



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



中国房地产指数系统百城价格指数报告 (2025年1月)



“百城价格指数”

**1月百城销售均价 新建住宅环比上涨 0.23%，同比上涨 2.76%；
二手住宅环比下跌 0.51%，同比下跌 7.22%；
50城租赁均价 普通住宅环比下跌 0.40%，同比下跌 3.31%**

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，2025 年 1 月，全国 100 个城市新建住宅平均价格为 16693 元/平方米，环比上涨 0.23%。从涨跌城市个数看，47 个城市环比上涨，41 个城市环比下跌，12 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 2.76%。全国 100 个城市二手住宅平均价格为 14130 元/平方米，环比下跌 0.51%，已连跌 33 个月，跌幅较 2024 年 12 月收窄 0.02 个百分点。从涨跌城市个数看，2 个城市环比上涨，1 个城市环比持平，97 个城市二手住宅价格环比下跌。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 7.22%。全国 50 个城市住宅平均租金为 35.3 元/平方米/月，环比下跌 0.40%；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 3.31%。

政策方面，央行 2025 年工作会议指出，要完善和加强房地产金融宏观审慎管理，支持构建房地产发展新模式。财政部在“中国经济高质量发展成效”系列主题新闻发布会上表示，在 2025 年新增发行的专项债额度内，地方可根据需要，统筹安排用于土地储备和收购存量商品房用作保障性住房两方面的专项债项目。20 日，全国城市更新工作部署视频会议召开，何立峰强调要大力实施城市更新，有力有序有效推进城市更新重点任务。地方层面，镇江、岳阳取消限价；厦门、济南等地从提高公积金贷款最高额度、降低贷款首付比例等方面优化住房公积金政策；郑州、杭州等多地发放购房补贴；南宁、开封等地发布国企收购商品房用作保障性住房的公告；昆明推行套内面积计价。

从市场表现来看，新建住宅方面，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结构性微涨，1 月受春节假期影响，新房成交出现季节性回落。二手住宅方面，核心城市二手房成交量同比增幅收窄，市场“以价换量”态势未改，百城二手住宅价格整体环比仍下跌，1 月仅成都、乌鲁木齐上涨，深圳环比持平。租赁住宅方面，1 月重点城市平均租金延续小幅下跌态势，但跌幅较 2024 年 12 月有所收窄。

整体来看，2025 年楼市政策环境将保持宽松，各地有望继续从促进需求、优化供给方面优化楼市政策。具体包括：一线城市继续优化购房限制性政策；加快推进城中村和危旧房改造；加大居民购房补贴力度等，带动住房需求释放；同时，1 月财政部再次强调专项债可用于收购存量闲置土地及存量商品房，若 2025 年政策能够加快落地，将有助于改善市场供求关系、缓解企业资金压力，促进市场进入新的循环。市场趋势来看，预计春节后市场网签量将出现一定回升，同时由于去年一季度新房成交规模为近年较低水平，低基数下，新房销售量同比或将保持平稳；二手房受部分小区价格逐渐调整到位及核心城市业主预期改善影响，成交量有望保持一定规模。若各项政策能够加快落实到位，一季度市场有望延续回稳态势，核心城市“小阳春”行情可期。

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、1月百城新建住宅价格指数

2025年1月，全国100个城市²新建住宅平均价格为16693元/平方米，环比上涨0.23%，同比上涨2.76%。一线城市新建住宅价格环比上涨0.36%，同比上涨6.01%；二线城市环比上涨0.26%，同比上涨1.93%；三四线代表城市环比上涨0.01%，同比下跌0.14%。

● 百城新建住宅价格环比涨跌幅分析

2025年1月，新建住宅价格环比上涨城市个数为47个，较2024年12月增加1个。具体来看，合肥新建住宅价格环比上涨1.43%；成都、上海和金华环比分别上涨0.63%、0.57%和0.55%；青岛、泉州等8个城市新建住宅价格环比涨幅均在0.3%-0.5%之间；石家庄、宁波等15个城市新建住宅价格环比涨幅均在0.1%-0.3%之间；北京、深圳等20个城市新房价格环比涨幅均在0.1%以内。1月，宿迁、西宁等12个城市新房价格环比持平。

