

“百城价格指数”

1 月百城销售均价：新建住宅环比下跌 0.02%，同比下跌 0.03%；

二手住宅环比下跌 0.11%，同比下跌 0.81%；

50 城租赁均价：普通住宅环比下跌 0.27%，同比下跌 1.97%

中指研究院报道：根据中国房地产指数系统百城价格指数¹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,2023 年 1 月,全国 100 个城市**新建住宅**平均价格为 16174 元/平方米,环比下跌 0.02%,跌幅较上月收窄 0.06 个百分点。从涨跌城市个数看,12 个城市环比上涨,62 个城市环比下跌,26 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 0.03%。全国 100 个城市**二手住宅**平均价格为 15858 元/平方米,环比下跌 0.11%,跌幅较上月收窄 0.11 个百分点。从涨跌城市个数看,19 个城市环比上涨,77 个城市环比下跌,4 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 0.81%,跌幅较上月扩大 0.04 个百分点。全国 50 个城市**住宅平均租金**为 36.6 元/平方米/月,环比下跌 0.27%,跌幅较上月收窄 0.27 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 1.97%,跌幅较上月收窄 0.53 个百分点。

政策方面,人民银行、银保监会决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制,新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市,可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。1 月 17 日,全国住房和城乡建设工作会议召开,会议提出,2023 年房地产工作要以“增信心、防风险、促转型”为主线,促进房地产市场平稳健康发展。地方层面,楼市政策环境持续宽松,优化限购限贷、放松公积金贷款、发放购房补贴等需求端楼市支持性政策继续出台。具体来看,长沙生育二孩及以上家庭可增加 1 套购房指标;外地客户在济南限购区域购房无需社保或个税;东莞全域首套房首付比例最低降至 2 成;郑州、太原等多地下调首套房商贷利率。住房公积金方面,重庆、济南、大连、长春、福州等上调住房公积金贷款额度;乌鲁木齐、柳州、台州等下调公积金贷款首付比例;常州“商转公”贷款新增“以贷还贷”方式。南昌、扬州、盐城等发放购房补贴,降低居民购房成本。二手房方面,深圳推出二手房“带押过户”,绍兴将房票使用范围扩大至二手房。

从市场表现来看,新建住宅方面,重点城市整体推盘量大幅回落,各地楼盘以顺销为主,春节期间促销折扣基本延续前期优惠力度。二手住宅方面,部分城市业主挂牌预期有所回升,1 月百城二手住宅价格环比跌幅有所收窄。租赁住宅方面,受春节影响,市场仍然处于淡季,整体租金水平继续走低。

展望未来,楼市供需两端政策将继续协同发力,助力房地产市场信心恢复。需求端将进一步落实“因城施策”,多措并举支持居民住房需求释放,如核心一二线城市或在限购、“认房又认贷”、房贷首付比例与利率等方面继续优化。供给端将进一步落实“保交楼”,加大对优质房企的融资支持力度。整体来看,在全国楼市政策环境持续宽松态势下,部分核心一二线城市或率先迎来市场复苏,并带动全国市场逐渐企稳。

¹ 中国房地产指数系统百城价格指数编制规则详见附录。

一、1月百城新建住宅价格指数

2023年1月，全国100个城市²新建住宅平均价格为16174元/平方米，环比下跌0.02%，同比下跌0.03%。其中，一线城市环比上涨0.01%，同比下跌0.06%；二线城市环比下跌0.02%，同比上涨0.36%；三四线代表城市环比下跌0.07%，同比下跌0.70%。1月，除长三角城市群新房价格环比微涨外，其余各主要城市群新建住宅价格环比均下跌。

● 百城新建住宅价格环比涨跌幅分析

2023年1月，新建住宅价格环比上涨城市个数为12个，较上月增加2个。具体来看，成都、杭州新建住宅价格环比分别上涨0.20%和0.11%；宁波紧随其后，新房价格环比上涨0.09%；上海、西安等9个城市新建住宅价格环比涨幅均在0.05%以内，其中北京、连云港及镇江涨幅均为0.01%。1月，柳州、绍兴等26个城市环比持平。

