“百城价格指数”

2 月百城销售均价：新建住宅价格环比持平，同比下跌 0.06%；二手住宅环比下跌 0.01%，同比下跌 0.96%；50 城租赁均价：普通住宅环比上涨 0.27%，同比下跌 1.53%

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 2 月，全国 100 个城市**新建住宅**平均价格为 16174 元/平方米，环比由下跌 0.02%转为持平。从涨跌城市个数看，26 个城市环比上涨，45 个城市环比下跌，29 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 0.06%。全国 100 个城市**二手住宅**平均价格为 15856 元/平方米，环比下跌 0.01%，跌幅较上月收窄 0.10 个百分点。从涨跌城市个数看，31 个城市环比上涨，68 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 0.96%，跌幅较上月扩大 0.15 个百分点。全国 50 个城市**住宅平均租金**为 36.7 元/平方米/月，环比上涨 0.27%，环比止跌转涨，上月为下跌 0.27%。从涨跌城市个数看，33 个城市环比上涨，17 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 1.53%，跌幅较上月收窄 0.44 个百分点。

政策方面，2 月 16 日，《求是》发表习近平总书记重要文章，提出要防范房地产业引发系统性风险。证监会启动不动产私募投资基金试点，投资范围包括特定居住用房（包括存量商品住宅、保障性住房、市场化租赁住房）、商业经营用房、基础设施项目等。24 日，央行、银保监会起草《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》，共 17 条，为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系。地方层面，2 月各地持续落实因城施策，优化限购限售、放松公积金贷款、发放购房补贴等楼市支持性政策继续出台。具体来看，武汉、赣州、惠州、扬州等优化限购限售，其中武汉发文明确在限购区域购房的居民家庭可新增一个购房资格，在非限购区域拥有的住房不计入居民家庭购房资格认定套数。哈尔滨、太原、东营等出台公积金购房支持政策，包含降低首付比例、提高公积金贷款额度等。哈尔滨、南昌等发放购房补贴，降低购房成本。此外，安徽、河南等提出探索预售制度改革并表示将因地制宜开展现房销售试点。

从市场表现来看，新建住宅方面，重点城市整体推盘量继续回落；部分热点城市市场活跃度提升，但全国楼市整体仍未出现明显回暖迹象。二手住宅方面，政策优化叠加学区房置业窗口期临近，需求入市积极性明显提高，部分热点城市优质房源业主挂牌预期回升。租赁住宅方面，受节后返工潮影响，住房租赁需求增长，整体租金水平止跌回升。

展望未来，楼市政策环境预计将保持宽松，全国“两会”后供需两端政策支持力度有望加大。需求端将以降成本、降门槛的方式促进居住消费释放，其中针对多孩家庭、人才购房支持政策将进一步向高能级城市扩围，核心一二线城市可能通过“因区施策”的方式优化调控。供给端则将继续加大对优质房企的金融支持力度，满足行业合理融资需求。整体来看，随着供需两端政策协同发力，叠加宏观经济修复预期增强，预计后期全国房地产市场将逐步企稳。

[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、2 月百城新建住宅价格指数

2023 年 2 月，全国 100 个城市[2]新建住宅平均价格为 16174 元/平方米，环比持平，同比下跌 0.06%。2 月，各梯队城市新建住宅价格环比表现各异，其中一线城市环比继续微幅上涨，二线城市环比止跌转涨，三四线代表城市环比继续下跌，但跌幅有所收窄。

● 百城新建住宅价格环比涨跌幅分析

2023 年 2 月，新建住宅价格环比上涨城市个数为 26 个，较上月增加 14 个。具体来看，成都、长沙新建住宅价格环比分别上涨 0.19%和 0.13%；西安、南京、杭州紧随其后，新房价格环比涨幅均在 0.05%-0.10%之间；上海、北京等 21 个城市新建住宅价格环比涨幅均在 0.05%以内，其中上海环比涨幅较大，为 0.03%。2 月，兰州、常熟等 29 个城市环比持平。