2025年1月，新建住宅价格环比下跌的城市个数为41个，与2024年12月持平。具体来看，扬州、绍兴新建住宅价格环比分别下跌0.57%和0.31%；长春、南昌等16个城市新建住宅价格环比跌幅均在0.1%（含）-0.2%（含）之间；秦皇岛、唐山等23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

2025年1月，新建住宅价格同比上涨的城市个数为61个。上海、成都、合肥和西安同比分别上涨10.70%、7.17%、5.40%、4.71%；杭州、泉州等13个城市涨幅均在1%-3%（含）之间；福州、银川等11个城市涨幅均在0.5%（含）-1.0%之间；武汉、保定等10个城市涨幅在0.3%（含）-0.5%之间；张家港、潍坊等23个城市涨幅在0.3%以内。

2025年1月，新建住宅价格同比下跌的城市个数为39个。东莞、长春和湛江新房价格同比分别下跌2.17%、2.10%和2.04%；廊坊、漳州等5个城市新建住宅价格同比跌幅均在1%（含）-2%之间；汕头、珠海等13个城市跌幅均在0.5%（含）-1.0%之间；济宁、张家口等5个城市新建住宅价格同比跌幅均在0.3%-0.5%之间；南昌、南通等13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，2025年1月，十大城市新建住宅平均价格为31054元/平方米，环比上涨0.33%。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、上海新建住宅价格环比分别上涨0.63%、0.57%；南京、天津紧随其后，涨幅分别为0.38%、0.34%；广州、杭州涨幅均在0.1%-0.2%之间；北京、深圳和武汉涨幅则均在0.1%以内。重庆（主城区）新房价格环比下跌0.04%。

同比来看，十大城市新建住宅平均价格同比上涨4.99%。十大城市中，8个城市同比上涨，2个城市同比下跌。具体来看，上海、成都和杭州同比分别上涨10.70%、7.17%、3.00%；南京、天津和北京同比涨幅均在1%-3%之间；武汉和广州同比涨幅较小，均在1%以内。深圳和重庆（主城区）新房价格同比分别下跌0.57%、0.02%。

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、1月百城二手住宅价格指数³

2025年1月，全国100个城市二手住宅平均价格为14130元/平方米，环比下跌0.51%，同比下跌7.22%。一线城市二手住宅价格环比下跌0.15%，同比下跌5.77%；二线城市环比下跌0.58%，同比下跌7.69%；三四线代表城市环比下跌0.59%，同比下跌7.34%。

● 百城二手住宅价格环比涨跌幅分析

2025年1月，成都、乌鲁木齐二手住宅价格环比均上涨，涨幅分别为0.12%、0.01%。深圳二手住宅价格环比持平。97个城市二手住宅价格环比均下跌。其中，淮安、盐城等10个城市二手住宅价格环比跌幅均在1%（含）-2%之间，其中淮安跌幅最大，为1.72%；昆山、宁波等40个城市跌幅在0.5%-1.0%之间；西安、海口等24个城市跌幅在0.3%-0.5%之间；绵阳、漳州等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

2025年1月，100个城市二手住宅价格同比均下跌。具体来看，淮安、盐城等14个城市二手住宅价格同比跌幅超10%，其中淮安跌幅最大，为14.62%；芜湖、福州等62个城市跌幅在5%-10%之间；德州、阜阳等16个城市跌幅均在3%-5%之间；邯郸、太原等8个城市同比跌幅在3%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，2025年1月十大城市二手住宅平均价格为36517元/平方米，环比下跌0.22%。具体来看，成都二手住宅价格环比上涨0.12%；深圳房价环比持平。南京环比跌幅最大，为0.54%；天津、广州、杭州和武汉环比跌幅均在0.3%-0.5%之间；上海、重庆（主城区）和北京环比跌幅均在0.1%-0.2%（含）之间。

同比来看，十大城市二手住宅平均价格同比下跌6.46%。十大城市二手住宅价格同比均下跌。具体来看，武汉和南京同比跌幅较大，分别为9.85%、9.72%；杭州、北京和重庆（主城区）同比分别下跌7.47%、7.21%和7.17%；上海、天津和广州同比跌幅均在5%-7%之间；成都和深圳同比跌幅则均在5%以内，其中深圳跌幅最小，为3.59%。

