

“百城价格指数”

5月百城销售均价：新建住宅环比上涨 0.25%，同比上涨 1.33%；

二手住宅环比下跌 0.70%，同比下跌 5.80%；

50城租赁均价：普通住宅环比下跌 0.30%，同比下跌 1.50%

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，2024 年 5 月，全国 100 个城市**新建住宅**平均价格为 16396 元/平方米，环比上涨 0.25%。从涨跌城市个数看，44 个城市环比上涨，40 个城市环比下跌，16 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 1.33%。全国 100 个城市**二手住宅**平均价格为 14870 元/平方米，环比下跌 0.70%，跌幅较 4 月收窄 0.05 个百分点。从涨跌城市个数看，100 个城市二手住宅价格环比均下跌。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 5.80%。全国 50 个城市**住宅平均租金**为 36.3 元/平方米/月，环比下跌 0.30%；从涨跌城市个数看，8 个城市环比上涨，42 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 1.50%。

政策方面，5 月 17 日中央出台一系列楼市新政，从消化存量的角度，提出设立 3000 亿元保障性住房再贷款，支持地方国企以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房；同时，提出酌情以收回、收购等方式妥善处置已出让的闲置存量住宅用地，以帮助资金困难房企解困。从促需求的角度，央行发布三项新政：首套、二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%、25%；取消全国层面首套和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点。地方层面，5 月 9 日杭州、西安全面取消住房限购。27 日，上海发布一揽子政策优化，其中限购方面，包括缩短非沪籍居民购房所需缴纳社保/个税至 3 年，放松非沪籍单身人士在外环内购买二手房的限制等；信贷方面，调整首套、二套房商贷首付比例不低于 20%和 30%，并下调房贷利率下限。28 日，广深发布新政，广州明确首套、二套房商贷首付比例不低于 15%和 25%；取消房贷利率下限；非本地户籍购房者在限购区购房社保/个税要求缩短至 6 个月；非限购区域“认房不认贷”；购房所在区无住房的，贷款按首套执行。深圳继月初优化住房限购政策后，月末继续下调住房贷款最低首付比例（首套 20%、二套 30%）和利率下限。

从市场表现来看，新建住宅方面，房企推盘节奏放缓，受部分城市优质改善项目入市影响，百城新建住宅价格环比上涨；5.17 新政落地后，部分核心城市新房项目到访量出现增长，但从看房增加到成交回暖仍需时间。二手住宅方面，业主“以价换量”带动百城二手住宅价格继续下探，二手房成交规模维持一定水平。租赁住宅方面，重点城市租赁市场延续低温态势，租金环比继续下跌。

总体来看，当前各地方政府正积极落实 5.17 新政，预计多数城市首付比例将下调至政策下限，并取消房贷利率下限。近期，上海、广州、深圳相继推出新政，传递出稳楼市的明确信号，短期北京相关政策优化预期进一步增强。展望未来，随着核心一二线城市逐步落实各项举措，接下来市场有望进入政策兑现期，但市场恢复节奏仍依赖于居民收入预期的转变。同时，若地方国企收储已建成未售商品房等消化存量的政策能够较快落地，也将对改善房企现金流，化解行业风险起到积极作用。

¹中国房地产指数系统百城价格指数编制规则详见附件。

一、5月百城新建住宅价格指数

2024年5月，全国100个城市²新建住宅平均价格为16396元/平方米，环比上涨0.25%，同比上涨1.33%。一线城市新建住宅价格环比上涨0.44%，同比上涨2.55%；二线城市环比上涨0.21%，同比上涨1.17%；三四线代表城市环比上涨0.04%，同比下跌0.01%。

● 百城新建住宅价格环比涨跌幅分析

2024年5月，新建住宅价格环比上涨城市个数为44个，较4月增加3个。具体来看，上海新建住宅价格环比上涨0.76%；金华、厦门等6个城市价格环比涨幅均在0.5%-0.7%之间；绍兴、南通等7个城市新建住宅价格环比涨幅均在0.3%-0.5%之间；乌鲁木齐、杭州等16个涨幅均在0.1%（含）-0.3%之间；潍坊、青岛等14个城市新房价格环比涨幅均在0.1%以内。5月，三亚、桂林等16个城市价格环比持平。