2023 年 2 月，新建住宅价格环比下跌的城市个数为 45 个，较上月减少 17 个。具体来看，衡水、温州以及哈尔滨新建住宅价格环比跌幅较大，分别为 0.45%、0.33%和 0.31%；芜湖、临沂等 9 个城市跌幅在 0.1%-0.3%之间；常州、淄博等 33 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 2 月，新建住宅价格同比上涨的城市个数为 25 个，较上月减少 3 个。宁波和西安同比分别上涨 3.24%、2.26%；成都、长沙等 6 个城市同比涨幅在 1.0%-2.0%之间；北京、无锡等 17 个城市涨幅在 1.0%以内，其中北京同比涨幅较大，为 0.78%。2 月，宿迁新建住宅价格与去年同期持平。

2023 年 2 月，新建住宅价格同比下跌的城市个数为 74 个，下跌城市数量较上月增加 4 个。哈尔滨、中山等 6 个城市跌幅均在 2.0%-5.0%之间，其中哈尔滨跌幅最大，为 4.56%；常熟、廊坊等 16 个城市跌幅均在 1.0%-2.0%之间；上海、昆明等 52 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 2 月十大城市新建住宅平均价格为 29336 元/平方米，环比上涨 0.03%，涨幅较上月扩大 0.01 个百分点。十大城市中，5 个城市环比上涨，4 个城市环比下跌，1 个城市环比持平。具体来看，成都环比涨幅较大，为 0.19%；南京、杭州环比分别上涨 0.07%、0.06%；上海、北京环比分别上涨 0.03%和 0.02%。本月，广州新建住宅价格环比持平。环比下跌城市中，武汉环比跌幅较大，为 0.06%；重庆（主城区）、深圳新建住宅价格环比均下跌 0.02%；天津环比跌幅最小，为 0.01%。

同比来看，十大城市新建住宅平均价格同比上涨 0.07%，涨幅较上月收窄 0.05 个百分点。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、杭州以及南京同比分别上涨 1.87%、1.42%和 1.01%；北京、广州同比涨幅则均在 1.0%以内，其中广州同比涨幅最小，为 0.25%。同比下跌城市中，上海、武汉、重庆（主城区）以及天津新建住宅价格同比跌幅均在 0.5%-1.0%之间；深圳新建住宅价格同比跌幅最小，为 0.27%。

[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、2 月百城二手住宅价格指数[3]

2023 年 2 月，全国 100 个城市二手住宅平均价格为 15856 元/平方米，环比下跌 0.01%，同比下跌 0.96%。其中，一线城市二手住宅价格环比止跌转涨，上涨幅度为 0.24%；二线城市环比下跌 0.01%，三四线代表城市环比下跌 0.11%，环比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 2 月，二手住宅价格环比上涨的城市个数为 31 个，较上月增加 12 个。具体来看，三亚、上海环比涨幅在 0.5%以上，其中三亚涨幅最大，为 0.55%；厦门、嘉兴、北京环比涨幅在 0.3%-0.5%之间；合肥、江门等 14 个城市涨幅在 0.1%-0.3%之间；广州、海口等 12 个城市涨幅在 0.1%以内。2 月，湛江二手住宅价格与上月持平，持平城市数量较上月减少 3 个。

2023 年 2 月，二手住宅价格环比下跌的城市个数为 68 个，较上月减少 9 个。具体来看，张家港、洛阳等 5 个城市环比跌幅在 0.5%（含）以上，其中，张家港跌幅最大，为 0.63%；桂林、保定等 15 个城市环比跌幅在 0.3%-0.5%之间；温州、北海等 30 个城市跌幅在 0.1%（含）-0.3%之间；宜昌、汕头等 18 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 2 月，二手住宅价格同比上涨的城市个数为 27 个，较上月增加 1 个。具体来看，合肥二手住宅价格同比涨幅最大，为 5.55%；上海、湖州等 4 个城市涨幅在 3.0%-5.0%之间；北京、厦门等 17 个城市涨幅在 1.0%-3.0%之间；赣州、漳州等 5 个城市涨幅在 1.0%以内。

