	13000
桂林	-0.05%	6486	5600	哈尔滨	-0.80%	9276	10200

数据来源：中指数据 CREIS



表 2：2022 年 12 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	-0.04%	0.86%	44681	50000
上海	0.01%	-0.97%	51011	38757
广州	-0.11%	1.30%	24645	25000
深圳	-0.29%	-0.12%	54107	57000
天津	-0.21%	-0.62%	14917	16000
武汉	-0.12%	-0.29%	13237	13500
杭州	0.06%	1.32%	29466	28500
南京	-0.06%	0.71%	24714	26082
成都	-0.07%	1.65%	12722	13500
重庆(主城区)	-0.16%	-0.59%	11732	14823

数据来源：中指数据 CREIS

表 3：2022 年 12 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)
合肥	0.46%	18986	17510	福州	-0.21%	28509	25485
泉州	0.31%	16924	15232	保定	-0.23%	10122	9338
上海	0.23%	64834	62408	淄博	-0.24%	9609	9213
连云港	0.22%	12669	11736	洛阳	-0.24%	9079	8535
银川	0.21%	7687	7218	金华	-0.25%	19009	18542
湖州	0.20%	10184	9445	张家口	-0.26%	7611	7624
马鞍山	0.14%	10095	9981	石家庄	-0.27%	14001	13772
佛山	0.14%	14617	13662	成都	-0.28%	18803	17521
宿迁	0.13%	10370	9812	贵阳	-0.28%	8605	8036
泰州	0.12%	11352	10997	柳州	-0.28%	8587	8159
台州	0.12%	16852	15943	深圳	-0.28%	72283	66583
嘉兴	0.11%	11690	10968	镇江	-0.28%	9116	8440
聊城	0.10%	10701	10525	绵阳	-0.30%	8728	8702
乌鲁木齐	0.07%	9087	8158	株洲	-0.30%	5666	5531
汕头	0.03%	11785	11402	秦皇岛	-0.31%	9786	9769
漳州	0.02%	13655	12830	临沂	-0.31%	10680	9946
济南	0.02%	18360	16714	温州	-0.32%	24227	23089
德州	0.01%	8666	8228	太原	-0.33%	10860	10125
厦门	0.01%	54412	53737	无锡	-0.33%	18598	17285
西宁	0.00%	9882	9761	徐州	-0.34%	13265	12639
菏泽	-0.02%	6266	6115	南通	-0.35%	15953	14803
绍兴	-0.03%	17667	17197	中山	-0.35%	10493	9778
三亚	-0.03%	28846	27810	宜昌	-0.38%	8474	8120
芜湖	-0.07%	13090	13495	哈尔滨	-0.38%	9765	8767
赣州	-0.08%	11895	12088	扬州	-0.39%	15675	14099
北京	-0.08%	75645	69220	西安	-0.39%	16169	14582
北海	-0.08%	5990	5607	江门	-0.40%	8250	8344
兰州	-0.09%	12249	11926	东营	-0.40%	8697	8085
济宁	-0.09%	10002	9864	衡水	-0.42%	7617	7468
包头	-0.09%	7738	7597	苏州	-0.43%	27421	23798
长沙	-0.09%	11818	10987	南昌	-0.45%	13095	11849
呼和浩特	-0.11%	10368	9935	唐山	-0.46%	10647	10167
桂林	-0.12%	7785	6941	昆明	-0.46%	13859	12718
新乡	-0.12%	7514	7528	武汉	-0.47%	18407	17169
昆山	-0.13%	19135	16876	郑州	-0.47%	15379	13468
阜阳	-0.13%	8149	8118	东莞	-0.47%	21660	19916
大连	-0.14%	16072	14797	青岛	-0.49%	22584	19376
湛江	-0.14%	9437	9502	湘潭	-0.50%	5176	5025
杭州	-0.15%	39243	36261	重庆(主城区)	-0.53%	13681	13044
长春	-0.16%	9650	9116	常熟	-0.56%	14122	13433
邯郸	-0.16%	9111	9414	南京	-0.57%	35197	32032
威海	-0.17%	8952	8750	沈阳	-0.57%	11881	10740
天津	-0.17%	24896	19604	盐城	-0.64%	13465	12417
海口	-0.17%	15493	14867	烟台	-0.64%	11266	10046
珠海	-0.18%	23828	22976	淮安	-0.72%	11739	10397
肇庆	-0.18%	7044	6835	江阴	-0.78%	11485	10536
潍坊	-0.19%	7304	7011	宁波	-0.79%	27341	27034
廊坊	-0.19%	11817	11568	张家港	-0.90%	12170	11567
广州	-0.20%	39657	35116	常州	-0.95%	16653	15276
惠州	-0.21%	10634	9499	南宁	-1.01%	12074	10959

