

“百城价格指数”

12月百城销售均价：新建住宅环比上涨 0.10%，同比上涨 0.27%；

二手住宅环比下跌 0.55%，同比下跌 3.53%；

50城租赁均价：普通住宅环比下跌 0.48%，同比下跌 0.30%

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 12 月，全国 100 个城市**新建住宅**平均价格为 16220 元/平方米，环比上涨 0.10%，涨幅较 11 月扩大 0.05 个百分点。从涨跌城市个数看，47 个城市环比上涨，40 个城市环比下跌，13 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 0.27%。全国 100 个城市**二手住宅**平均价格为 15315 元/平方米，环比下跌 0.55%，跌幅较 11 月收窄 0.01 个百分点。从涨跌城市个数看，100 个城市环比均下跌。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 3.53%，跌幅较 11 月扩大 0.32 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 0.48%，跌幅较 11 月收窄 0.02 个百分点。从涨跌城市个数看，3 个城市环比上涨，47 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 0.30%，跌幅较 11 月收窄 0.06 个百分点。

政策方面，12 月 11-12 日，中央经济工作会议在北京举行，会议指出“明年要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破”，要“积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。加快推进保障性住房建设、‘平急两用’公共基础设施建设、城中村改造等‘三大工程’。完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式”。21-22 日，全国住房城乡建设工作会议召开，会议指出，明年要“稳定房地产市场”，“构建房地产发展新模式”。地方层面，全国楼市政策继续优化，北京、上海同步下调首付比例，其中首套房首付比例下限统一降至 30%，二套房分区实行差异化政策；同时京沪均下调房贷利率并优化普通住宅认定标准；此外北京将最长房贷年限由 25 年调整至 30 年。住房公积金方面，内蒙古、郑州、石家庄、温州、武汉、杭州临平等从提高贷款额度、降低首付比例、支持公积金支付首付款等方面，满足合理住房需求释放。

从市场表现来看，新建住宅方面，12 月房企加快推盘节奏以冲刺业绩，受部分城市优质改善项目入市带动，百城新建住宅价格环比继续上涨。二手住宅方面，市场观望情绪仍然浓厚，业主多采取“以价换量”策略，二手房价格仍面临较大下行压力。租赁住宅方面，市场步入年末淡季，重点城市租金环比继续下跌。

展望 2024 年，房地产政策环境预计将继续保持宽松，供需两端政策仍有发力空间。需求端，一线城市有望因区施策优化郊区限购；核心二线城市或全面取消限购；更多低能级城市或通过发放购房补贴等方式促进购房需求释放。供给端，房企融资环境预计将进一步改善；“三大工程”建设的配套措施有望加速落地。整体来看，2024 年房地产市场仍然面临调整压力，若城中村改造等政策如期推进，经济持续恢复、置业意愿改善，市场或有望逐渐筑底企稳。

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、12月百城新建住宅价格指数

2023年12月，全国100个城市²新建住宅平均价格为16220元/平方米，环比上涨0.10%，同比上涨0.27%。一线城市新建住宅价格环比上涨0.18%，同比上涨0.63%；二线城市环比上涨0.11%，同比上涨0.32%；三四线代表城市环比持平，同比下跌0.34%。

● 百城新建住宅价格环比涨跌幅分析

2023年12月，新建住宅价格环比上涨城市个数为47个，较11月增加9个。具体来看，成都、南京新建住宅价格环比分别上涨0.47%和0.35%；宁波、长沙、西安、上海和合肥环比涨幅均在0.2%（含）-0.3%（含）之间；银川、台州等6个城市价格环比涨幅均在0.1%（含）-0.2%之间；无锡、阜阳等34个城市新房价格环比涨幅均在0.1%以内。12月，株洲、徐州等13个城市价格环比持平。