2023 年 2 月，二手住宅价格同比下跌的城市个数为 73 个，与上月持平。沈阳、张家口等 7 个城市同比跌幅在 5.0%（含）以上，其中沈阳跌幅最大，为 6.68%；江阴、烟台等 22 个城市跌幅在 3.0%（含）-5.0%之间；中山、宜昌等 35 个城市跌幅在 1.0%-3.0%之间；济南、汕头等 9 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 2 月十大城市二手住宅平均价格为 40280 元/平方米，环比止跌转涨，上涨幅度为 0.13%。十大城市中，5 个城市环比上涨，5 个城市环比下跌。具体来看，上海环比上涨 0.53%，北京上涨 0.33%，成都上涨 0.15%，广州、南京涨幅在 0.1%以内；重庆（主城区）下跌 0.32%，武汉下跌 0.23%，杭州、天津、深圳环比跌幅均在 0.1%以内。

同比来看，十大城市二手住宅平均价格同比上涨 0.18%，涨幅较上月收窄 0.10 个百分点。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，上海二手住宅价格同比上涨 3.99%，北京、杭州、广州同比涨幅在 1.0%-3.0%之间，成都上涨 0.25%；武汉、南京、深圳同比跌幅在 3%以上，其中，武汉跌幅最大，为 4.23%；重庆（主城区）同比下跌 2.72%，天津下跌 0.16%。

[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、2 月 50 城住宅租赁价格指数[4]

2023 年 2 月，全国 50 个城市住宅平均租金为 36.7 元/平方米/月，环比上涨 0.27%，同比下跌 1.53%。

● 50 城住宅平均租金环比涨跌幅分析

2023 年 2 月，住宅平均租金环比上涨的城市个数为 33 个，较上月增加 31 个。具体来看，苏州、北京等 4 个城市环比涨幅在 0.5%（含）以上，其中苏州涨幅最大，为 0.70%；西安、杭州等 12 个城市环比涨幅在 0.3%-0.5%之间；成都、青岛等 9 个城市涨幅在 0.1%（含）-0.3%之间；珠海、宁波等 8 个城市涨幅在 0.1%以内。

2023 年 2 月，住宅平均租金环比下跌的城市个数为 17 个，较上月减少 31 个。具体来看，北海、西宁、温州 3 个城市环比跌幅在 0.5%以上，其中北海跌幅最大，为 0.56%；徐州、郑州 2 个城市跌幅在 0.3%-0.5%之间；绍兴、南通等 7 个城市跌幅在 0.1%（含）-0.3%之间；惠州、沈阳等 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 2 月，住宅平均租金同比上涨的城市个数为 5 个，较上月增加 2 个。其中苏州同比上涨 1.64%，无锡、上海等 4 个城市涨幅在 1.0%以内。