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、1月50城住宅租赁价格指数⁴

2025年1月，全国50个城市住宅平均租金为35.3元/平方米/月，环比下跌0.40%，跌幅较2024年12月收窄0.15个百分点；同比下跌3.31%，跌幅较2024年12月扩大0.06个百分点。

● 50城住宅平均租金环比涨跌幅分析

2025年1月，住宅平均租金环比上涨的城市个数为2个，较2024年12月减少3个。具体来看，哈尔滨环比上涨0.14%，东莞环比上涨0.02%。

2025年1月，住宅平均租金环比下跌的城市个数为48个，较2024年12月增加3个。具体来看，嘉兴跌幅最大，为1.12%；杭州、温州等13个城市环比跌幅在0.5%-1.0%之间；宁波、呼和浩特等17个城市跌幅在0.3%-0.5%之间；贵阳、南宁等12个城市跌幅在0.1%（含）-0.3%之间；乌鲁木齐、深圳等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

2025年1月，住宅平均租金同比上涨的城市个数为3个，较2024年12月增加1个。具体来看，北海、乌鲁木齐涨幅在1.0%-3.0%之间，其中北海涨幅最大，为2.85%；哈尔滨同比上涨0.08%。

2025年1月，住宅平均租金同比下跌的城市个数为47个，较2024年12月减少1个。具体来看，温州、杭州等6个城市跌幅在5.0%以上，其中温州跌幅最大，为9.87%；厦门、宁波等20个城市跌幅在3.0%-5.0%之间；三亚、西安等19个城市跌幅在1.0%-3.0%之间；合肥、泉州跌幅在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 1：2025 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)
合肥	1.43%	14921	17000	连云港	0.00%	7805	9000
成都	0.63%	14019	20512	柳州	0.00%	9128	8650
上海	0.57%	57127	55993	北海	0.00%	7867	6800
金华	0.55%	13141	17000	淮安	0.00%	6338	9100
青岛	0.47%	13920	13000	常熟	0.00%	15262	16000
泉州	0.46%	9107	9800	阜阳	0.00%	7469	7500
海口	0.40%	15457	17950	马鞍山	0.00%	7518	8800
南京	0.38%	25660	28523	江阴	0.00%	10487	11000
天津	0.34%	15258	16800	新乡	0.00%	5842	7100
保定	0.34%	8902	9500	福州	-0.01%	17276	17500
西安	0.32%	12979	16623	中山	-0.02%	10156	11500
宜昌	0.32%	7780	8625	廊坊	-0.03%	11460	9300
石家庄	0.28%	12068	13000	潍坊	-0.03%	6761	8000
宁波	0.27%	20411	19000	重庆(主城区)	-0.04%	11643	13000
徐州	0.24%	9861	9950	汕头	-0.04%	10613	10200
盐城	0.24%	8508	9200	邯郸	-0.04%	6996	9500
泰州	0.23%	8275	9400	肇庆	-0.04%	6981	6800
三亚	0.22%	24070	19000	南宁	-0.05%	11024	9844
台州	0.20%	14108	16000	桂林	-0.05%	6452	5950
郑州	0.19%	12331	12650	太原	-0.05%	10029	10150
乌鲁木齐	0.18%	8276	9300	镇江	-0.05%	9382	9500
广州	0.16%	24735	28000	沈阳	-0.05%	9818	11000
衡水	0.14%	6479	6300	大连	-0.05%	13625	13250
烟台	0.13%	9181	8500	哈尔滨	-0.06%	9061	10000
珠海	0.13%	21315	25000	佛山	-0.06%	13869	16000
绵阳	0.13%	6991	8550	呼和浩特	-0.07%	8730	12000
杭州	0.12%	30604	30360	兰州	-0.08%	9029	8200
北京	0.09%	45621	56000	威海	-0.08%	8825	9000
深圳	0.08%	52669	52000	贵阳	-0.09%	6948	8500
无锡	0.08%	14370	23000	德州	-0.09%	6656	7288
淄博	0.08%	7854	8000	唐山	-0.09%	8561	8500
常州	0.08%	12932	16000	秦皇岛	-0.09%	9570	10500
厦门	0.07%	29184	31500	赣州	-0.10%	8270	8150
东莞	0.07%	18877	21650	惠州	-0.10%	11004	9500
济南	0.06%	12135	14500	临沂	-0.10%	9638	8600
洛阳	0.05%	8032	7000	江门	-0.11%	8351	9500
昆山	0.05%	15926	16250	聊城	-0.11%	6781	7250
芜湖	0.04%	8439	10000	张家口	-0.12%	8292	7750
菏泽	0.04%	5420	5500	湛江	-0.12%	9920	9500
苏州	0.04%	18976	26350	昆明	-0.13%	11055	13000
嘉兴	0.02%	13703	16500	湘潭	-0.13%	5221	5200
漳州	0.02%	10865	11000	济宁	-0.14%	7977	8500
株洲	0.02%	6016	5900	包头	-0.14%	6417	7500
东营	0.02%	6015	7500	南通	-0.15%	14638	16993
银川	0.01%	6764	8000	湖州	-0.17%	11250	13000
长沙	0.01%	9665	11500	温州	-0.18%	18623	16542
武汉	0.01%	13280	14000	南昌	-0.19%	12392	10500
宿迁	0.00%	5681	9300	长春	-0.20%	8628	9000
西宁	0.00%	7493	10850	绍兴	-0.31%	16293	18800
张家港	0.00%	11034	11500	扬州	-0.57%	13269	12600