2023年12月，新建住宅价格环比下跌的城市个数为40个，较11月减少3个。具体来看，大连新建住宅价格环比下跌1.11%；深圳跌幅为0.32%；邯郸、烟台等5个城市新房价格环比跌幅均在0.1%-0.2%之间；长春、汕头等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12月，新建住宅价格同比上涨的城市个数为35个。成都、西安、合肥和南京同比分别上涨2.26%、1.47%、1.39%以及1.27%；上海、宁波、长沙、苏州和北京紧随其后，同比涨幅在0.6%-1.0%之间；厦门同比上涨0.41%；银川、乌鲁木齐等12个城市涨幅在0.1%-0.3%之间；南通、青岛等13个城市涨幅在0.1%以内。12月，济南新房价格与去年同期持平。

2023年12月，新建住宅价格同比下跌的城市个数为64个。长春、深圳和哈尔滨同比跌幅均在2.0%-3.0%之间，其中长春跌幅最大，为2.36%；温州、大连等6个城市跌幅均在1.0%-2.0%之间；湛江、中山等17个城市同比跌幅在0.5%（含）-1.0%之间；徐州、威海等38个城市跌幅则均在0.5%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12月，十大城市新建住宅平均价格为29504元/平方米，环比上涨0.18%。十大城市中，9个城市环比上涨，1个城市环比下跌。具体来看，成都新建住宅价格环比上涨0.47%；南京、上海和北京紧随其后，涨幅分别为0.35%、0.25%和0.17%；天津、武汉、重庆（主城区）、广州和杭州新房价格环比涨幅均在0.1%以内。深圳新建住宅价格环比下跌0.32%。

同比来看，十大城市新建住宅平均价格同比上涨0.62%。十大城市中，7个城市同比上涨，3个城市同比下跌。具体来看，成都同比涨幅较大，为2.26%；南京紧随其后，涨幅为1.27%；上海和北京同比分别上涨0.94%和0.69%；天津、杭州和广州同比涨幅均在0.1%-0.2%之间。同比下跌城市中，深圳同比跌幅较大，为2.22%；重庆（主城区）和武汉新房价格同比分别下跌0.82%和0.35%。

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、12月百城二手住宅价格指数³

2023年12月，全国100个城市二手住宅平均价格为15315元/平方米，环比下跌0.55%，同比下跌3.53%。一线城市二手住宅价格环比下跌0.58%，同比下跌1.40%；二线城市环比下跌0.55%，同比下跌3.81%；三四线代表城市环比下跌0.55%，同比下跌4.07%。

● 百城二手住宅价格环比涨跌幅分析

2023年12月，二手住宅价格环比下跌的城市个数为100个，数量较11月增加1个。具体来看，南通、淮安等6个城市环比跌幅超1.0%，其中南通跌幅最大，为1.20%；昆山、洛阳等47个城市跌幅在0.5%-1.0%之间，宿迁、青岛等24个城市跌幅在0.3%（含）-0.5%之间；银川、张家口等23个城市跌幅在0.3%以内。

● 百城二手住宅价格同比涨跌幅分析

2023年12月，二手住宅价格同比上涨的城市仅有三亚，涨幅为2.08%。

2023年12月，二手住宅价格同比下跌的城市个数为99个，数量较11月增加5个。盐城、淮安等33个城市二手住宅价格同比跌幅在5.0%以上，其中盐城跌幅最大，为9.54%；哈尔滨、苏州等24个城市跌幅在3.0%-5.0%之间；阜阳、石家庄等32个城市跌幅在1.0%-3.0%之间；泉州、湛江等10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12月十大城市二手住宅平均价格为39247元/平方米，环比下跌0.62%，跌幅较11月扩大0.07个百分点。本月十大城市二手住宅价格环比均继续下跌，具体来看，武汉环比跌幅最大，为0.93%；南京、重庆（主城区）和上海跌幅均在0.8%（含）-0.9%之间；北京二手房价格环比下跌0.63%；杭州、成都、深圳、广州和天津跌幅均在0.4%（含）-0.6%之间，其中天津跌幅最小，为0.40%。

同比来看，十大城市二手住宅平均价格同比下跌2.53%，跌幅较11月扩大0.44个百分点。十大城市二手住宅价格同比均下跌，具体来看，武汉同比跌幅最大，为7.14%；重庆（主城区）和南京跌幅均在5.0%-6.0%之间；杭州同比下跌4.14%；成都、深圳、天津、广州和北京跌幅均在1.0%-3.0%之间；上海跌幅最小，为0.72%。