2023 年 2 月，住宅平均租金同比下跌的城市个数为 45 个，较上月减少 2 个。具体来看，温州、北海等 4 个城市跌幅在 5%以上，其中温州跌幅最大，为 6.73%；徐州、西宁等 11 个城市跌幅在 3.0%-5.0%之间；南通、海口等 25 个城市跌幅在 1.0%（含）-3.0%之间；武汉、青岛等 5 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 2 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	0.19%	12772	14500	连云港	0.00%	7758	8300
长沙	0.13%	9512	11200	柳州	0.00%	9127	8800
西安	0.09%	12171	15257	绍兴	0.00%	16201	20000
南京	0.07%	24729	26175	淮安	0.00%	6312	7929
杭州	0.06%	29517	29200	保定	0.00%	8867	8425
上海	0.03%	51043	41887	合肥	-0.01%	13935	15000
北京	0.02%	44692	51400	湖州	-0.01%	11270	12500
宁波	0.02%	19871	19743	南宁	-0.01%	11168	11000
昆明	0.02%	11170	13500	唐山	-0.01%	8598	8550
惠州	0.02%	11206	13500	张家口	-0.01%	8322	7500
中山	0.02%	10278	12000	天津	-0.01%	14904	16000
潍坊	0.01%	6758	8000	济宁	-0.01%	8082	8500
金华	0.01%	12769	17450	佛山	-0.01%	13858	15300
苏州	0.01%	18391	24900	南昌	-0.02%	12508	11500
马鞍山	0.01%	7464	8400	石家庄	-0.02%	11830	13000
宜昌	0.01%	7778	8000	深圳	-0.02%	54008	56800
北海	0.01%	7895	7750	重庆(主城区)	-0.02%	11724	15000
乌鲁木齐	0.01%	8212	8790	江门	-0.02%	8358	10000
赣州	0.01%	8247	8200	济南	-0.04%	11932	14150
昆山	0.01%	15917	16000	桂林	-0.05%	6476	5600
呼和浩特	0.01%	8627	11420	沈阳	-0.05%	9871	11500
泉州	0.01%	8849	8000	大连	-0.05%	13759	13000
三亚	0.01%	24204	22000	青岛	-0.05%	13752	12500
盐城	0.01%	8586	8500	聊城	-0.06%	6763	6600
秦皇岛	0.01%	9580	10200	东莞	-0.06%	19341	25000
徐州	0.01%	9886	13000	扬州	-0.06%	13374	13450
兰州	0.00%	9084	9000	武汉	-0.06%	13219	13500
常熟	0.00%	15256	15875	无锡	-0.06%	14293	22500
东营	0.00%	6000	6550	株洲	-0.07%	6047	5844
嘉兴	0.00%	13460	13800	廊坊	-0.07%	11627	11000
阜阳	0.00%	7530	7500	镇江	-0.07%	9438	9650
贵阳	0.00%	6975	8500	邯郸	-0.07%	6980	9000
威海	0.00%	8810	8400	湛江	-0.08%	10201	10150
南通	0.00%	14628	16000	太原	-0.08%	10039	10000
银川	0.00%	6683	7900	海口	-0.09%	15230	17100
江阴	0.00%	10545	12500	洛阳	-0.09%	8066	7800
新乡	0.00%	5820	7100	淄博	-0.09%	7831	7500
包头	0.00%	6435	7968	常州	-0.09%	12988	17400
肇庆	0.00%	6990	6550	烟台	-0.11%	9246	9000
绵阳	0.00%	6944	8555	漳州	-0.11%	11039	12500
泰州	0.00%	8321	9000	长春	-0.11%	8996	10500
台州	0.00%	13879	14200	汕头	-0.11%	10743	10600
宿迁	0.00%	5675	9150	珠海	-0.11%	21579	25000
西宁	0.00%	7504	11000	郑州	-0.15%	12279	13000
厦门	0.00%	29231	31900	湘潭	-0.17%	5334	5394
德州	0.00%	6694	7450	临沂	-0.20%	9713	9000
菏泽	0.00%	5432	5746	芜湖	-0.29%	8443	12000
福州	0.00%	17164	16863	哈尔滨	-0.31%	9197	10000
张家港	0.00%	10993	11000	温州	-0.33%	18888	16659
广州	0.00%	24620	25000	衡水	-0.45%	6573	7000

数据来源：中指数据 CREIS

表 2：2023 年 2 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	0.02%	0.78%	44692	51400
上海	0.03%	-0.94%	51043	41887
广州	0.00%	0.25%	24620	25000
深圳	-0.02%	-0.27%	54008	56800
天津	-0.01%	-0.51%	14904	16000
武汉	-0.06%	-0.62%	13219	13500
杭州	0.06%	1.42%	29517	29200
南京	0.07%	1.01%	24729	26175
成都	0.19%	1.87%	12772	14500
重庆(主城区)	-0.02%	-0.56%	11724	15000