数据来源：中指数据 CREIS

表 2：2025 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	0.09%	1.26%	45621	56000
上海	0.57%	10.70%	57127	55993
广州	0.16%	0.13%	24735	28000
深圳	0.08%	-0.57%	52669	52000
天津	0.34%	1.78%	15258	16800
武汉	0.01%	0.49%	13280	14000
杭州	0.12%	3.00%	30604	30360
南京	0.38%	2.27%	25660	28523
成都	0.63%	7.17%	14019	20512
重庆(主城区)	-0.04%	-0.02%	11643	13000

数据来源：中指数据 CREIS

表 3 : 2025 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)
成都	0.12%	17394	15722	桂林	-0.53%	7005	6022
乌鲁木齐	0.01%	8982	8000	中山	-0.54%	9231	8509
深圳	0.00%	67759	61865	南京	-0.54%	29827	27510
张家港	-0.02%	10887	10537	佛山	-0.54%	13238	12073
赣州	-0.08%	11654	11941	泰州	-0.54%	10093	9946
北京	-0.13%	69032	62634	贵阳	-0.54%	7696	7088
泉州	-0.13%	16318	15484	江门	-0.55%	7280	7318
汕头	-0.13%	11186	10551	保定	-0.58%	9138	8273
秦皇岛	-0.15%	9265	8906	珠海	-0.58%	21245	20715
湖州	-0.17%	9636	9160	烟台	-0.59%	9617	8319
嘉兴	-0.17%	11358	10635	张家口	-0.59%	7062	7186
宿迁	-0.17%	9392	9267	沈阳	-0.62%	10166	9200
上海	-0.20%	59820	54875	马鞍山	-0.62%	8498	8673
重庆(主城区)	-0.20%	11876	11077	东营	-0.63%	7692	7108
湘潭	-0.21%	4853	4773	淄博	-0.64%	8700	8300
肇庆	-0.21%	6652	6743	惠州	-0.67%	9228	8517
邯郸	-0.22%	8741	8931	金华	-0.67%	16200	15150
三亚	-0.22%	29257	26981	苏州	-0.67%	23239	20019
太原	-0.22%	10315	9426	芜湖	-0.68%	10817	11049
菏泽	-0.23%	6106	6028	无锡	-0.68%	15974	14400
银川	-0.24%	7335	6923	包头	-0.69%	7347	7163
西宁	-0.26%	8915	8969	青岛	-0.70%	19564	16758
北海	-0.27%	5601	5251	昆明	-0.70%	11828	10485
连云港	-0.27%	11148	10364	株洲	-0.71%	4884	4894
漳州	-0.28%	12943	12186	扬州	-0.74%	12612	11161
绵阳	-0.28%	7731	7739	柳州	-0.74%	7484	6965
武汉	-0.31%	15280	14097	南昌	-0.75%	11179	10266
衡水	-0.31%	6991	6846	呼和浩特	-0.76%	9154	8656
威海	-0.32%	8429	8189	镇江	-0.76%	7977	7315
宜昌	-0.35%	7498	7068	廊坊	-0.76%	10923	10288
郑州	-0.35%	13458	11455	绍兴	-0.80%	16135	15776
江阴	-0.37%	9514	8938	新乡	-0.81%	6875	6783
济南	-0.37%	16716	15119	常州	-0.81%	13159	11687
杭州	-0.38%	34696	31596	福州	-0.82%	24303	21435
湛江	-0.38%	8846	8688	大连	-0.87%	14006	12799
阜阳	-0.40%	7510	7300	兰州	-0.89%	10722	10128
广州	-0.40%	36740	32105	合肥	-0.89%	17499	15840
天津	-0.41%	22744	17327	常熟	-0.90%	12410	11241
聊城	-0.41%	9850	9543	宁波	-0.93%	22716	22105
哈尔滨	-0.43%	8754	7744	昆山	-0.98%	15585	13771
潍坊	-0.44%	6393	6025	厦门	-1.00%	47059	47925
石家庄	-0.44%	12647	12104	东莞	-1.01%	17828	16420
南宁	-0.44%	10590	9443	温州	-1.06%	19616	17863
长春	-0.45%	8425	7857	临沂	-1.10%	9220	8430
台州	-0.47%	15514	14581	南通	-1.12%	12773	11561
唐山	-0.48%	9388	9057	长沙	-1.19%	10971	10081
洛阳	-0.48%	7681	7526	徐州	-1.19%	10714	10078
德州	-0.48%	8057	7505	济宁	-1.42%	8402	8108
海口	-0.49%	14238	13589	盐城	-1.57%	10423	9354
西安	-0.49%	14534	12667	淮安	-1.72%	9018	7871