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、12月50城住宅租赁价格指数⁴

2023年12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0.48%，同比下跌0.30%。

● 50城住宅平均租金环比涨跌幅分析

2023年12月，住宅平均租金环比上涨的城市个数为3个，较11月减少1个。具体来看，北海涨幅最大，为1.45%；三亚上涨0.98%，上海上涨0.23%。

2023年12月，住宅平均租金环比下跌的城市个数为47个，较11月增加1个。具体来看，温州跌幅最大，为1.16%；杭州、太原等25个城市跌幅在0.5%（含）-1.0%之间；长春、惠州等11个城市跌幅在0.3%（含）-0.5%之间；宁波、哈尔滨等10个城市跌幅在0.3%以内。

● 50城住宅平均租金同比涨跌幅分析

2023年12月，住宅平均租金同比上涨的城市个数为17个，数量与11月持平。具体来看，三亚涨幅最大，为5.34%；长沙、石家庄等10个城市涨幅在1.0%（含）-4.0%之间；珠海、广州等6个城市涨幅在1.0%以内。

2023年12月，住宅平均租金同比下跌的城市个数为33个，数量与11月持平。具体来看，温州跌幅最大，为9.84%；徐州和郑州跌幅在5.0%-7.0%之间；兰州、南通等6个城市跌幅在3.0%-5.0%之间；南宁、福州等17个城市跌幅在1.0%-3.0%之间；长春、佛山等7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 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)
成都	0.47%	13009	18750	常熟	0.00%	15260	16000
南京	0.35%	25027	28000	呼和浩特	0.00%	8640	11500
宁波	0.30%	20016	18500	张家口	0.00%	8327	7600
长沙	0.30%	9575	11700	桂林	0.00%	6445	5750
西安	0.26%	12335	17000	包头	0.00%	6427	7968
上海	0.25%	51490	50000	临沂	0.00%	9711	9000
合肥	0.20%	14140	17500	宿迁	0.00%	5676	9300
银川	0.19%	6702	8023	西宁	0.00%	7509	11000
台州	0.19%	13928	15300	张家港	0.00%	10995	11250
北京	0.17%	44990	55000	芜湖	0.00%	8398	9800
苏州	0.13%	18518	26000	郑州	-0.01%	12273	12600
泉州	0.10%	8869	9000	嘉兴	-0.01%	13491	16000
珠海	0.10%	21495	25000	廊坊	-0.01%	11633	10900
无锡	0.09%	14276	24000	秦皇岛	-0.01%	9563	10500
阜阳	0.09%	7525	7500	兰州	-0.01%	9025	8500
菏泽	0.09%	5426	5500	威海	-0.01%	8776	8500
漳州	0.08%	11048	12000	泰州	-0.01%	8319	9400
贵阳	0.07%	6957	8500	洛阳	-0.01%	8026	7500
东莞	0.07%	19280	26000	济宁	-0.01%	8028	8800
聊城	0.07%	6776	6800	肇庆	-0.01%	6969	6800
天津	0.07%	14944	16500	潍坊	-0.01%	6744	7950
江阴	0.06%	10553	12500	德州	-0.02%	6679	7450
三亚	0.06%	24186	20370	中山	-0.02%	10210	13000
佛山	0.06%	13872	16000	哈尔滨	-0.02%	9077	9800
昆明	0.05%	11140	13500	厦门	-0.02%	29356	32500
金华	0.05%	12766	18000	唐山	-0.02%	8571	8600
乌鲁木齐	0.05%	8237	9200	淄博	-0.03%	7804	8000
武汉	0.05%	13191	14000	连云港	-0.03%	7762	8500
保定	0.05%	8863	9250	绵阳	-0.03%	6915	8400
重庆(主城区)	0.04%	11636	15000	湛江	-0.03%	10134	10500
北海	0.04%	7862	6800	太原	-0.03%	10032	10400
绍兴	0.04%	16236	19500	镇江	-0.03%	9414	9500
江门	0.04%	8339	9800	衡水	-0.03%	6527	6888
柳州	0.03%	9134	8800	东营	-0.03%	6003	7380
南通	0.03%	14663	17000	湘潭	-0.04%	5274	5400
青岛	0.03%	13793	13000	惠州	-0.04%	11148	13063
济南	0.03%	11943	14500	温州	-0.05%	18791	17000
福州	0.03%	17112	17000	扬州	-0.07%	13313	13000
广州	0.03%	24674	28000	石家庄	-0.08%	11825	13300
宜昌	0.03%	7781	8650	南宁	-0.08%	11142	11000
赣州	0.02%	8239	8200	沈阳	-0.08%	9802	11000
常州	0.02%	12974	17350	汕头	-0.08%	10718	11000
杭州	0.02%	29516	29900	长春	-0.09%	8814	9600
海口	0.02%	15254	18000	昆山	-0.11%	15879	16000
湖州	0.02%	11242	12700	盐城	-0.11%	8514	9200
新乡	0.02%	5823	7100	南昌	-0.11%	12431	12000
马鞍山	0.01%	7475	8500	烟台	-0.12%	9137	8600
株洲	0.00%	6001	5900	邯郸	-0.17%	6950	9000
徐州	0.00%	9835	11251	深圳	-0.32%	52907	52500
淮安	0.00%	6312	8400	大连	-1.11%	13571	14000