2023年1月，新建住宅价格环比下跌的城市个数为62个，较上月减少6个。具体来看，温州、哈尔滨以及邯郸新建住宅价格环比跌幅较大，分别为0.86%、0.54%和0.31%；芜湖、赣州等25个城市跌幅在0.1%（含）-0.3%之间；沈阳、廊坊等34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

2023年1月，新建住宅价格同比上涨的城市个数为28个，较上月减少1个。宁波和西安同比分别上涨3.09%、2.25%；成都、长沙等5个城市同比涨幅在1.0%-2.0%之间；广州、无锡等21个城市涨幅在1.0%以内。1月，常州、宿迁新建住宅价格与去年同期持平。

2023年1月，新建住宅价格同比下跌的城市个数为70个，下跌城市数量与上月持平。哈尔滨、温州等6个城市跌幅均在2.0%-5.0%之间，其中哈尔滨跌幅最大，为4.26%；桂林、廊坊等18个城市跌幅均在1.0%-2.0%之间；柳州、北海等46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，2023年1月十大城市新建住宅平均价格为29327元/平方米，环比上涨0.02%。十大城市中，4个城市环比上涨，6个城市环比下跌。具体来看，成都、杭州环比分别上涨0.20%、0.11%；上海、北京环比分别上涨0.04%和0.01%。环比下跌城市中，深圳、广州环比跌幅分别为0.16%及0.10%；武汉、天津新建住宅价格环比跌幅均在0.05%-0.10%之间；重庆（主城区）、南京环比跌幅均在0.05%以内，其中南京跌幅最小，为0.01%。

同比来看，十大城市新建住宅平均价格同比上涨0.12%。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、杭州同比分别上涨1.80%、1.36%；广州、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0.54%。天津、重庆（主城区）、上海和武汉新建住宅价格同比跌幅均在0.6%（含）-0.8%之间；深圳新建住宅价格同比跌幅最小，为0.32%。

² 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、1月百城二手住宅价格指数³

2023年1月，全国100个城市二手住宅平均价格为15858元/平方米，环比下跌0.11%，同比下跌0.81%。其中，各梯队城市二手住宅价格环比均下跌，但跌幅均较上月有所收窄。

● 百城二手住宅价格环比涨跌幅分析

2023年1月，二手住宅价格环比上涨的城市个数为19个，跟上月持平。具体来看，东莞、银川等12个城市环比涨幅在0.1%以上，其中东莞涨幅最大，为0.26%；佛山、新乡等7个城市涨幅在0.1%以内。1月，三亚、宿迁、西宁、株洲二手住宅价格与上月持平。

2023年1月，二手住宅价格环比下跌的城市个数为77个，较上月减少3个。具体来看，南宁、江阴、淮安等3个城市环比跌幅在0.5%（含）以上，其中，南宁跌幅最大，为0.64%；张家港、常州等17个城市环比跌幅在0.3%（含）-0.5%之间；德州、洛阳等35个城市跌幅在0.1%（含）-0.3%之间；宜昌、汕头等22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

2023年1月，二手住宅价格同比上涨的城市个数为26个，上涨城市数量与上月持平。具体来看，合肥二手住宅价格同比涨幅最大，为5.39%；泉州、上海等4个城市涨幅在3.0%-5.0%之间；马鞍山、佛山等16个城市涨幅在1.0%-3.0%之间；漳州、三亚等5个城市涨幅在1.0%以内。1月，西宁二手住宅价格与去年同期持平。