数据来源：中指数据 CREIS

表 4：2025 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	-0.13%	-7.21%	69032	62634
上海	-0.20%	-6.64%	59820	54875
广州	-0.40%	-5.56%	36740	32105
深圳	0.00%	-3.59%	67759	61865
天津	-0.41%	-6.23%	22744	17327
武汉	-0.31%	-9.85%	15280	14097
杭州	-0.38%	-7.47%	34696	31596
南京	-0.54%	-9.72%	29827	27510
成都	0.12%	-4.43%	17394	15722
重庆(主城区)	-0.20%	-7.17%	11876	11077

数据来源：中指数据 CREIS

表 5：2025 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	85.0	-0.53%	81.2	佛山	24.7	-0.33%	20.1
深圳	83.3	-0.09%	63.4	济南	24.4	-0.53%	22.4
上海	82.8	-0.37%	75.9	常州	23.5	-0.33%	20.9
杭州	51.1	-0.97%	49.3	泉州	23.3	-0.04%	21.8
广州	49.3	-0.44%	40.3	哈尔滨	23.2	0.14%	22.8
三亚	43.6	-0.16%	36.8	兰州	23.2	-0.04%	22.7
厦门	41.6	-0.16%	40.0	乌鲁木齐	23.0	-0.09%	22.4
南京	38.8	-0.54%	40.4	沈阳	22.9	-0.22%	19.4
珠海	36.1	-0.22%	29.7	南宁	22.6	-0.28%	19.8
苏州	34.7	-0.28%	32.2	嘉兴	22.5	-1.12%	20.8
福州	34.0	-0.57%	30.7	南昌	22.4	-0.33%	19.0
成都	33.1	-0.27%	28.7	西宁	22.3	-0.10%	19.9
宁波	32.6	-0.49%	29.8	长春	22.0	-0.45%	20.4
大连	30.0	-0.37%	26.7	昆明	21.5	-0.45%	21.2
天津	29.6	-0.33%	27.0	郑州	21.4	-0.59%	17.7
海口	28.0	-0.43%	25.2	贵阳	20.8	-0.28%	17.8
青岛	27.1	-0.53%	24.9	绍兴	20.8	-0.41%	21.2
武汉	26.9	-0.54%	23.7	石家庄	20.3	-0.64%	18.7
长沙	26.7	-0.23%	24.1	南通	19.8	-0.34%	18.3
合肥	26.7	-0.19%	25.3	惠州	19.0	-0.40%	18.1
无锡	26.3	-0.24%	24.1	太原	18.9	-0.57%	17.6
西安	26.1	-0.59%	22.7	呼和浩特	18.5	-0.46%	17.6
东莞	26.1	0.02%	21.9	徐州	17.0	-0.62%	15.5
温州	25.4	-0.89%	25.4	银川	14.8	-0.06%	12.7
重庆 (主城区)	24.8	-0.33%	20.3	北海	11.9	-0.34%	10.6