数据来源：中指数据 CREIS

表 2：2023 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	0.17%	0.69%	44990	55000
上海	0.25%	0.94%	51490	50000
广州	0.03%	0.12%	24674	28000
深圳	-0.32%	-2.22%	52907	52500
天津	0.07%	0.18%	14944	16500
武汉	0.05%	-0.35%	13191	14000
杭州	0.02%	0.17%	29516	29900
南京	0.35%	1.27%	25027	28000
成都	0.47%	2.26%	13009	18750
重庆(主城区)	0.04%	-0.82%	11636	15000

数据来源：中指数据 CREIS

表 3：2023 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)
菏泽	-0.02%	6233	6138	镇江	-0.54%	8678	8019
台州	-0.02%	16573	15625	常熟	-0.55%	13471	12427
张家港	-0.05%	11529	10931	杭州	-0.59%	37620	34535
乌鲁木齐	-0.07%	9063	8044	西安	-0.57%	15523	13912
威海	-0.10%	8796	8467	兰州	-0.57%	11634	11040
嘉兴	-0.11%	11665	10949	聊城	-0.58%	10286	10129
三亚	-0.11%	29445	27974	珠海	-0.59%	23028	22388
绍兴	-0.12%	17219	16829	福州	-0.60%	27157	24370
湛江	-0.12%	9353	9259	宜昌	-0.60%	8086	7671
保定	-0.13%	9772	8958	长春	-0.62%	9128	8621
包头	-0.14%	7608	7453	北京	-0.63%	74877	68487
金华	-0.16%	18414	17465	唐山	-0.63%	10143	9806
肇庆	-0.19%	6968	6824	临沂	-0.63%	10102	9439
赣州	-0.20%	11891	12164	石家庄	-0.65%	13590	13176
北海	-0.20%	5868	5514	潍坊	-0.66%	6956	6652
长沙	-0.21%	11723	10835	济宁	-0.66%	9463	9168
桂林	-0.21%	7484	6605	沈阳	-0.67%	11045	9935
湘潭	-0.22%	5076	4913	连云港	-0.68%	12189	11274
邯郸	-0.22%	9000	9265	无锡	-0.68%	17620	15989
新乡	-0.23%	7338	7354	温州	-0.70%	22565	21689
漳州	-0.24%	13443	12667	南昌	-0.70%	12328	11186
张家口	-0.27%	7464	7459	烟台	-0.71%	10547	9253
银川	-0.27%	7656	7232	苏州	-0.71%	26090	22453
泉州	-0.30%	16763	15387	惠州	-0.72%	10222	9480
绵阳	-0.30%	8334	8414	秦皇岛	-0.73%	9600	9563
廊坊	-0.31%	11492	11277	南宁	-0.75%	11450	10360
阜阳	-0.32%	7907	7843	宁波	-0.76%	25735	25351
泰州	-0.32%	10830	10699	郑州	-0.78%	14418	12479
合肥	-0.33%	18857	17457	昆明	-0.78%	13020	11744
江门	-0.34%	7912	7941	江阴	-0.80%	10655	10127
厦门	-0.34%	53434	54487	上海	-0.80%	64364	61084
西宁	-0.34%	9614	9406	马鞍山	-0.81%	9471	9572
湖州	-0.35%	10044	9184	重庆 (主城区)	-0.82%	12887	12131
呼和浩特	-0.35%	9980	9443	柳州	-0.83%	8124	7736
天津	-0.40%	24362	18736	东营	-0.84%	8383	8298
汕头	-0.40%	11611	11052	南京	-0.85%	33322	30560
广州	-0.42%	39082	34471	衡水	-0.87%	7434	7168
深圳	-0.43%	70551	65202	株洲	-0.87%	5373	5277
德州	-0.43%	8500	8064	中山	-0.87%	9925	9194
太原	-0.44%	10592	9856	芜湖	-0.89%	12131	12459
大连	-0.45%	15239	14153	武汉	-0.93%	17093	15799
海口	-0.45%	15188	14504	徐州	-0.93%	12200	11647
济南	-0.45%	17987	16100	洛阳	-0.97%	8400	8066
淄博	-0.46%	9359	9036	昆山	-0.97%	18101	15959
贵阳	-0.47%	8224	7636	常州	-1.04%	15306	13784
青岛	-0.49%	21559	18557	东莞	-1.08%	20536	18748
宿迁	-0.49%	10081	9438	盐城	-1.08%	12180	10963
哈尔滨	-0.51%	9285	8250	扬州	-1.08%	14703	13146
成都	-0.53%	18312	16847	淮安	-1.12%	10674	9375
佛山	-0.54%	14250	13211	南通	-1.20%	14720	13484