数据来源：中指数据 CREIS

表 3：2023 年 2 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）
三亚	0.55%	29005	27861	唐山	-0.10%	10593	10193
上海	0.53%	65286	62985	大连	-0.11%	16034	14825
厦门	0.49%	54746	54503	宁波	-0.11%	27266	26921
嘉兴	0.43%	11739	11081	兰州	-0.11%	12210	11793
北京	0.33%	75915	69398	呼和浩特	-0.12%	10354	9924
合肥	0.29%	19071	17743	南通	-0.13%	15902	14843
江门	0.29%	8239	8281	无锡	-0.13%	18564	17241
常熟	0.26%	14117	13546	包头	-0.13%	7724	7558
连云港	0.24%	12719	11721	临沂	-0.13%	10633	9946
佛山	0.23%	14659	13690	马鞍山	-0.14%	10097	9930
石家庄	0.22%	14016	13686	柳州	-0.14%	8567	8088
昆山	0.20%	19158	16859	株洲	-0.14%	5658	5546
乌鲁木齐	0.18%	9105	8186	珠海	-0.14%	23730	22763
成都	0.15%	18799	17525	西安	-0.15%	16117	14468
银川	0.14%	7713	7324	昆明	-0.16%	13793	12585
邯郸	0.14%	9136	9392	济宁	-0.16%	9980	9857
长沙	0.13%	11839	10969	徐州	-0.17%	13211	12581
东莞	0.12%	21742	19934	德州	-0.17%	8626	8228
惠州	0.11%	10630	9733	长春	-0.20%	9622	9060
广州	0.09%	39645	35026	青岛	-0.20%	22480	19379
海口	0.09%	15504	14788	潍坊	-0.21%	7271	7003
泉州	0.08%	16971	15166	阜阳	-0.21%	8128	8101
福州	0.08%	28496	25397	南昌	-0.22%	13027	11794
台州	0.07%	16892	15957	武汉	-0.23%	18306	16961
湖州	0.07%	10207	9490	烟台	-0.23%	11191	9961
绍兴	0.07%	17655	17349	秦皇岛	-0.24%	9757	9825
廊坊	0.07%	11810	11594	扬州	-0.24%	15602	14220
南京	0.05%	35103	31987	郑州	-0.25%	15285	13405
苏州	0.03%	27362	23550	北海	-0.25%	5956	5593
东营	0.02%	8691	8163	温州	-0.27%	24118	22987
常州	0.01%	16579	15148	芜湖	-0.31%	13048	13630
湛江	0.00%	9408	9268	贵阳	-0.31%	8563	8000
济南	-0.01%	18348	16656	重庆（主城区）	-0.32%	13601	12962
深圳	-0.02%	72111	66320	南宁	-0.33%	11957	10891
西宁	-0.02%	9880	9783	太原	-0.34%	10811	10056
威海	-0.02%	8937	8606	金华	-0.34%	18914	18492
天津	-0.02%	24859	19517	淄博	-0.37%	9565	9213
聊城	-0.04%	10696	10554	赣州	-0.38%	11839	12149
宿迁	-0.04%	10366	9794	哈尔滨	-0.40%	9708	8723
肇庆	-0.04%	7035	6939	盐城	-0.40%	13386	12246
漳州	-0.05%	13651	12970	沈阳	-0.41%	11783	10676
菏泽	-0.06%	6272	6105	镇江	-0.41%	9066	8434
衡水	-0.07%	7611	7469	中山	-0.41%	10417	9598
新乡	-0.07%	7513	7532	保定	-0.45%	10056	9286
湘潭	-0.08%	5173	5020	桂林	-0.45%	7730	6849
泰州	-0.08%	11305	10892	绵阳	-0.50%	8675	8626
杭州	-0.09%	39177	36202	江阴	-0.51%	11365	10477
张家口	-0.09%	7590	7599	淮安	-0.57%	11614	10345
汕头	-0.09%	11763	11362	洛阳	-0.60%	8999	8486
宜昌	-0.09%	8458	8047	张家港	-0.63%	12036	11338

数据来源：中指数据 CREIS

表 4：2023 年 2 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	0.33%	2.86%	75915	69398
上海	0.53%	3.99%	65286	62985
广州	0.09%	1.63%	39645	35026
深圳	-0.02%	-3.47%	72111	66320
天津	-0.02%	-0.16%	24859	19517
武汉	-0.23%	-4.23%	18306	16961
杭州	-0.09%	1.70%	39177	36202
南京	0.05%	-3.86%	35103	31987
成都	0.15%	0.25%	18799	17525
重庆(主城区)	-0.32%	-2.72%	13601	12962