2023年1月，二手住宅价格同比下跌的城市个数为73个，下跌城市数量与上月持平。张家口、沈阳等6个城市同比跌幅在5.0%-8.0%之间，其中张家口跌幅最大，为7.20%；常州、烟台等21个城市跌幅在3.0%-5.0%之间；呼和浩特、徐州等34个城市跌幅在1.0%-3.0%之间；福州、济南等12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，2023年1月十大城市二手住宅平均价格为40227元/平方米，环比下跌0.09%。十大城市中，仅上海、北京二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0.17%，北京微涨0.02%；武汉、南京环比跌幅相对较大，均下跌0.32%；重庆（主城区）、深圳、成都、天津、广州环比跌幅均在0.1%-0.3%之间；杭州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0.28%。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4.04%；北京、杭州、广州同比分别上涨2.77%、2.52%及2.34%。武汉、深圳、南京、重庆（主城区）同比跌幅均在2.0%-4.0%之间，其中，武汉跌幅最大，为3.99%；天津、成都同比跌幅则均在1.0%以内。

³ 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、1月50城住宅租赁价格指数⁴

2023年1月，全国50个城市住宅平均租金为36.6元/平方米/月，环比下跌0.27%，同比下跌1.97%。

● 50城住宅平均租金环比涨跌幅分析

2023年1月，仅三亚、西宁住宅平均租金环比上涨，其中三亚涨幅为0.34%，西宁涨幅为0.33%。

2023年1月，住宅平均租金环比下跌的城市个数为48个，较上月减少1个。具体来看，郑州跌幅最大，为1.01%；北海、温州等7个城市环比跌幅在0.5%-1.0%之间；太原、济南等23个城市跌幅在0.3%（含）-0.5%之间；泉州、南京等12个城市跌幅在0.1%-0.3%之间；无锡、宁波等5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

2023年1月，住宅平均租金同比上涨的城市个数为3个，其中苏州同比上涨0.70%，无锡同比上涨0.47%，乌鲁木齐同比上涨0.20%。

2023年1月，住宅平均租金同比下跌的城市个数为47个。具体来看，温州、北海等5个城市跌幅在5%以上，其中温州跌幅最大，为6.95%；徐州、重庆（主城区）等16个城市跌幅在3.0%-5.0%之间；长春、南通等20个城市跌幅在1.0%-3.0%之间；福州、青岛等6个城市跌幅在1.0%以内。