数据来源：中指数据 CREIS

表 4：2023 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	-0.63%	-1.02%	74877	68487
上海	-0.80%	-0.72%	64364	61084
广州	-0.42%	-1.45%	39082	34471
深圳	-0.43%	-2.40%	70551	65202
天津	-0.40%	-2.14%	24362	18736
武汉	-0.93%	-7.14%	17093	15799
杭州	-0.59%	-4.14%	37620	34535
南京	-0.85%	-5.33%	33322	30560
成都	-0.53%	-2.61%	18312	16847
重庆(主城区)	-0.82%	-5.80%	12887	12131

数据来源：中指数据 CREIS

表 5：2023 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	90.4	-0.82%	85.8	济南	25.5	-0.78%	23.3
深圳	84.7	-0.59%	64.1	佛山	25.3	-0.42%	20.7
上海	84.3	0.23%	77.6	常州	24.5	-0.15%	21.9
杭州	55.1	-0.95%	53.2	兰州	24.4	-0.77%	24.0
广州	50.8	-0.51%	41.3	南宁	23.6	-0.53%	20.8
三亚	44.5	0.98%	37.1	泉州	23.5	-0.30%	22.2
厦门	44.1	-0.70%	42.7	沈阳	23.4	-0.15%	19.9
南京	41.2	-0.51%	42.6	嘉兴	23.4	-0.30%	21.5
珠海	36.8	-0.15%	30.6	哈尔滨	23.3	-0.28%	23.5
福州	36.2	-0.66%	32.6	西宁	23.1	-0.18%	20.4
苏州	35.8	-0.79%	33.2	南昌	22.9	-0.35%	19.8
宁波	34.4	-0.29%	31.1	长春	22.8	-0.49%	21.1
成都	33.6	-0.30%	28.7	乌鲁木齐	22.7	-0.11%	22.1
大连	31.0	-0.51%	27.9	昆明	22.6	-0.59%	22.3
天津	30.3	-0.38%	27.6	郑州	22.6	-0.78%	18.9
海口	29.4	-0.56%	25.9	绍兴	22.0	-0.55%	22.3
温州	28.5	-1.16%	28.7	贵阳	21.5	-0.57%	18.5
武汉	28.2	-0.51%	25.0	南通	20.8	-0.37%	19.1
青岛	28.2	-0.53%	25.8	石家庄	20.7	-0.56%	19.1
长沙	27.3	-0.13%	24.4	惠州	20.0	-0.43%	19.1
无锡	27.3	-0.55%	25.0	太原	19.3	-0.84%	18.0
合肥	27.0	-0.50%	25.7	呼和浩特	18.8	-0.26%	18.0
西安	27.0	-0.32%	23.3	徐州	17.9	-0.50%	16.4
东莞	26.9	-0.34%	22.5	银川	15.2	-0.05%	13.1
重庆 (主城区)	25.8	-0.53%	21.1	北海	11.5	1.45%	10.2