数据来源：中指数据 CREIS

表 5：2023 年 2 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	90.5	0.60%	86.4	佛山	25.6	0.35%	21.1
深圳	84.0	0.57%	64.7	济南	25.5	0.04%	23.8
上海	83.1	0.19%	77.5	兰州	25.3	-0.14%	25.0
杭州	56.6	0.42%	54.5	常州	24.9	-0.03%	22.5
广州	50.6	0.41%	41.7	南宁	24.3	0.15%	21.5
厦门	45.6	0.12%	44.5	嘉兴	24.0	0.04%	21.7
三亚	42.5	0.34%	36.6	泉州	23.9	-0.10%	22.7
南京	41.5	0.12%	43.3	沈阳	23.8	-0.04%	20.3
福州	37.1	0.07%	33.8	哈尔滨	23.8	0.01%	24.4
珠海	36.4	0.08%	30.7	郑州	23.6	-0.41%	20.0
苏州	35.6	0.70%	32.7	昆明	23.3	0.01%	22.9
宁波	34.9	0.07%	31.6	长春	23.1	0.41%	21.3
成都	32.9	0.27%	27.9	南昌	23.0	0.12%	20.0
大连	31.6	0.10%	28.4	西宁	23.0	-0.56%	20.2
温州	31.2	-0.52%	31.5	绍兴	22.8	-0.26%	22.7
海口	30.1	0.19%	26.8	乌鲁木齐	22.6	-0.10%	22.1
天津	29.7	0.37%	27.5	贵阳	22.1	-0.16%	19.2
武汉	28.7	0.39%	25.5	南通	21.6	-0.25%	19.9
青岛	28.1	0.21%	25.6	惠州	20.4	-0.07%	19.6
东莞	27.3	0.04%	23.0	石家庄	20.1	0.50%	18.7
无锡	27.2	0.34%	24.9	太原	19.2	0.39%	18.1
合肥	26.8	0.37%	25.6	呼和浩特	19.0	-0.12%	18.3
长沙	26.5	0.40%	23.8	徐州	18.9	-0.44%	17.4
西安	26.3	0.42%	22.8	银川	15.4	-0.03%	13.3
重庆（主城区）	26.1	-0.01%	21.6	北海	11.2	-0.56%	10.3