数据来源：中指数据 CREIS

表 6：2025 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 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	1554	3768	5898	8362	22174	-0.03%	-0.50%	-0.22%	-0.18%	-0.06%
北京	2148	4703	5393	7816	22994	-0.60%	-0.79%	-0.77%	-0.61%	-0.54%
上海	1730	3993	5154	8205	21032	-0.20%	-0.32%	-0.21%	-0.27%	-0.23%
杭州	1160	2823	3893	5094	10262	-0.90%	-1.17%	-0.96%	-0.80%	-0.61%
广州	1084	2486	3740	4656	11840	-0.80%	-0.57%	-0.26%	-0.32%	-0.32%
厦门	1023	2140	3131	4194	8068	0.19%	-0.66%	-0.44%	-0.45%	-0.34%
三亚	-	2197	3011	4360	11234	-	-0.75%	-0.82%	-0.39%	-0.46%
珠海	-	2221	2887	3547	7102	-	-0.54%	-0.10%	-0.36%	-0.18%
南京	894	2432	2787	3565	8079	-1.08%	-0.90%	-0.74%	-0.66%	-0.69%
苏州	870	1906	2678	3464	6667	-0.48%	-1.03%	-0.46%	-0.72%	-0.21%
福州	994	1831	2510	3299	5529	-1.18%	-0.87%	-0.67%	-0.53%	-0.80%
成都	673	1806	2454	3142	7089	-0.38%	-0.30%	-0.25%	-0.37%	-0.20%
宁波	847	1782	2426	3435	5691	-0.87%	-0.63%	-0.42%	-0.48%	-0.42%
海口	-	1582	2270	2884	4938	-	-0.84%	-0.58%	-0.78%	-0.33%
天津	906	1696	2116	2682	6763	-0.44%	-0.47%	-0.40%	-0.27%	-0.28%
武汉	646	1568	2080	2609	5710	-1.20%	-0.94%	-0.73%	-0.55%	-0.48%
佛山	764	1350	2069	2440	4229	-0.51%	-0.72%	-0.40%	-0.20%	-0.42%
西安	602	1506	2065	2533	4920	-0.97%	-0.74%	-0.52%	-0.57%	-0.56%
长沙	630	1494	2064	2673	4637	-1.13%	-0.36%	-0.44%	-0.23%	-0.31%
大连	647	1524	2059	3043	6822	-0.82%	-0.66%	-0.52%	-0.28%	-0.61%
东莞	824	1428	2052	2609	4405	-1.42%	-0.17%	-0.28%	-0.08%	-0.31%
无锡	705	1502	2020	2591	4815	-0.41%	-0.73%	-0.49%	-0.40%	-0.53%
合肥	650	1433	2015	2573	5028	-0.90%	-0.53%	-0.30%	-0.22%	0.39%
青岛	690	1613	1997	2553	6731	-1.59%	-0.64%	-0.62%	-0.51%	-0.76%
温州	1086	1462	1964	2694	4279	-1.62%	-0.78%	-0.83%	-0.76%	-0.78%
泉州	-	1229	1959	2468	4437	-	-0.14%	0.02%	-0.18%	-0.36%
济南	592	1441	1859	2366	4138	-0.77%	-0.74%	-0.83%	-0.62%	-0.44%
常州	560	1400	1830	2380	4317	-1.04%	-0.10%	-0.33%	-0.53%	-0.39%
南宁	530	1192	1829	2340	4516	-0.48%	-0.75%	-0.25%	-0.33%	-0.36%
重庆(主城区)	634	1335	1827	2468	5047	-0.04%	-0.44%	-0.41%	-0.30%	-0.43%
嘉兴	-	1210	1820	2343	-	-	-1.12%	-1.03%	-0.83%	-
绍兴	-	1470	1814	2072	3432	-	-0.37%	-0.43%	-0.60%	-0.11%
乌鲁木齐	-	1532	1773	2334	4568	-	-0.28%	-0.11%	-0.56%	-0.09%
昆明	530	1269	1726	2167	3889	-0.12%	-0.68%	-0.56%	-0.52%	-0.21%
郑州	531	1140	1678	2049	3913	-1.18%	-1.15%	-0.69%	-0.66%	-0.36%
西宁	-	1543	1662	2074	-	-	-0.43%	-0.74%	0.04%	-
兰州	-	1213	1661	2265	4500	-	-0.16%	-0.07%	-0.01%	-0.55%
哈尔滨	724	1202	1640	2327	4702	0.18%	-0.23%	0.07%	0.21%	0.43%
沈阳	521	1278	1621	2258	4892	-0.45%	-0.24%	-0.28%	-0.36%	0.05%
南昌	690	1303	1607	2267	3892	-0.36%	-0.71%	-0.28%	-0.20%	-0.17%
贵阳	582	1169	1601	2197	3595	-1.64%	-0.19%	-0.45%	-0.36%	-0.32%
石家庄	513	1081	1559	1995	3644	-1.34%	-0.27%	-0.44%	-0.35%	-0.27%
长春	595	1226	1551	2168	4453	0.00%	-0.25%	-0.39%	-0.29%	-0.27%
南通	545	1274	1549	2039	3492	-0.65%	-0.45%	-0.46%	-0.61%	-0.48%
惠州	-	1110	1541	1976	3289	-	-0.57%	-0.17%	-0.38%	-0.30%
呼和浩特	-	1294	1376	1807	3425	-	-0.61%	-0.31%	-0.06%	-0.31%
太原	496	896	1355	1926	3892	-4.25%	-1.25%	-0.41%	-0.67%	-0.61%
徐州	-	953	1348	1732	3068	-	-0.33%	-0.32%	-0.41%	-0.85%
银川	403	1019	1054	1429	2999	-1.11%	-0.19%	-0.60%	-0.18%	-0.04%
北海	-	688	991	1175	-	-	-1.45%	-0.29%	0.69%	-