数据来源：中指数据 CREIS

表 6：2023 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 ² 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	1568	3812	5986	8438	22794	-0.29%	-0.49%	-0.52%	-0.40%	-0.50%
北京	2215	4990	5699	8303	24555	-0.54%	-0.92%	-0.92%	-0.91%	-0.55%
上海	1751	4013	5222	8331	21490	-0.12%	0.05%	-0.12%	-0.14%	-0.17%
杭州	1225	3055	4195	5494	10943	-1.01%	-0.88%	-0.98%	-0.55%	-0.67%
广州	1109	2566	3836	4793	12287	-0.59%	-0.36%	-0.41%	-0.42%	-0.50%
厦门	1085	2276	3315	4463	8747	-0.26%	-0.65%	-0.79%	-0.77%	-0.61%
三亚	-	2275	3115	4381	11931	-	2.26%	1.22%	0.74%	0.36%
南京	942	2615	2963	3760	8591	0.04%	-0.35%	-0.52%	-0.58%	-0.75%
珠海	-	2234	2948	3610	7419	-	0.51%	-0.32%	-0.31%	0.07%
苏州	906	1983	2746	3570	6889	-0.38%	-0.65%	-0.54%	-0.54%	-0.33%
福州	1053	1951	2683	3485	5906	-1.04%	-0.78%	-0.82%	-0.59%	-0.57%
宁波	878	1856	2524	3634	6121	-1.49%	-0.52%	-0.31%	-0.22%	-0.05%
成都	689	1837	2486	3223	7364	-0.83%	-0.44%	-0.39%	-0.21%	-0.25%
海口	-	1660	2379	3006	5292	-	-0.61%	-0.45%	-0.72%	-0.76%
温州	1169	1619	2218	2994	4826	-0.71%	-0.85%	-1.32%	-0.76%	-1.14%
武汉	676	1655	2171	2723	5990	-0.52%	-0.32%	-0.41%	-0.38%	-0.62%
天津	925	1743	2158	2711	6927	-0.42%	-0.71%	-0.51%	-0.35%	0.10%
大连	678	1580	2131	3157	7137	-0.42%	-0.89%	-0.57%	-0.24%	-0.57%
西安	625	1546	2128	2605	5126	-0.89%	-0.14%	-0.62%	-0.47%	-0.32%
佛山	800	1395	2118	2498	4331	-0.60%	-0.42%	-0.31%	-0.47%	-0.55%
长沙	659	1536	2105	2744	4697	-0.48%	-0.19%	-0.31%	0.19%	-0.02%
东莞	846	1486	2096	2656	4631	-0.63%	-0.64%	-0.59%	-0.22%	-0.30%
无锡	733	1558	2082	2674	5073	-0.04%	-0.99%	-0.75%	-0.48%	0.05%
青岛	731	1654	2068	2655	7002	-0.47%	-0.78%	-0.80%	-0.38%	-0.54%
合肥	677	1468	2051	2587	5037	-0.15%	-0.60%	-0.67%	-0.46%	0.75%
泉州	-	1242	1971	2491	4531	-	-0.01%	-0.53%	-0.14%	-0.21%
济南	628	1525	1948	2457	4299	-0.99%	-0.96%	-0.67%	-0.69%	-0.53%
嘉兴	-	1255	1914	2423	-	-	-0.48%	-0.84%	-0.53%	-
绍兴	-	1577	1906	2231	3608	-	-0.83%	-1.22%	-0.80%	-0.23%
常州	560	1445	1904	2457	4478	-0.74%	-0.62%	-0.26%	-0.33%	-0.24%
南宁	552	1258	1888	2440	4796	-0.12%	-0.63%	-0.83%	-0.25%	-0.17%
重庆 (主城区)	655	1378	1886	2559	5306	-0.70%	-0.48%	-0.61%	-0.40%	-0.80%
昆明	561	1332	1814	2286	4071	-0.71%	-0.88%	-0.59%	-0.46%	-0.11%
郑州	558	1191	1768	2163	4091	-0.44%	-1.12%	-0.83%	-0.59%	-0.20%
乌鲁木齐	-	1506	1762	2324	4581	-	-0.19%	-0.43%	0.20%	-0.94%
兰州	-	1280	1751	2380	4820	-	-0.75%	-0.89%	-0.81%	-0.67%
西宁	-	1635	1716	2149	-	-	-0.86%	-0.41%	-0.53%	-
贵阳	576	1221	1658	2281	3735	0.96%	-0.97%	-0.60%	-0.43%	-0.81%
沈阳	584	1316	1655	2322	5039	0.42%	-0.40%	-0.34%	-0.25%	-0.49%
南昌	722	1338	1653	2312	3960	0.30%	-0.48%	-0.49%	-0.23%	-0.32%
南通	550	1327	1630	2131	3681	-0.86%	0.15%	-0.26%	-0.39%	-0.42%
惠州	-	1151	1614	2077	3518	-	-0.25%	-0.47%	-0.30%	-0.20%
长春	612	1263	1598	2232	4670	-0.76%	-0.44%	-0.58%	-0.68%	-0.56%
哈尔滨	748	1205	1594	2268	4818	-0.24%	-0.53%	-0.49%	0.13%	-0.07%
石家庄	527	1105	1575	2005	3747	-0.77%	-0.64%	-0.19%	-0.60%	-0.72%
徐州	-	992	1414	1823	3250	-	-0.38%	-0.52%	-0.43%	-0.78%
呼和浩特	-	1298	1401	1824	3478	-	-0.54%	-0.21%	-0.28%	-0.09%
太原	502	933	1389	1950	3913	-1.41%	-0.45%	-0.45%	-0.56%	-0.34%
银川	393	1027	1080	1465	3057	-0.61%	-0.57%	-0.32%	-0.15%	-0.52%
北海	-	668	944	1135	-	-	3.45%	1.24%	0.74%	-