2024年5月，新建住宅价格环比下跌的城市个数为40个，较4月增加6个。具体来看，中山新建住宅价格环比下跌0.36%；昆明、西宁等12个城市新建住宅价格环比跌幅均在0.1%（含）-0.3%之间；漳州、武汉等27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

2024年5月，新建住宅价格同比上涨的城市个数为48个。成都、上海和西安同比分别上涨4.68%、3.77%和3.09%；杭州、合肥等14个城市涨幅均在1.0%-3.0%之间；绍兴、南通等7个城市同比涨幅均在0.5%-1.0%之间；广州、扬州等9个城市涨幅均在0.3%-0.5%之间；厦门、太原等15个城市涨幅在0.3%以内。5月，芜湖、湖州、常熟和江阴新房价格均与去年同期持平。

2024年5月，新建住宅价格同比下跌的城市个数为48个。长春、深圳、大连和哈尔滨新建住宅价格同比跌幅均在1.0%-2.0%之间；湘潭、盐城等11个城市跌幅均在0.5%-1.0%之间；重庆（主城区）、德州等8个城市新建住宅价格同比跌幅均在0.3%-0.5%之间；昆明、邯郸等25个城市跌幅则均在0.3%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，2024年5月，十大城市新建住宅平均价格为30060元/平方米，环比上涨0.36%。十大城市中，7个城市环比均上涨。具体来看，上海和成都新建住宅价格环比分别上涨0.76%、0.57%；杭州、广州、重庆（主城区）和北京涨幅均在0.1%（含）-0.3%之间；天津环比涨幅最小，为0.02%。南京、深圳和武汉新房价格环比分别下跌0.12%、0.10%和0.09%。

同比来看，十大城市新建住宅平均价格同比上涨2.35%。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、上海和杭州同比涨幅较大，分别为4.68%、3.77%和2.27%；南京、北京和天津同比涨幅均在1.0%-2.0%之间；广州同比涨幅最小，为0.48%。深圳和重庆（主城区）新房价格同比分别下跌1.56%和0.49%；武汉新建住宅价格同比下跌0.06%。

²2020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、5月百城二手住宅价格指数³

2024年5月，全国100个城市二手住宅平均价格为14870元/平方米，环比下跌0.70%，同比下跌5.80%。一线城市二手住宅价格环比下跌0.69%，同比下跌4.89%；二线城市环比下跌0.72%，同比下跌6.00%；三四线代表城市环比下跌0.68%，同比下跌5.96%。

● 百城二手住宅价格环比涨跌幅分析

2024年5月，100个城市二手住宅价格环比均下跌。具体来看，金华、常州等18个城市二手住宅价格环比跌幅超1%（含），其中金华跌幅最大，为1.97%；厦门、江门等47个城市跌幅在0.5%（含）-1.0%之间；张家口、柳州等17个城市跌幅在0.3%（含）-0.5%之间；湖州、包头等18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

2024年5月，二手住宅价格同比上涨的城市为三亚，同比涨幅为1.51%。

2024年5月，二手住宅价格同比下跌的城市个数为99个。盐城、淮安等59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11.66%；绍兴、珠海等21个城市跌幅在3.0%-5.0%之间；湘潭、汕头等17个城市跌幅在1.0%-3.0%之间；赣州和菏泽同比跌幅则均在1.0%以内，其中菏泽跌幅最小，为0.72%。

● 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，2024年5月十大城市二手住宅平均价格为38030元/平方米，环比下跌0.75%。5月十大城市二手住宅价格环比均继续下跌，具体来看，武汉、南京和上海环比跌幅均超1.0%，其中武汉二手住宅价格环比跌幅最大，为1.07%；北京、重庆（主城区）、成都、杭州、广州和天津二手住宅价格跌幅则均在0.5%-0.9%之间；深圳跌幅最小，为0.16%。

同比来看，十大城市二手住宅平均价格同比下跌5.70%。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9.52%；南京紧随其后，二手住宅价格同比下跌8.97%；重庆（主城区）、杭州、北京、上海和成都同比跌幅均在5.0%-8.0%之间；天津、广州和深圳同比跌幅均在5%以内，其中深圳跌幅最小，为3.75%。