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“2025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。

2025年1月城市典型样本项目

项目名称	所在城市	开发商
中海·深湾玖序	深圳	中海地产
北京宸园	北京	中建智地
西派海上	上海	国贸地产&中国铁建地产
建杭绿城·咏湖雲庐	杭州	绿城中国&建杭置业
越秀天悦云萃II期	成都	越秀地产
西派天河序	广州	中国铁建地产&招商蛇口
中建壹品·花香壹号	北京	中建壹品投资发展有限公司(北方)
中建·虹悦里	上海	中建东孚
君礼著	北京	首开股份
绿城·苏州玫瑰园	苏州	绿城中国
保利·海晏天珺	宁波	保利发展
潮语映月轩	杭州	钱江新城开发集团&滨江集团
招商翎雲阁	成都	招商蛇口
保利·天瓊	西安	保利发展
嘉佰道·上海	上海	宸嘉发展
招商·金陵序	南京	招商蛇口
轨道马厂坝 TOD·青雲九天	成都	成都轨道城市
津铁·格调罗宁花园	天津	轨道城发&泰达建设
越秀铁建·樽樾	西安	中国铁建地产&越秀地产
城发投·瑞璟春和	石家庄	石家庄城发投集团&建发集团&建拓地产
招商湖西璀璨	苏州	招商蛇口
中铁·能建·阅臻府	深圳	中铁置业&中能建城市投资
花悦江南	昆山	昆山城投
城投置地陆家桥未来公园	成都	成都城投置地
招商蛇口·江山境	长沙	招商蛇口
创意之城·蘭园&锦园	天津	天津城投集团 蓝城集团
保利洞山观奕	武汉	保利发展
仁恒龙湾	南京	南京金融城&江宁城建集团&仁恒置地
象屿恒泰天誉东方	苏州	象屿地产&苏州恒泰
中国铁建·语澜溪	西安	中国铁建地产
凯旋新世界	广州	新世界中国
嘉映锦绣里	杭州	滨江集团&中豪房产
联发嘉和府	南昌	江西金控&联发集团
中粮·大悦未来城	西安	大悦城控股北方大区西安公司
科学城置业·龙湖·凤栖湖畔	重庆	科学城置业
招商·林屿境	广州	招商蛇口
滨杭滨纷城	杭州	杭州地铁&滨江集团
端礼著	福州	首开股份
古美阅华	上海	中铁置业&华发股份
龙翔·奥城云邸	西安	龙翔控股集团
金基山川江樾	南京	金基集团&南京交通产业集团
城发·雨山前	宜昌	宜昌城投房地产
中建·理想城	天津	天津中建津轨建设发展有限公司
中国铁建·梧桐天樾	济南	中铁二十一局集团德盛和置业
重庆中国铁建·西派城三期	重庆	中国铁建地产
中建玖合·未来方洲	广州	中建玖合