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1-12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1-12月城市典型样本项目

项目名称	所在城市	开发商
琶洲南 TOD	广州	越秀地产&广州地铁
大兴·星光城	北京	中建壹品投资发展有限公司（北方）
理想之地	上海	中建二局&万科
超核中心 润府	深圳	华润置地&深圳地铁集团
建发云启之江	杭州	建发房产&杭州之江城投
中建御璟园	上海	上海中建东孚投资发展有限公司
新川印	成都	华发股份&华润置地
中国铁建·西派璟悦	西安	中国铁建房地产集团有限公司
成都五矿·西湖未来城	成都	五矿地产成都公司
京投发展·北熙区	北京	京投发展股份有限公司
中建山海境	西安	上海中建东孚投资发展有限公司
君一控股·海尚府	青岛	君一控股
绿城玉海棠里	杭州	绿城中国
龙湖·海河砚熙台	天津	龙湖集团
中铁阅山湖	贵阳	中铁置业集团贵州（西南）有限公司
越秀·和樾府	南京	越秀地产
万科未来之光	深圳	万科企业股份有限公司
中建·御璟峯	苏州	中建国际&中建东孚
招商时代公园	成都	招商蛇口
住总山澜樾府	北京	北京住总地产
颂与城	宁波	华侨城&龙湖集团
武汉甘露山文创城	武汉	武汉融创武地长江文旅城投资发展有限公司
保利西棠和煦	天津	保利发展控股
学仕里	厦门	中海企业发展集团有限公司
南京中冶·锦绣和轩	南京	中冶置业集团有限公司
观宸	重庆	华润置地&香港置地
中铁·阅花溪	贵阳	中铁置业集团贵州（西南）有限公司
武汉城建·明镜台	武汉	武汉城建·祥悦公司
华润瑞府	郑州	华润置地有限公司
紫棠园	杭州	坤和集团&绿城中国
栖海灃颂	北京	中建壹品&海开控股
中铁琉森水岸	西安	中铁置业集团西安有限公司
世园·金茂府	青岛	中国金茂
龙湖·御湖境	上海	龙湖集团
中海寰宇珑宸花园	深圳	中海企业发展集团有限公司
金地万悦城	天津	天津金腾置业有限公司
中冶德贤御府	石家庄	中冶置业集团有限公司
和悦滨江	广州	保利发展控股
铁投仁恒河滨城	济南	山东铁投&仁恒置地
武汉城建·天樾	武汉	武汉城建天樾置业有限公司
中国铁建青羊樾府	成都	中国铁建房地产集团有限公司
绿城·锦庐	石家庄	河北绿晟房地产开发有限公司
招商璀璨时代	北京	招商蛇口
华发·静安华府	上海	华发股份
恺德·熹园	武汉	武汉恺德控股集团有限公司
中铁诺德逸宸云著	太原	中铁置业集团西安有限公司