³2010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、5月50城住宅租赁价格指数⁴

2024年5月，全国50个城市住宅平均租金为36.3元/平方米/月，环比下跌0.30%，跌幅较4月收窄0.02个百分点；同比下跌1.50%，跌幅较4月扩大0.36个百分点。

● 50城住宅平均租金环比涨跌幅分析

2024年5月，住宅平均租金环比上涨的城市个数为8个，较4月增加2个。具体来看，石家庄、乌鲁木齐涨幅在0.2%以上，其中石家庄涨幅最大，为0.33%；太原、银川等6个城市涨幅在0.1%以内。

2024年5月，住宅平均租金环比下跌的城市个数为42个，较4月减少1个。具体来看，北海、温州环比跌幅在1.0%以上，其中北海跌幅最大，为2.0%；三亚、南宁等8个城市跌幅在0.5%（含）-1.0%之间；厦门、海口等15个城市跌幅在0.3%（含）-0.5%之间；泉州、东莞等13个城市跌幅在0.1%（含）-0.3%之间，合肥、佛山等4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

2024年5月，住宅平均租金同比上涨的城市个数为9个，较4月减少3个。具体来看，北海、三亚涨幅在4.0%以上，其中北海涨幅最大，为4.82%；石家庄、西安等4个城市涨幅在1.0%-3.0%之间；成都、长沙、西宁涨幅在1.0%以内。

2024年5月，住宅平均租金同比下跌的城市个数为41个，较4月增加3个。具体来看，温州跌幅最大，为10.3%；徐州、厦门分别下跌5.54%、5.23%；郑州、杭州等10个城市跌幅在3.0%-5.0%之间；东莞、贵阳等20个城市跌幅在1.0%-3.0%之间；青岛、合肥等8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 1：2024 年 5 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)
上海	0.76%	53075	50400	泰州	0.00%	8313	9400
金华	0.65%	12915	17630	宜昌	0.00%	7773	8600
厦门	0.60%	29332	32500	湘潭	0.00%	5274	5499
成都	0.57%	13440	19500	张家港	0.00%	11004	11500
宁波	0.56%	20251	18898	连云港	0.00%	7789	8700
烟台	0.55%	9190	8500	株洲	0.00%	6001	5900
芜湖	0.53%	8441	10500	湖州	0.00%	11248	12900
绍兴	0.49%	16372	19800	柳州	0.00%	9132	8800
南通	0.41%	14742	17000	哈尔滨	0.00%	9078	10000
合肥	0.41%	14270	17000	常熟	0.00%	15260	16000
西安	0.41%	12583	17100	南宁	-0.01%	11141	11000
福州	0.36%	17196	17458	肇庆	-0.01%	6964	6800
海口	0.35%	15480	17900	菏泽	-0.02%	5417	5500
苏州	0.32%	18631	26000	珠海	-0.02%	21376	25000
乌鲁木齐	0.28%	8263	9300	临沂	-0.02%	9701	9000
杭州	0.25%	30149	30360	常州	-0.02%	12998	17500
长沙	0.24%	9652	12000	盐城	-0.02%	8486	9200
广州	0.23%	24748	28650	保定	-0.02%	8865	9500
佛山	0.22%	13961	16000	长春	-0.02%	8722	9500
秦皇岛	0.22%	9581	10500	唐山	-0.02%	8582	8800
无锡	0.21%	14372	24000	江门	-0.02%	8334	9800
济南	0.19%	11979	15000	张家口	-0.02%	8320	7600
太原	0.18%	10059	10500	洛阳	-0.02%	8023	7500
兰州	0.16%	9035	8200	淄博	-0.03%	7820	8050
重庆(主城区)	0.15%	11665	14500	德州	-0.03%	6659	7288
台州	0.14%	14034	15500	贵阳	-0.04%	6971	8500
泉州	0.12%	8953	9500	济宁	-0.04%	8011	8700
沈阳	0.11%	9806	11000	南昌	-0.04%	12459	12500
赣州	0.11%	8283	8300	江阴	-0.04%	10548	12000
北京	0.10%	45534	56000	嘉兴	-0.04%	13527	15992
潍坊	0.07%	6751	7950	惠州	-0.05%	11103	12000
青岛	0.06%	13905	13000	温州	-0.06%	18725	17000
呼和浩特	0.06%	8621	11650	东莞	-0.06%	19260	25000
大连	0.05%	13554	13000	包头	-0.06%	6421	7700
石家庄	0.05%	11961	13100	邯郸	-0.09%	6946	9500
东营	0.05%	6005	7500	武汉	-0.09%	13203	13800
淮安	0.04%	6338	8958	漳州	-0.09%	10968	11000
宿迁	0.03%	5679	9300	深圳	-0.10%	53135	53400
徐州	0.03%	9837	10400	郑州	-0.11%	12333	12600
镇江	0.03%	9416	9500	南京	-0.12%	25179	28490
天津	0.02%	15107	16500	衡水	-0.12%	6525	6500
昆山	0.02%	15889	16250	扬州	-0.13%	13421	13000
银川	0.01%	6709	8075	汕头	-0.16%	10691	11000
绵阳	0.01%	6951	8500	阜阳	-0.16%	7519	7500
三亚	0.00%	24097	19430	廊坊	-0.16%	11622	10500
桂林	0.00%	6446	5900	北海	-0.18%	7851	6800
威海	0.00%	8801	9000	湛江	-0.21%	10092	10000
马鞍山	0.00%	7520	8800	西宁	-0.21%	7493	11000
新乡	0.00%	5838	7100	昆明	-0.24%	11107	13500
聊城	0.00%	6775	7200	中山	-0.36%	10208	12000