数据来源：中指数据 CREIS

表 4：2022 年 12 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	-0.08%	3.05%	75645	69220
上海	0.23%	4.06%	64834	62408
广州	-0.20%	2.94%	39657	35116
深圳	-0.28%	-3.87%	72283	66583
天津	-0.17%	-0.73%	24896	19604
武汉	-0.47%	-3.50%	18407	17169
杭州	-0.15%	3.25%	39243	36261
南京	-0.57%	-3.24%	35197	32032
成都	-0.28%	-0.36%	18803	17521
重庆(主城区)	-0.53%	-2.29%	13681	13044

数据来源：中指数据 CREIS



表 5：2022 年 12 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	90.3	-0.63%	86.1	济南	25.6	-0.64%	23.9
深圳	83.6	-0.35%	64.9	佛山	25.5	-0.51%	21.1
上海	83.1	-0.40%	77.7	兰州	25.5	-0.48%	25.0
杭州	56.5	-0.65%	54.6	常州	25.0	-0.30%	22.4
广州	50.5	-0.04%	41.6	南宁	24.3	-1.28%	21.6
厦门	45.8	-0.73%	44.7	泉州	24.0	-0.49%	22.7
三亚	42.2	-0.73%	35.7	嘉兴	24.0	-0.64%	21.8
南京	41.6	-0.67%	43.3	郑州	23.9	-1.18%	20.2
福州	37.2	-0.41%	33.8	沈阳	23.9	-0.64%	20.4
珠海	36.5	-0.50%	30.6	哈尔滨	23.9	-0.76%	24.4
苏州	35.4	-0.04%	32.6	昆明	23.4	-0.76%	23.1
宁波	34.9	-0.47%	31.6	南昌	23.1	-0.61%	20.0
成都	32.9	-0.55%	27.7	长春	23.1	-0.72%	21.3
大连	31.7	-0.73%	28.7	西宁	23.0	0.05%	20.3
温州	31.6	-1.27%	31.9	绍兴	22.9	-0.38%	22.8
海口	30.2	-0.99%	27.0	乌鲁木齐	22.8	-0.03%	22.3
天津	29.7	-0.70%	27.5	贵阳	22.2	-0.87%	19.3
武汉	28.6	-0.39%	25.5	南通	21.7	-0.43%	20.0
青岛	28.2	-0.55%	25.8	惠州	20.5	-0.67%	19.6
东莞	27.3	-0.48%	23.1	石家庄	20.1	-0.44%	18.6
无锡	27.1	-0.55%	24.8	太原	19.3	-0.96%	18.2
合肥	26.7	-0.35%	25.5	呼和浩特	19.1	-0.56%	18.4
长沙	26.4	-0.53%	23.8	徐州	19.1	-0.88%	17.5
西安	26.3	-0.73%	22.9	银川	15.4	-0.68%	13.4
重庆（主城区）	26.1	-0.56%	21.6	北海	11.3	-1.66%	10.3