项目名称	所在城市	开发商
城曜云府	杭州	华润置地&华发股份
天府公园未来城	成都	成都天投地产开发有限公司
绿都·观澜府	南昌	绿都地产集团
宸悦国际	北京	中国铁建房地产集团有限公司
中建·观澜雅境	苏州	中建东孚&中建国际
中冶德贤华府	石家庄	中冶置业集团有限公司
长沙润府	长沙	华润置地有限公司
兴云间	上海	香港兴业国际集团
保利怡心和颂	成都	保利发展控股
中冶·德贤公馆	唐山	中冶置业集团有限公司
金辉·璟樾云著	绍兴	金辉控股（集团）有限公司
高科麓湾国际社区	西安	西安高科房产
明伦·花漾美郡	南阳	南阳市明伦房地产开发有限公司
万科·朗拾	南京	万科企业股份有限公司
滨江越秀中豪·翠宸里	杭州	滨江集团&越秀地产&中豪控股
中海保利朗阅	广州	中海地产&保利发展控股
招商·壹湾臻邸	深圳	招商蛇口
房山国贤府	北京	中建智地置业有限公司
恒达·滨河府	许昌	恒达集团（控股）有限公司
中海·海上和集	上海	中海企业发展集团有限公司
金地·江山风华	沈阳	金地集团
建投·象山国际	长沙	湖南建工置业有限公司
白鹅潭悦府	广州	华润置地有限公司
江铃祥云瑞园	南昌	江铃地产
华侨城松湖原岸	东莞	华侨城华南集团
越秀潮樾府	深圳	越秀地产
中冶·未来城	涿州	中冶置业集团有限公司
启元	重庆	香港置地
圆中润达丰滨江郦城	眉山	圆中控股集团
保利琅悦	南昌	保利发展控股
中铁璟和院	合肥	中铁四局
中建·太泽之星 御湖	苏州	中建三局城市投资运营有限公司
珑悦长安	重庆	电建地产&康田集团
北投领上	南宁	北投产城集团
滨江城投·望品	宁波	滨江集团&宁波城投置业
保利天汇悦府	佛山	保利发展控股
海玥黄浦源	上海	上海建工房产有限公司
雍境湾	合肥	招商蛇口
中建桃李九章	长沙	中建五局
保利·国贸沁原	厦门	保利发展控股&国贸地产
万科·星旅光年	宁波	万科企业股份有限公司
东安湖一号	成都	成都恒邦锦东置业有限公司
保利·博雅和著	南京	保利发展控股
万科璞园	重庆	重庆万科
望雲	合肥	华润置地&合肥城建
武汉城建·天汇龙城	武汉	武汉城建集团天汇公司
象屿华发铂萃云湾	南京	象屿集团&华发股份
绿城·春来晓园	济南	绿城中国
星图光年轩	杭州	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
中航昕晖璟辰	重庆	昕晖集团&重庆中航集团
绿城西安全运村	西安	绿城中国
意禾金茂学林拾光	合肥	中国金茂
熙和平江	苏州	苏州城投地产

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¹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，则在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，结合样本价格档级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：

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

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。