项目名称	所在城市	开发商
能建国贸·璟上兰园	北京	能建城发&国贸地产
臻礼著	成都	首开股份
联投文津府	广州	联投置业
中建·钰山湖	长沙	中建信和
建发·檀府	苏州	建发房产
金地时代印	天津	津智资本&金地集团
招商前海臻玺	深圳	招商蛇口
保利·珺华赋	苏州	保利置业
麓湖·丽世缙华	成都	润达丰滨江
高科江悦堂	南京	南京高科
壹品文旅·鹏宸云筑	深圳	中建壹品
滨江·上品	宁波	滨江集团&宁波舜通集团
招商臻境	上海	招商蛇口
玉兰九赋	保定	大榕树地产
绛溪里	成都	成都东部集团
高科·云天	西安	西安高新安居公司
望山澄庐	宁波	奉化交投实业&绿城管理
华西·央镜	达州	四川华西集团
中海丰和叁號院	北京	中海地产
城发恒伟·君樾文昌	长沙	城发恒伟
中环云悦府	上海	象屿地产&浙江交控
嘉业·泰山玖玺	泰安	泰安嘉业地产
中海·时光之境	郑州	中海地产
龙湖亚伦央璟颂	合肥	龙湖集团
振兴·溪境	六安	安徽振兴控股集团
元玺	北京	首钢建投&香港置地&招商蛇口
公航旅·洮源府	定西	甘肃公航旅洮源置业有限公司
和栖云境	宁波	奉化城开 & 蓝绿双城
凤麟·天阙	邢台	河北中鼎集团
中海爱贤里	大连	中海地产
恺德雲麓	武汉	武汉恺德控股集团有限公司
静宁令牌·天玺	平凉	甘肃令牌集团
齐河玖悦府	德州	山东土地&北京城建
城发投·云歌兰庭	石家庄	石家庄城发投集团&城运集团&裕惠公司
滨颂御湖境	杭州	龙湖集团&亚伦房地产
中建壹品·汉芯公馆	武汉	中建壹品投资发展有限公司
金茂璞逸曲江	西安	中国金茂
保利西郊和煦	上海	保利发展
中海寰宇时代·雲境	青岛	中海地产
外滩源著	上海	中建壹品
龙湖·御湖境	济南	龙湖集团
世悦	南通	江苏盛和
金地金城·阙云台	沈阳	金地集团
华侨城·雲湖别院	无锡	华侨城集团
雲河锦上	郑州	郑州万科
中信泰富·九庐	南京	中信泰富地产&南京南部新城
越秀悦映湖山	重庆	越秀地产
天河源筑	广州	世纪金源腾云筑科
绿城·诚园	哈尔滨	绿城中国
长沙润府	长沙	华润置地
保利龙川臻悦	合肥	保利发展
能建麓誉府	济南	中能建城市投资
龙湖海成青云阙	重庆	海成集团&龙湖集团
建发书香府	贵阳	建发房产



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楼源的平均对外报价,如无法获取在售房源均价,则在售楼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。