数据来源：中指数据 CREIS

表 6：2022 年 12 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	1569	3772	5877	8317	22844	-0.77%	-0.65%	-0.33%	-0.43%	-0.48%
北京	2226	4962	5697	8400	24765	-0.61%	-0.81%	-0.73%	-0.72%	-0.53%
上海	1808	3994	5193	8387	21843	-0.70%	-0.63%	-0.67%	-0.53%	-0.48%
杭州	1320	3121	4260	5690	11403	-0.62%	-0.75%	-0.69%	-0.52%	-1.08%
广州	1133	2576	3817	4798	12180	-0.86%	-0.49%	-0.30%	-0.27%	-0.62%
厦门	1138	2349	3461	4688	9221	-1.73%	-0.93%	-0.69%	-0.66%	-0.67%
南京	972	2619	2975	3825	8891	-0.87%	-0.84%	-0.78%	-0.85%	-0.53%
珠海	-	2145	2904	3580	7485	-	-0.90%	-0.27%	-0.59%	-0.82%
三亚	-	2085	2892	4181	11220	-	-1.15%	-0.08%	-0.41%	0.01%
福州	1123	2019	2763	3598	6088	-0.75%	-0.80%	-0.85%	-0.67%	-0.66%
苏州	904	1989	2701	3518	7006	-0.42%	-0.25%	-0.26%	-0.39%	-0.39%
宁波	889	1874	2562	3722	6408	-0.57%	-0.56%	-0.56%	-0.63%	-0.54%
温州	1265	1773	2526	3332	5319	0.69%	-0.73%	-1.29%	-1.05%	-1.15%
成都	664	1794	2455	3214	7443	0.48%	-0.78%	-0.72%	-0.41%	-0.67%
海口	-	1706	2437	3102	5573	-	-0.72%	-1.17%	-0.89%	-0.84%
武汉	693	1688	2211	2766	6218	-1.14%	-0.53%	-0.47%	-0.44%	-0.92%
大连	694	1619	2171	3227	7408	-1.16%	-0.84%	-0.89%	-0.83%	-0.78%
东莞	856	1514	2125	2701	4815	-0.72%	-0.48%	-0.75%	-0.60%	-0.66%
佛山	824	1415	2122	2522	4367	0.37%	-0.67%	-0.56%	-0.54%	-0.39%
天津	931	1747	2118	2652	6995	-0.62%	-0.97%	-0.74%	-0.61%	-0.76%
西安	601	1513	2068	2554	5148	-0.66%	-0.88%	-1.01%	-0.79%	-0.49%
无锡	753	1548	2060	2663	5182	-0.02%	-0.38%	-0.36%	-0.51%	-0.30%
青岛	736	1658	2054	2661	7135	-2.03%	-1.03%	-0.70%	-0.51%	-0.23%
合肥	661	1467	2052	2594	5095	-0.17%	-0.55%	-0.56%	-0.35%	-0.64%
长沙	630	1503	2039	2686	4693	-1.25%	-0.39%	-0.51%	-0.42%	-0.61%
泉州	-	1297	2013	2542	4638	-	-0.29%	-0.69%	-0.42%	-0.87%
绍兴	-	1640	1999	2328	3724	-	-0.40%	-0.41%	-0.78%	0.25%
济南	631	1541	1975	2478	4416	-0.61%	-0.86%	-0.74%	-0.61%	-0.25%
嘉兴	-	1304	1974	2520	-	-	-0.18%	-0.39%	-0.98%	-
南宁	561	1299	1940	2519	4957	-1.03%	-1.14%	-1.20%	-1.13%	-1.37%
常州	583	1490	1937	2519	4608	-0.38%	-0.27%	-0.56%	-0.43%	-0.31%
重庆（主城区）	641	1380	1909	2617	5486	-0.72%	-0.61%	-0.48%	-0.51%	-0.68%
郑州	571	1267	1899	2339	4373	-1.36%	-1.24%	-1.47%	-1.55%	-1.40%
昆明	568	1380	1875	2370	4289	-0.22%	-0.97%	-0.72%	-0.73%	-0.88%
兰州	-	1357	1838	2503	5151	-	-0.66%	-0.57%	-0.38%	-0.61%
乌鲁木齐	-	1526	1758	2274	4674	-	-0.18%	-0.29%	-0.44%	-0.17%
西宁	-	1640	1722	2157	-	-	-0.82%	0.13%	-0.62%	-
贵阳	579	1255	1717	2354	3953	-1.75%	-0.74%	-1.00%	-0.95%	-1.10%
沈阳	625	1336	1683	2378	5243	-2.01%	-0.69%	-0.58%	-0.30%	-0.86%
南通	558	1357	1679	2240	3841	-0.78%	-0.94%	-0.71%	-0.56%	-0.44%
南昌	747	1366	1672	2327	4114	-1.35%	-0.82%	-0.54%	-0.55%	-0.34%
惠州	-	1184	1659	2132	3625	-	-0.65%	-0.80%	-0.80%	-1.08%
哈尔滨	774	1230	1614	2275	4986	-0.73%	-1.14%	-1.24%	-0.74%	-1.07%
长春	598	1275	1611	2276	4842	-0.83%	-0.66%	-0.75%	-0.95%	-0.85%
石家庄	533	1102	1532	1958	3743	-1.25%	-0.74%	-0.78%	-0.50%	-0.57%
徐州	-	1058	1490	1929	3563	-	-0.75%	-0.53%	-1.02%	-0.68%
呼和浩特	-	1329	1443	1853	3586	-	-0.47%	-0.14%	-0.31%	-0.51%
太原	515	944	1395	1947	3935	-0.58%	-0.86%	-1.17%	-0.93%	-0.92%
银川	392	1049	1111	1497	3187	0.49%	-1.30%	-0.62%	-0.69%	-0.02%
北海	-	671	937	1169	-	-	-0.80%	-1.51%	-1.93%	-