⁴ 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 1：2023 年 1 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)
成都	0.20%	12748	13711	新乡	-0.03%	5820	7100
杭州	0.11%	29498	28700	唐山	-0.03%	8599	8500
宁波	0.09%	19867	19743	昆明	-0.04%	11168	13350
上海	0.04%	51029	40900	乌鲁木齐	-0.04%	8211	8600
西安	0.03%	12160	14943	湘潭	-0.04%	5343	5400
徐州	0.03%	9885	13000	东莞	-0.04%	19352	25000
苏州	0.02%	18388	24000	淮安	-0.04%	6312	7929
常州	0.02%	13000	17300	烟台	-0.04%	9256	9075
长沙	0.02%	9500	11200	重庆(主城区)	-0.04%	11727	14823
北京	0.01%	44685	50317	威海	-0.06%	8810	8500
连云港	0.01%	7758	8205	济南	-0.06%	11936	14356
镇江	0.01%	9445	9500	江门	-0.06%	8360	9900
柳州	0.00%	9127	8875	衡水	-0.06%	6603	7000
绍兴	0.00%	16201	20000	济宁	-0.06%	8083	8500
北海	0.00%	7894	7750	淄博	-0.06%	7838	7500
保定	0.00%	8867	8600	肇庆	-0.07%	6990	6550
洛阳	0.00%	8073	7900	合肥	-0.07%	13936	15000
东营	0.00%	6000	6550	天津	-0.07%	14906	16000
嘉兴	0.00%	13460	13525	武汉	-0.08%	13227	13500
秦皇岛	0.00%	9579	10000	无锡	-0.08%	14302	22500
阜阳	0.00%	7530	7500	廊坊	-0.09%	11635	11000
贵阳	0.00%	6975	8300	沈阳	-0.09%	9876	11500
大连	0.00%	13766	13000	珠海	-0.10%	21603	25000
南昌	0.00%	12510	11500	漳州	-0.10%	11051	12500
马鞍山	0.00%	7463	8400	台州	-0.10%	13879	14200
银川	0.00%	6683	7900	广州	-0.10%	24620	25000
江阴	0.00%	10545	12500	桂林	-0.11%	6479	5600
临沂	0.00%	9732	9000	包头	-0.11%	6435	7800
聊城	0.00%	6767	6600	福州	-0.12%	17164	17458
绵阳	0.00%	6944	8555	三亚	-0.12%	24201	22000
泰州	0.00%	8321	9000	南宁	-0.13%	11169	11000
宿迁	0.00%	5675	9150	太原	-0.13%	10047	10150
盐城	0.00%	8585	8500	佛山	-0.13%	13860	15150
西宁	0.00%	7504	11000	惠州	-0.15%	11203	13500
宜昌	0.00%	7777	8000	南通	-0.16%	14628	16000
张家港	0.00%	10993	11250	常熟	-0.16%	15256	15875
湖州	0.00%	11271	12500	深圳	-0.16%	54018	57000
株洲	0.00%	6051	5894	青岛	-0.17%	13759	12500
南京	-0.01%	24712	26088	湛江	-0.18%	10209	10150
石家庄	-0.01%	11832	13000	扬州	-0.18%	13382	13450
兰州	-0.01%	9084	9000	中山	-0.22%	10276	12000
泉州	-0.01%	8848	8000	汕头	-0.22%	10755	10600
呼和浩特	-0.01%	8626	11420	金华	-0.23%	12767	17700
海口	-0.01%	15243	17100	长春	-0.23%	9006	10500
潍坊	-0.01%	6757	8000	郑州	-0.24%	12297	13000
昆山	-0.02%	15915	16000	赣州	-0.24%	8246	8200
菏泽	-0.02%	5432	5742	芜湖	-0.27%	8467	12000
厦门	-0.02%	29231	31900	邯郸	-0.31%	6985	9000
张家口	-0.02%	8323	7500	哈尔滨	-0.54%	9226	10000
德州	-0.03%	6694	7450	温州	-0.86%	18951	16885

数据来源：中指数据 CREIS

表 2：2023 年 1 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	0.01%	0.79%	44685	50317
上海	0.04%	-0.74%	51029	40900
广州	-0.10%	0.87%	24620	25000
深圳	-0.16%	-0.32%	54018	57000
天津	-0.07%	-0.77%	14906	16000
武汉	-0.08%	-0.60%	13227	13500
杭州	0.11%	1.36%	29498	28700
南京	-0.01%	0.54%	24712	26088
成都	0.20%	1.80%	12748	13711
重庆(主城区)	-0.04%	-0.74%	11727	14823