数据来源：中指数据 CREIS

表 2：2024 年 5 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	0.10%	1.79%	45534	56000
上海	0.76%	3.77%	53075	50400
广州	0.23%	0.48%	24748	28650
深圳	-0.10%	-1.56%	53135	53400
天津	0.02%	1.27%	15107	16500
武汉	-0.09%	-0.06%	13203	13800
杭州	0.25%	2.27%	30149	30360
南京	-0.12%	1.80%	25179	28490
成都	0.57%	4.68%	13440	19500
重庆(主城区)	0.15%	-0.49%	11665	14500

数据来源：中指数据 CREIS

表 3：2024 年 5 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)
嘉兴	-0.05%	11504	10767	石家庄	-0.65%	13233	12840
菏泽	-0.08%	6207	6110	临沂	-0.66%	9828	9154
乌鲁木齐	-0.09%	9016	8035	郑州	-0.66%	13993	12042
肇庆	-0.10%	6912	6809	沈阳	-0.69%	10723	9688
廊坊	-0.12%	11298	10673	广州	-0.71%	38088	33272
秦皇岛	-0.13%	9487	9448	潍坊	-0.71%	6734	6399
湛江	-0.14%	9282	9200	济宁	-0.72%	9108	8810
深圳	-0.16%	69338	63631	桂林	-0.73%	7353	6446
赣州	-0.16%	11815	12121	青岛	-0.73%	20913	17986
太原	-0.16%	10518	9689	呼和浩特	-0.74%	9720	9124
邯郸	-0.18%	8931	9194	无锡	-0.74%	16943	15355
三亚	-0.23%	29554	27726	台州	-0.74%	16225	15238
聊城	-0.24%	10091	9936	唐山	-0.74%	9875	9578
泉州	-0.24%	16633	15598	杭州	-0.76%	36458	33287
衡水	-0.25%	7278	7006	烟台	-0.77%	10186	8955
汕头	-0.25%	11425	10901	珠海	-0.77%	22423	21815
包头	-0.28%	7538	7373	长春	-0.77%	8843	8271
湖州	-0.28%	9889	9245	宜昌	-0.77%	7817	7414
西宁	-0.30%	9376	9011	江阴	-0.78%	10137	9542
新乡	-0.30%	7228	7273	芜湖	-0.79%	11649	12027
长沙	-0.31%	11559	10681	成都	-0.80%	17800	16114
威海	-0.33%	8695	8429	福州	-0.80%	26242	23447
湘潭	-0.34%	5001	4846	南昌	-0.82%	11908	10882
银川	-0.34%	7564	7152	昆明	-0.82%	12563	11312
保定	-0.35%	9591	8693	张家港	-0.84%	11205	10708
漳州	-0.36%	13280	12642	常熟	-0.85%	13112	11910
哈尔滨	-0.37%	9115	8069	重庆(主城区)	-0.87%	12431	11673
德州	-0.38%	8339	7806	连云港	-0.87%	11723	10978
淄博	-0.39%	9147	8730	惠州	-0.88%	9854	9098
中山	-0.40%	9667	8873	北京	-0.88%	72017	65722
泰州	-0.43%	10464	10516	江门	-0.93%	7664	7764
绍兴	-0.44%	16712	15942	厦门	-0.99%	51415	51965
阜阳	-0.45%	7800	7563	宿迁	-1.00%	9874	9352
柳州	-0.47%	7910	7533	苏州	-1.02%	24952	21503
张家口	-0.49%	7366	7377	宁波	-1.02%	24681	24256
南宁	-0.50%	11099	9880	上海	-1.06%	62179	58570
洛阳	-0.50%	8119	7789	南京	-1.06%	31868	29373