数据来源：中指数据 CREIS

表 6：2023 年 2 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	30-60m²	60-90m²	90-140m²	140m² 及以上	30m² 以下	30-60m²	60-90m²	90-140m²	140m² 及以上
深圳	1563	3776	5907	8351	22816	0.00%	0.45%	0.65%	0.57%	0.10%
北京	2222	4978	5713	8390	24703	0.12%	0.69%	0.69%	0.38%	0.21%
上海	1795	3984	5186	8379	21732	-0.33%	0.15%	0.39%	0.10%	-0.01%
杭州	1307	3119	4268	5678	11399	-0.21%	0.29%	0.54%	0.02%	0.17%
广州	1125	2575	3829	4800	12174	-0.11%	0.35%	0.50%	0.28%	0.13%
厦门	1132	2342	3453	4648	9205	0.22%	0.01%	-0.08%	-0.37%	-0.15%
南京	958	2618	2975	3817	8840	-0.58%	0.17%	0.23%	0.15%	-0.14%
三亚	-	2105	2916	4209	11170	-	0.69%	0.42%	0.75%	-0.11%
珠海	-	2154	2900	3564	7434	-	0.56%	0.10%	-0.10%	-0.28%
福州	1105	2009	2760	3591	6040	-0.46%	0.00%	0.20%	0.19%	-0.71%
苏州	904	1994	2721	3536	6973	0.35%	0.55%	1.00%	0.73%	-0.18%
宁波	886	1873	2560	3716	6310	-0.04%	0.08%	0.12%	-0.07%	-0.63%
温州	1250	1756	2490	3285	5271	-0.54%	-0.37%	-0.55%	-0.72%	-0.55%
成都	670	1795	2457	3207	7395	0.87%	0.47%	0.43%	0.10%	-0.43%
海口	-	1702	2432	3088	5530	-	0.06%	0.24%	0.13%	-0.19%
武汉	683	1683	2215	2771	6163	-0.47%	0.16%	0.38%	0.29%	-0.25%
大连	691	1615	2168	3216	7390	-0.01%	0.15%	0.18%	-0.05%	-0.22%
佛山	810	1413	2132	2522	4377	-1.45%	0.35%	0.54%	0.23%	0.03%
东莞	857	1516	2130	2697	4759	0.52%	0.27%	0.27%	0.07%	-0.49%
天津	926	1737	2115	2655	6970	0.20%	0.09%	0.34%	0.37%	-0.05%
西安	598	1521	2083	2559	5139	0.36%	0.62%	0.91%	0.54%	-0.06%
无锡	746	1552	2069	2666	5177	-0.04%	0.44%	0.48%	0.16%	0.53%
青岛	726	1658	2057	2654	7123	-0.02%	0.53%	0.26%	0.00%	0.00%
合肥	664	1474	2057	2595	5056	0.27%	0.52%	0.55%	0.16%	-0.57%
长沙	627	1500	2043	2681	4691	0.36%	0.14%	0.50%	0.34%	0.35%
泉州	-	1281	2001	2539	4611	-	-0.18%	-0.38%	-0.06%	0.17%
绍兴	-	1644	1999	2318	3694	-	0.32%	0.02%	-0.22%	-0.37%
济南	626	1534	1972	2473	4390	-0.01%	0.27%	0.16%	0.23%	-0.39%
嘉兴	-	1302	1960	2519	-	-	-0.12%	-0.16%	0.09%	-
南宁	562	1298	1942	2505	4908	0.26%	0.35%	0.48%	-0.15%	-0.54%
常州	576	1487	1936	2504	4547	-0.16%	-0.06%	0.12%	-0.26%	-0.57%
重庆	647	1383	1913	2611	5428	0.70%	0.31%	0.32%	-0.01%	-0.53%
郑州	563	1244	1869	2305	4342	-0.24%	-0.51%	-0.18%	-0.61%	-0.13%
昆明	569	1376	1868	2356	4227	0.01%	0.15%	0.23%	-0.13%	-0.09%
兰州	-	1343	1819	2479	5138	-	-0.05%	-0.49%	-0.31%	-0.23%
乌鲁木齐	-	1516	1747	2256	4653	-	0.11%	0.20%	0.02%	-0.19%
西宁	-	1630	1735	2158	-	-	-0.22%	0.85%	-0.65%	-
贵阳	580	1257	1705	2336	3911	1.23%	0.32%	-0.19%	-0.21%	-0.54%
沈阳	628	1335	1677	2366	5228	1.09%	0.05%	-0.09%	-0.24%	-0.02%
南昌	745	1359	1675	2324	4106	-0.13%	0.09%	0.31%	0.04%	0.01%
南通	550	1360	1675	2227	3810	-0.75%	0.47%	0.00%	-0.15%	-0.29%
惠州	-	1180	1649	2117	3613	-	0.21%	-0.16%	-0.28%	-0.21%
长春	594	1270	1609	2263	4822	-0.24%	0.19%	0.13%	0.07%	-0.28%
哈尔滨	780	1221	1593	2252	4900	0.90%	-0.11%	-0.53%	-0.37%	-0.65%
石家庄	525	1101	1531	1959	3740	-0.32%	0.65%	0.16%	0.34%	-0.02%
徐州	-	1046	1478	1907	3524	-	-0.62%	-0.21%	-0.53%	-0.46%
呼和浩特	-	1312	1435	1842	3553	-	0.02%	-0.06%	-0.30%	-0.43%
太原	512	938	1391	1947	3928	0.23%	-0.06%	0.08%	0.26%	-0.08%
银川	386	1041	1099	1490	3173	-1.24%	-0.23%	-0.41%	0.00%	-0.26%
北海	-	663	924	1145	-	-	-0.17%	-0.42%	-0.81%	-