数据来源：中指数据 CREIS

表 3：2023 年 1 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)
东莞	0.26%	21716	19974	天津	-0.12%	24865	19565
银川	0.20%	7702	7231	廊坊	-0.13%	11802	11568
泉州	0.19%	16957	15058	大连	-0.13%	16051	14774
上海	0.17%	64942	62607	绍兴	-0.14%	17643	17280
台州	0.17%	16880	15929	镇江	-0.14%	9103	8442
菏泽	0.16%	6276	6121	威海	-0.15%	8939	8671
马鞍山	0.16%	10111	9911	惠州	-0.15%	10618	9534
连云港	0.16%	12689	11716	金华	-0.16%	18979	18542
湖州	0.16%	10200	9473	西安	-0.17%	16142	14552
合肥	0.15%	19015	17533	宁波	-0.17%	27295	26994
邯郸	0.13%	9123	9371	成都	-0.17%	18771	17480
厦门	0.12%	54478	53846	贵阳	-0.17%	8590	8059
佛山	0.06%	14626	13683	温州	-0.18%	24183	23061
新乡	0.05%	7518	7528	张家口	-0.18%	7597	7642
长沙	0.05%	11824	10919	哈尔滨	-0.18%	9747	8756
北京	0.02%	75663	69134	盐城	-0.19%	13440	12311
乌鲁木齐	0.02%	9089	8163	南通	-0.19%	15922	14847
漳州	0.02%	13658	12970	兰州	-0.20%	12224	11810
湘潭	0.02%	5177	4991	保定	-0.21%	10101	9325
三亚	0.00%	28847	27624	深圳	-0.22%	72125	66438
宿迁	0.00%	10370	9812	扬州	-0.22%	15640	14108
西宁	0.00%	9882	9761	苏州	-0.24%	27355	23750
株洲	0.00%	5666	5559	徐州	-0.24%	13233	12610
嘉兴	-0.01%	11689	10975	潍坊	-0.25%	7286	6994
聊城	-0.01%	10700	10530	青岛	-0.26%	22526	19344
衡水	-0.01%	7616	7512	桂林	-0.26%	7765	6928
芜湖	-0.02%	13088	13509	重庆（主城区）	-0.26%	13645	12994
呼和浩特	-0.02%	10366	9916	珠海	-0.27%	23764	22945
海口	-0.02%	15490	14830	洛阳	-0.29%	9053	8519
阜阳	-0.05%	8145	8106	德州	-0.29%	8641	8170
包头	-0.05%	7734	7598	常熟	-0.30%	14080	13433
无锡	-0.05%	18588	17331	南昌	-0.30%	13056	11836
济南	-0.06%	18349	16664	湛江	-0.31%	9408	9296
济宁	-0.06%	9996	9856	临沂	-0.31%	10647	9946
秦皇岛	-0.06%	9780	9769	中山	-0.31%	10460	9709
杭州	-0.08%	39213	36119	南京	-0.32%	35086	31870
昆山	-0.08%	19120	16856	北海	-0.32%	5971	5641
淄博	-0.08%	9601	9213	昆明	-0.32%	13815	12624
肇庆	-0.09%	7038	6835	武汉	-0.32%	18348	17080
东营	-0.09%	8689	8126	泰州	-0.33%	11314	10983
赣州	-0.09%	11884	12088	郑州	-0.36%	15323	13405
柳州	-0.09%	8579	8129	唐山	-0.40%	10604	10197
长春	-0.09%	9641	9087	沈阳	-0.42%	11831	10712
汕头	-0.09%	11774	11356	江门	-0.42%	8215	8268
宜昌	-0.09%	8466	8091	烟台	-0.43%	11217	10008
绵阳	-0.10%	8719	8702	常州	-0.46%	16577	15183
太原	-0.11%	10848	10112	张家港	-0.48%	12112	11408
石家庄	-0.11%	13985	13670	淮安	-0.50%	11680	10358
广州	-0.12%	39609	34988	江阴	-0.54%	11423	10499
福州	-0.12%	28474	25337	南宁	-0.64%	11997	10868

数据来源：中指数据 CREIS

表 4：2023 年 1 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	0.02%	2.77%	75663	69134
上海	0.17%	4.04%	64942	62607
广州	-0.12%	2.34%	39609	34988
深圳	-0.22%	-3.69%	72125	66438
天津	-0.12%	-0.23%	24865	19565
武汉	-0.32%	-3.99%	18348	17080
杭州	-0.08%	2.52%	39213	36119
南京	-0.32%	-3.67%	35086	31870
成都	-0.17%	-0.23%	18771	17480
重庆(主城区)	-0.26%	-2.42%	13645	12994