济南	-0.50%	17620	15875	武汉	-1.07%	16333	14982
镇江	-0.51%	8459	7831	东营	-1.08%	8136	7756
北海	-0.52%	5773	5455	徐州	-1.09%	11594	10984
天津	-0.52%	23792	18206	东莞	-1.10%	19629	17890
西安	-0.53%	15144	13522	马鞍山	-1.11%	9047	9150
海口	-0.54%	14855	14236	南通	-1.13%	13970	12814
合肥	-0.54%	18438	16942	温州	-1.15%	21534	20259
贵阳	-0.56%	8001	7391	盐城	-1.18%	11539	10286
绵阳	-0.58%	8097	7970	昆山	-1.18%	17181	14882
大连	-0.61%	14871	13702	淮安	-1.27%	10105	8890
株洲	-0.61%	5201	5111	扬州	-1.35%	13907	12445
兰州	-0.64%	11331	10800	常州	-1.36%	14443	13070
佛山	-0.64%	13922	12958	金华	-1.97%	17586	16581

数据来源：中指数据 CREIS

表 4：2024 年 5 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	-0.88%	-5.67%	72017	65722
上海	-1.06%	-5.62%	62179	58570
广州	-0.71%	-4.23%	38088	33272
深圳	-0.16%	-3.75%	69338	63631
天津	-0.52%	-4.28%	23792	18206
武汉	-1.07%	-9.52%	16333	14982
杭州	-0.76%	-6.56%	36458	33287
南京	-1.06%	-8.97%	31868	29373
成都	-0.80%	-5.52%	17800	16114
重庆(主城区)	-0.87%	-7.76%	12431	11673

数据来源：中指数据 CREIS

表 5: 2024 年 5 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	89.6	-0.39%	85.2	佛山	25.2	-0.05%	20.6
深圳	84.5	-0.10%	64.2	济南	25.2	-0.16%	23.1
上海	84.4	-0.38%	77.8	常州	24.0	-0.50%	21.6
杭州	53.8	-0.59%	51.6	兰州	24.0	-0.41%	23.5
广州	50.4	-0.26%	41.0	泉州	23.4	-0.28%	21.7
三亚	44.4	-0.90%	36.9	沈阳	23.3	-0.15%	19.7
厦门	42.9	-0.49%	41.4	嘉兴	23.3	-0.03%	21.4
南京	40.6	-0.46%	42.1	哈尔滨	23.2	-0.40%	23.2
珠海	36.7	-0.23%	30.3	南宁	23.1	-0.85%	20.2
苏州	35.4	-0.22%	32.8	西宁	23.0	-0.38%	20.3
福州	35.3	-0.62%	31.9	乌鲁木齐	22.9	0.28%	22.4
宁波	33.9	-0.45%	30.7	南昌	22.7	-0.14%	19.4
成都	33.5	-0.11%	28.7	长春	22.6	-0.19%	20.8
大连	30.9	0.01%	27.5	昆明	22.2	-0.70%	21.9
天津	30.2	-0.10%	27.6	郑州	22.1	-0.53%	18.4
海口	28.9	-0.49%	25.7	绍兴	21.6	-0.41%	21.9
青岛	28.1	0.01%	25.7	贵阳	21.3	-0.17%	18.3
武汉	27.8	-0.42%	24.5	石家庄	21.0	0.33%	19.3
温州	27.3	-1.07%	27.4	南通	20.4	-0.58%	18.7
西安	27.2	0.05%	23.6	惠州	19.8	0.01%	18.8
长沙	27.0	-0.35%	24.2	太原	19.4	0.08%	18.0
无锡	26.9	-0.35%	24.6	呼和浩特	18.8	-0.01%	17.9
合肥	26.7	-0.08%	25.3	徐州	17.5	-0.30%	15.9
东莞	26.5	-0.28%	22.2	银川	15.2	0.06%	13.1
重庆(主城区)	25.4	-0.30%	20.8	北海	11.6	-2.00%	10.3