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 1-2 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 1-2 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
建发城建·文源府	北京	建发房产&北京城建地产
颐城璟湾悦家园	深圳	万科企业股份有限公司
琶洲南 TOD	广州	越秀地产&广州地铁
绿城馥香园	杭州	绿城中国
中国铁建·新川樾	成都	中国铁建房地产集团有限公司
中建·御璟峯	苏州	中建国际&中建东孚
滨江福翠里	杭州	滨江集团
玖峰兰庭	南京	金地集团&朗诗控股&保利发展控股
中建熙江岳	上海	上海中建东孚投资发展有限公司
中国铁建·西派樘樾	西安	中国铁建房地产集团有限公司
恺德·光谷熙园	武汉	武汉恺德控股集团有限公司
成都星河 WORLD	成都	成都星河九联
建工·象山国际	长沙	湖南建工置业投资有限公司
招商保利海珠天珺	广州	招商蛇口&保利发展控股
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
中瑞恒基·宁波象山卿云府	宁波	中瑞恒基集团
观宸	重庆	华润置地&香港置地
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
金地阅千峯	天津	天津金地风华房地产开发有限公司
中铁阅山湖	贵阳	中铁置业集团西南公司
香港置地·元庐	武汉	香港置地有限公司
龙湖	金地天曜城	东莞	龙湖集团&金地集团
世园·金茂府	青岛	中国金茂
保利云禧	天津	保利发展控股
武汉城建·悦享湖璟	武汉	武汉城建集团富强公司
绿城·樾鸣春晓园	杭州	绿城中国
万科未来之光	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
建发上院	无锡	建发房地产集团有限公司
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
天保九如品筑	天津	天津天保房地产开发有限公司
华发四季雅筑	南京	华发股份
中建·观澜雅境	苏州	中建东孚&中建国际
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
中铁·阅花溪	贵阳	中铁置业集团西南公司
中建·太泽之星	苏州	中建三局
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
峯范北京	北京	金地集团&电建地产&南国置业
保利国联和府	淮安	保利发展控股&淮安国联集团
越秀·美的丨天悦江湾	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
中冶·德贤公馆	唐山	中冶置业集团有限公司
越秀·御湖台	佛山	越秀地产
凤麓和鸣	宁波	绿城中国
建发玖洲观澜	长沙	建发房地产集团有限公司
中海·国贸上城	厦门	中海地产&国贸地产
悦潮云望府	杭州	中天美好集团&大家房产
龙湖青云阙	西安	龙湖集团
润晖府	深圳	华润置地有限公司
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
中建·星光城市	济南	上海中建东孚投资发展有限公司
金地丰盛道	上海	金地集团
中冶·未来城	涿州	中冶置业集团有限公司
建发五缘灏月	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
昌建公园学府	漯河	昌建控股
雅樾澜庭	苏州	新城控股&雅居乐地产
江投·朝阳春天	南昌	江投地产
建发大家·文澜府邸	温州	建发房地产集团有限公司
仁恒湖滨世纪	无锡	仁恒置地集团有限公司
中海·天谷时代	西安	中海企业发展集团有限公司
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
万科·公园里	东莞	万科企业股份有限公司
中海左岸国际	南昌	中海企业发展集团有限公司
龙湖熙上	重庆	龙湖集团
中国铁建·花语堂	太原	中国铁建房地产集团有限公司
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
学樘金茂悦	重庆	中国金茂
中冶国锐锦绣雅著	苏州	中冶置业&国锐集团
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
中海左岸澜庭	厦门	中海企业发展集团有限公司
万科清水甲第	重庆	万科企业股份有限公司
滨河金茂府	太原	中国金茂
首开·平湖如院	佛山	首开集团

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及市场活跃度，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点的变化情况，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进行计算，具体如下：

（1）全国及单个城市平均价格计算方法如下：

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

其中 P_j^t P_j^t 代表第 j 个城市在第 t 期的平均价格，P_{ij}^t P_{ij}^t 代表第 j 个城市第 i 个项目在第 t 期的价格，Q_{ij} 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，选择保留或剔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。