数据来源：中指数据 CREIS

表 5：2023 年 1 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	89.9	-0.36%	86.2	佛山	25.5	-0.22%	21.1
深圳	83.6	-0.03%	64.6	济南	25.5	-0.47%	23.8
上海	82.9	-0.26%	77.4	兰州	25.4	-0.66%	24.9
杭州	56.3	-0.30%	54.3	常州	24.9	-0.33%	22.4
广州	50.4	-0.11%	41.6	南宁	24.3	-0.30%	21.5
厦门	45.6	-0.40%	44.6	嘉兴	24.0	-0.21%	21.7
三亚	42.3	0.34%	36.2	泉州	24.0	-0.29%	22.6
南京	41.4	-0.27%	43.3	沈阳	23.8	-0.38%	20.3
福州	37.1	-0.24%	33.8	哈尔滨	23.8	-0.57%	24.3
珠海	36.4	-0.33%	30.6	郑州	23.7	-1.01%	20.0
苏州	35.4	-0.16%	32.5	昆明	23.3	-0.56%	23.0
宁波	34.9	-0.05%	31.6	西宁	23.1	0.33%	20.3
成都	32.8	-0.25%	27.8	南昌	23.0	-0.42%	20.0
大连	31.6	-0.34%	28.4	长春	23.0	-0.35%	21.3
温州	31.4	-0.66%	31.6	绍兴	22.8	-0.15%	22.8
海口	30.1	-0.32%	26.9	乌鲁木齐	22.6	-0.54%	22.2
天津	29.6	-0.37%	27.4	贵阳	22.1	-0.44%	19.2
武汉	28.6	-0.16%	25.5	南通	21.6	-0.37%	19.9
青岛	28.1	-0.33%	25.7	惠州	20.4	-0.45%	19.6
东莞	27.3	-0.03%	23.0	石家庄	20.0	-0.35%	18.6
无锡	27.1	-0.09%	24.8	太原	19.2	-0.48%	18.1
合肥	26.7	-0.02%	25.6	呼和浩特	19.0	-0.37%	18.4
长沙	26.4	-0.30%	23.8	徐州	18.9	-0.66%	17.5
西安	26.2	-0.36%	22.8	银川	15.4	-0.32%	13.3
重庆（主城区）	26.1	-0.13%	21.6	北海	11.2	-0.83%	10.3