数据来源：中指数据 CREIS

表 6：2024 年 5 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	1575	3811	5973	8423	22461	0.40%	-0.04%	0.17%	0.07%	-0.32%
北京	2210	4972	5655	8215	24233	-0.29%	-0.30%	-0.34%	-0.33%	-0.31%
上海	1755	4048	5227	8328	21534	-0.21%	-0.12%	-0.23%	-0.28%	-0.03%
杭州	1205	2996	4087	5333	10658	-0.29%	-0.41%	-0.54%	-0.69%	-0.74%
广州	1099	2550	3818	4747	12129	-0.33%	-0.06%	-0.02%	-0.32%	-0.49%
厦门	1060	2237	3222	4345	8551	-1.60%	-0.25%	-0.45%	-0.54%	-0.71%
三亚	-	2213	3047	4362	11683	-	-1.43%	-0.38%	-0.46%	-1.41%
珠海	-	2222	2939	3585	7352	-	0.05%	0.09%	-0.48%	-0.38%
南京	938	2569	2914	3703	8465	-0.06%	-0.47%	-0.31%	-0.36%	-0.69%
苏州	901	1969	2725	3520	6741	-0.37%	0.06%	-0.06%	-0.27%	-0.84%
福州	1039	1902	2616	3418	5796	-0.64%	-0.59%	-0.59%	-0.37%	-0.53%
宁波	871	1825	2501	3565	5980	-0.24%	-0.65%	-0.21%	-0.77%	-0.66%
成都	687	1835	2470	3201	7286	-0.19%	-0.26%	-0.32%	0.02%	-0.07%
海口	-	1623	2346	2975	5190	-	-0.91%	-0.64%	-0.10%	-0.38%
西安	620	1555	2150	2621	5094	-0.17%	0.03%	0.29%	0.07%	-0.15%
天津	920	1737	2150	2709	6872	0.05%	0.07%	-0.13%	-0.03%	-0.26%
武汉	666	1628	2140	2685	5857	-0.21%	-0.27%	-0.33%	-0.32%	-0.58%
温州	1149	1564	2124	2895	4614	-0.13%	-1.15%	-1.00%	-0.63%	-0.71%
大连	655	1573	2123	3136	7087	-1.00%	0.05%	-0.05%	0.09%	-0.14%
佛山	796	1377	2109	2476	4311	0.82%	-0.37%	-0.04%	-0.09%	0.53%
长沙	656	1516	2093	2702	4682	-0.33%	-0.47%	-0.19%	-0.12%	-0.13%
东莞	843	1461	2083	2621	4564	-0.12%	-0.17%	-0.04%	-0.07%	-0.86%
青岛	720	1687	2069	2632	6891	-0.21%	0.80%	0.04%	-0.27%	-0.34%
无锡	718	1540	2061	2638	4960	-0.68%	0.05%	-0.15%	-0.26%	-0.77%
合肥	670	1452	2029	2580	4951	-0.55%	-0.20%	-0.17%	0.16%	0.28%
泉州	-	1233	1973	2458	4548	-	-0.49%	0.19%	-0.18%	0.36%
济南	611	1492	1926	2433	4260	-1.11%	-0.33%	-0.15%	-0.05%	-0.31%
嘉兴	-	1252	1884	2379	-	-	-0.05%	-0.35%	-0.42%	-
绍兴	-	1533	1874	2173	3547	-	-0.73%	-0.63%	-0.17%	0.13%
常州	563	1424	1868	2428	4398	0.28%	-0.53%	-0.56%	-0.34%	-0.57%
重庆(主城区)	653	1369	1862	2527	5188	-0.38%	-0.23%	-0.08%	-0.35%	-0.30%
南宁	540	1229	1853	2375	4664	-0.63%	-0.47%	-0.26%	-1.38%	-1.03%
昆明	551	1314	1776	2241	4012	-0.64%	-0.39%	-0.36%	-0.60%	-0.65%
乌鲁木齐	-	1538	1775	2340	4563	-	0.39%	0.23%	0.21%	0.51%
郑州	539	1171	1736	2122	4006	-0.86%	-0.01%	-0.28%	-0.52%	-0.13%
兰州	-	1248	1720	2334	4643	-	-0.67%	-0.26%	-0.49%	-0.68%
西宁	-	1635	1700	2127	-	-	0.33%	-0.87%	-0.68%	-
沈阳	559	1315	1647	2300	5008	-0.25%	-0.26%	-0.21%	-0.25%	0.09%
南昌	705	1322	1634	2291	3978	-0.09%	-0.07%	-0.15%	0.20%	0.46%
贵阳	556	1190	1627	2236	3665	-1.46%	-0.70%	-0.53%	-0.79%	-0.75%
南通	556	1306	1608	2097	3643	-0.29%	-0.39%	-0.20%	-0.57%	-0.42%
哈尔滨	744	1200	1604	2269	4787	-1.50%	-0.12%	0.38%	0.01%	0.01%
石家庄	542	1101	1599	2025	3756	0.52%	-0.18%	0.27%	0.19%	-0.20%
惠州	-	1131	1589	2032	3440	-	-0.96%	-0.89%	-0.85%	-1.28%
长春	600	1250	1580	2204	4602	-0.52%	-0.29%	-0.24%	-0.03%	0.01%
呼和浩特	-	1300	1395	1810	3488	-	-0.15%	-0.34%	-0.16%	-0.03%
太原	491	931	1391	1968	3937	-1.78%	0.20%	-0.03%	0.18%	-0.35%
徐州	-	981	1386	1789	3140	-	-0.04%	-0.06%	-0.19%	-1.32%
银川	401	1040	1078	1466	3039	-0.03%	0.51%	0.08%	0.21%	-0.55%
北海	-	687	947	1151	-	-	-0.60%	-2.13%	0.31%	-