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1-12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1-12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
玖峰兰庭	南京	金地集团&朗诗控股&保利发展
中建·御璟峯	苏州	中建国际&中建东孚
观宸	重庆	华润置地&香港置地
大明宫金茂府	西安	中国金茂
武汉城建·天汇龙城	武汉	武汉城建集团黄陂公司
招商保利海珠天珺	广州	招商蛇口&保利发展
金地丰盛道	上海	金地集团
中海汇德里	北京	中海企业发展集团有限公司
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
晓风印月	宁波	绿城中国
君一控股·玺园	青岛	青岛君一控股集团有限公司
恺德·瑜园	武汉	武汉恺德控股集团有限公司
招商局中心·臻境	南京	招商蛇口
保利·珑誉	上海	保利置业
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
恺德·光谷熙园	武汉	武汉恺德控股集团有限公司
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
中国铁建·花语江南	上海	中国铁建房地产集团有限公司
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
青岛润府	青岛	华润置地有限公司
成都星河 WORLD	成都	成都星河九联
新希望·锦官半岛	佛山	新希望地产
金地金城·领峯	沈阳	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
桂语云间	无锡	美的置业&绿城中国&昌建控股
华润瑞府	郑州	华润置地有限公司
深铁瑞城	深圳	深铁置业
中建·观澜雅境	苏州	中建东孚&中建国际
武汉城建·悦享湖璟	武汉	武汉城建集团富强公司
华润置地中心·云上润府	南京	华润置地有限公司
保利北新时区	成都	保利发展控股集团股份有限公司
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
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
天府幸福里	成都	华润置地有限公司
中建春景雅苑	苏州	中建七局
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
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
建发五缘湾月	厦门	建发房地产集团有限公司
凤麓和鸣	宁波	绿城中国
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
中冶·未来城	涿州	中冶置业集团有限公司
建发大家·文澜府邸	温州	建发房地产集团有限公司
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
中海·国贸上城	厦门	中海地产&国贸地产
城投融创武汉印	武汉	武汉城投
建发·瑒和府	北京	建发房地产集团有限公司
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
万科颐和玲珑	苏州	万科企业股份有限公司
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
建发观唐映月	成都	建发房地产集团有限公司
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
龙湖云璠玉隆	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都市辖区，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。