数据来源：中指数据 CREIS

表 6：2023 年 1 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 ²	60-90m ²	90-140m ²	140m ² 及以上	30m ² 以下	30-60m ²	60-90m ²	90-140m ²	140m ² 及以上
深圳	1563	3758	5869	8304	22794	-0.39%	-0.35%	-0.14%	-0.16%	-0.22%
北京	2220	4944	5674	8359	24652	-0.29%	-0.36%	-0.40%	-0.49%	-0.46%
上海	1801	3978	5165	8370	21735	-0.38%	-0.40%	-0.53%	-0.21%	-0.50%
杭州	1310	3110	4246	5677	11380	-0.79%	-0.36%	-0.34%	-0.23%	-0.21%
广州	1126	2566	3809	4787	12158	-0.60%	-0.39%	-0.19%	-0.23%	-0.18%
厦门	1130	2342	3455	4665	9219	-0.73%	-0.30%	-0.16%	-0.48%	-0.03%
南京	963	2614	2968	3811	8853	-0.89%	-0.18%	-0.24%	-0.37%	-0.43%
三亚	-	2091	2904	4178	11182	-	0.27%	0.41%	-0.08%	-0.33%
珠海	-	2142	2897	3568	7455	-	-0.15%	-0.24%	-0.35%	-0.40%
福州	1110	2009	2754	3584	6084	-1.10%	-0.51%	-0.31%	-0.38%	-0.07%
苏州	901	1983	2694	3510	6986	-0.27%	-0.30%	-0.25%	-0.23%	-0.29%
宁波	887	1871	2557	3718	6349	-0.24%	-0.16%	-0.22%	-0.09%	-0.91%
温州	1257	1763	2504	3309	5300	-0.63%	-0.59%	-0.89%	-0.69%	-0.36%
成都	664	1787	2447	3203	7427	-0.02%	-0.41%	-0.34%	-0.34%	-0.23%
海口	-	1701	2426	3084	5541	-	-0.27%	-0.45%	-0.56%	-0.57%
武汉	687	1680	2207	2763	6178	-0.92%	-0.43%	-0.17%	-0.13%	-0.63%
大连	691	1613	2164	3218	7406	-0.50%	-0.37%	-0.30%	-0.28%	-0.02%
东莞	853	1512	2124	2695	4783	-0.35%	-0.12%	-0.01%	-0.20%	-0.67%
佛山	822	1408	2120	2517	4376	-0.16%	-0.49%	-0.08%	-0.22%	0.20%
天津	924	1736	2108	2645	6974	-0.73%	-0.61%	-0.47%	-0.24%	-0.30%
西安	595	1512	2064	2546	5142	-1.00%	-0.09%	-0.17%	-0.32%	-0.12%
无锡	746	1545	2059	2662	5150	-0.90%	-0.17%	-0.02%	-0.02%	-0.62%
青岛	726	1649	2052	2654	7123	-1.32%	-0.53%	-0.12%	-0.26%	-0.17%
合肥	662	1466	2046	2591	5085	0.18%	-0.04%	-0.32%	-0.10%	-0.19%
长沙	624	1498	2033	2672	4674	-0.98%	-0.33%	-0.32%	-0.50%	-0.40%
泉州	-	1284	2008	2541	4603	-	-1.06%	-0.22%	-0.05%	-0.74%
绍兴	-	1639	1998	2323	3708	-	-0.11%	-0.04%	-0.20%	-0.43%
济南	626	1530	1969	2467	4407	-0.77%	-0.74%	-0.33%	-0.42%	-0.21%
嘉兴	-	1304	1963	2516	-	-	-0.04%	-0.57%	-0.15%	-
常州	577	1488	1933	2510	4573	-1.07%	-0.19%	-0.17%	-0.34%	-0.75%
南宁	561	1294	1933	2509	4935	-0.11%	-0.43%	-0.39%	-0.41%	-0.44%
重庆（主城区）	643	1379	1907	2611	5457	0.34%	-0.12%	-0.11%	-0.23%	-0.53%
郑州	564	1250	1872	2319	4348	-1.22%	-1.33%	-1.42%	-0.86%	-0.57%
昆明	569	1374	1864	2359	4231	0.19%	-0.40%	-0.60%	-0.46%	-1.35%
兰州	-	1344	1828	2487	5150	-	-1.00%	-0.57%	-0.64%	-0.03%
乌鲁木齐	-	1515	1744	2255	4661	-	-0.75%	-0.82%	-0.80%	-0.26%
西宁	-	1634	1720	2172	-	-	-0.39%	-0.13%	0.70%	-
贵阳	573	1253	1708	2341	3932	-1.01%	-0.17%	-0.53%	-0.57%	-0.51%
沈阳	621	1334	1678	2372	5229	-0.60%	-0.17%	-0.30%	-0.27%	-0.28%
南通	554	1354	1675	2230	3821	-0.78%	-0.24%	-0.24%	-0.43%	-0.51%
南昌	746	1357	1670	2323	4106	-0.15%	-0.60%	-0.08%	-0.17%	-0.20%
惠州	-	1178	1652	2123	3621	-	-0.47%	-0.42%	-0.41%	-0.12%
长春	596	1268	1607	2262	4836	-0.35%	-0.56%	-0.26%	-0.64%	-0.14%
哈尔滨	773	1222	1602	2260	4932	-0.01%	-0.61%	-0.73%	-0.66%	-1.09%
石家庄	527	1094	1528	1952	3741	-1.24%	-0.67%	-0.26%	-0.31%	-0.06%
徐州	-	1053	1481	1917	3540	-	-0.49%	-0.56%	-0.63%	-0.64%
呼和浩特	-	1312	1436	1847	3568	-	-1.29%	-0.47%	-0.32%	-0.50%
太原	511	938	1390	1942	3931	-0.65%	-0.54%	-0.37%	-0.25%	-0.09%
银川	391	1043	1104	1490	3181	-0.17%	-0.50%	-0.65%	-0.51%	-0.17%
北海	-	664	928	1155	-	-	-0.98%	-0.96%	-1.24%	-