注：部分城市 30m²以下和 140m²及以上租房房源样本较少，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“2024年1-5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。

2024年1-5月城市典型样本项目

项目名称	所在城市	开发商
中海·顺昌玖里	上海	中海企业发展集团有限公司
壹品兴创·颐和公馆	北京	中建壹品&北京兴创
超核紫云府	深圳	华润置地&中海地产
保利·天瑞	广州	保利发展控股
绿汀春晓	杭州	绿城中国
成都五矿·西湖未来城	成都	五矿地产成都公司
中建御璟园	上海	上海中建东孚投资发展有限公司
京投发展·北熙区	北京	京投发展股份有限公司
中国铁建·西派璟悦	西安	中国铁建房地产集团有限公司
建发中粮·朗云	杭州	建发房产&大悦城控股
武侯西派臻境	成都	中国铁建地产&招商蛇口
秦淮金茂府	南京	南京南部新城&中国金茂
中海·峰境南开	天津	中海企业发展集团有限公司
映翠晓园	宁波	绿城中国&新中宇集团
住总山澜樾府	北京	北京住总地产
绿城海棠三章	西安	绿城中国
和月泊庭	苏州	中建国际&苏州轨道交通
保利梅溪天珺	长沙	保利发展控股
招商时代公园	成都	招商蛇口
琶洲南 TOD	广州	越秀地产&广州地铁
保利西棠和煦	天津	保利发展控股
万科未来之光	深圳	万科企业股份有限公司
龙湖御湖境	济南	龙湖集团
南京中冶·锦绣和轩	南京	中冶置业集团有限公司
颂与城	宁波	华侨城&龙湖集团
观宸	重庆	华润置地&香港置地
绿城·湖畔云庐	武汉	绿城中国
保利西郊和煦	上海	保利发展控股
河颂映象府	杭州	万科企业股份有限公司
中海·臻如府	合肥	中海企业发展集团有限公司
招商玺	北京	招商蛇口&中臬置业
华润瑞府	郑州	华润置地有限公司
中建壹品·汉芯公馆	武汉	中建壹品投资发展有限公司
叠映里	杭州	滨江集团&兴耀房产集团&中豪控股
中海寰宇珑宸花园	深圳	中海企业发展集团有限公司
华润港悦城	西安	华润置地有限公司
招商湾湖臻境	厦门	招商蛇口
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
中冶德贤御府	石家庄	中冶置业集团有限公司
世园·金茂府	青岛	中国金茂
铁投仁恒河滨城	济南	山东铁投&仁恒置地
绿城·锦庐	石家庄	河北绿晟房地产开发有限公司
招商雲蘭	西安	招商蛇口
阅天府	成都	华发股份&华润置地
保利和光尘樾	长沙	保利发展控股
金地万悦城	天津	天津金腾置业有限公司