注：部分城市 30m² 以下和 140m² 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“2023年1月城市典型样本项目”，在肯定项目典范代表地位的同时，也为市场提供学习和借鉴的标杆。

2023年1月城市典型样本项目

项目名称	所在城市	开发商
嘉悦云上	上海	越秀地产&保利发展控股
绿城馥香园	杭州	绿城中国
建发城建·文源府	北京	建发房产&北京城建地产
琶洲南 TOD	广州	越秀地产&广州地铁
华润城	深圳	华润置地有限公司
中国铁建·新川樾	成都	中国铁建房地产集团有限公司
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&保利发展控股
中建·御璟峯	苏州	中建国际&中建东孚
建工·象山国际	长沙	湖南建工置业投资有限公司
滨江福翠里	杭州	滨江集团
招商保利海珠天珺	广州	招商蛇口&保利发展控股
恺德·光谷熙园	武汉	武汉恺德控股集团有限公司
观宸	重庆	华润置地&香港置地
成都星河 WORLD	成都	成都星河九联
大明宫金茂府	西安	中国金茂
中海汇德里	北京	中海企业发展集团有限公司
杭曜置地中心	杭州	华润置地有限公司
金地阅千峯	天津	天津金地风华房地产开发有限公司
中瑞恒基·宁波象山卿云府	宁波	中瑞恒基集团
万科金域曦府	广州	万科企业股份有限公司
招商局中心·臻境	南京	招商蛇口
潮观揽月轩	杭州	滨江集团&建杭置业&坤和建设
香港置地·元庐	武汉	香港置地有限公司
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
保利云禧	天津	保利发展控股
青岛润府	青岛	华润置地有限公司
绿城·樾鸣春晓园	杭州	绿城中国
武汉城建·悦享湖璟	武汉	武汉城建集团富强公司
万科金域学府	深圳	万科企业股份有限公司
中海·半山雲境	青岛	中海企业发展集团有限公司
保利·和颂文华	宁波	保利发展控股
中冶德贤华府	石家庄	中冶名盛房地产开发有限公司
金地·江山风华	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
中建·观澜雅境	苏州	中建东孚&中建国际
华润瑞府	郑州	华润置地有限公司
金地明峰府	深圳	金地集团
华润置地中心·云上润府	南京	华润置地有限公司
建发上院	无锡	建发房产
保利北新时区	成都	保利发展控股
绿城·凤起悦鸣	天津	绿城中国
金地国际城	武汉	金地集团
保利悦公馆	青岛	保利发展控股
观晖美寓	杭州	滨江集团&建杭置业

项目名称	所在城市	开发商
华侨城万科世纪水岸	南昌	华侨城&万科
保利·珑誉	上海	保利置业
东境润府	宁波	华润置地&中国铁建&宁波润盛地产
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
中建笠泽之星	苏州	中建三局&吴江城投
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
峯范北京	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
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
凤麓和鸣	宁波	绿城中国
悦潮云望府	杭州	中天美好集团&大家房产
碧桂园高新云墅	西安	碧桂园控股有限公司
新希望·锦官半岛	佛山	新希望地产
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
金地丰盛道	上海	金地集团
建发五缘湾月	厦门	建发房地产集团有限公司
绿城·春来晓园	济南	绿城中国
吉宝季景铭邸	无锡	吉宝置业
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
南崇·湖畔和光	南昌	南崇集团
仁恒湖滨世纪	无锡	仁恒置地集团有限公司
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·珺和府	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
江投·朝阳春天	南昌	江投地产
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
龙湖熙上	重庆	龙湖集团
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
学樾金茂悦	重庆	中国金茂
龙湖粼云上府	无锡	龙湖集团
华润置地时代之城	沈阳	华润置地有限公司
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
万科清水甲第	重庆	万科企业股份有限公司
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
招商央畔	西安	招商蛇口
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

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段的变化情况，其中价格水平以 100 个城市二手住宅挂牌价均值表示。

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：若某一市辖区选样后样本不足 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，选择保留或剔除样本小区。

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。