项目名称	所在城市	开发商
花香壹号	北京	中建壹品投资发展有限公司
恺德·熹园	武汉	武汉恺德控股集团有限公司
长风宸嘉 100·嘉佰道	上海	宸嘉发展
伟星·滨望	杭州	伟星房产
绿都·观澜府	南昌	绿都地产集团
中国铁建花语前湾	上海	中国铁建房地产集团有限公司
天府公园未来城	成都	成都天投地产开发有限公司
中建宸园	北京	中建智地
中建·元熙府	郑州	中建七局地产集团
万科·观澜映象	宁波	万科企业股份有限公司
中建·和悦宸光	长沙	中建信和&天心城发集团
兴云间	上海	香港兴业国际集团
青羊润府	成都	华润置地
润樾雅筑	宁波	宁波轨道交通&华润置地
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
金地环湾城	深圳	金地集团
启元	重庆	香港置地
建投·象山国际	长沙	湖南建工置业有限公司
玖尚府	宁波	中海企业发展集团有限公司
中原华曦府	郑州	中国电建地产
源尚丹若府	南京	奥体建设&中建信和
中环金茂府	上海	中国金茂
恒达·滨河府	许昌	恒达集团（控股）有限公司
圆中润达丰滨江郦城	眉山	圆中控股集团
鹭湾锦上映	成都	成都城投置地
熙和云庭	昆山	中建七局地产集团
越秀·观樾	广州	越秀地产
联发华发·嘉和华府	南京	联发集团&华发股份
翡翠云璟	合肥	建发房产&华润置地
招商·壹湾臻邸	深圳	招商蛇口
保利东港天珺	大连	保利发展控股
澜映悦城	杭州	越秀地产&华润置地&浙江英冠控股&滨江集团
建发缦云	长沙	建发房产
招商天青臻境	合肥	招商蛇口
珑悦长安	重庆	电建地产&康田集团
白鹅潭悦府	广州	华润置地有限公司
花语云萃	苏州	中国铁建房地产集团有限公司
花溪北岸	保定	华中集团
中铁建·花语江南	合肥	中国铁建房地产集团有限公司
万科璞园	重庆	重庆万科
保利天汇悦府	佛山	保利发展控股
海和澜庭	苏州	仁恒置地&娄城高新&太仓城投
保利·国贸沁原	厦门	保利发展控股&国贸地产
中航昕晖璟辰	重庆	昕晖集团&重庆中航集团
武汉城建·天汇龙城	武汉	武汉城建集团天汇公司
望雲	合肥	华润置地&合肥城建
绿城·义乌凤起潮鸣	金华	绿城中国
海上云璟	苏州	太仓市资产集团
绿城·春来晓园	济南	绿城中国
中海·半山雲境	青岛	中海企业发展集团有限公司
江翰府	宁波	江山万里&雅戈尔置业
象屿华发铂萃云湾	南京	象屿集团&华发股份
龙湖未来之瞳云河颂	西安	龙湖集团



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：

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

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。