

## “百城价格指数”

**5 月百城销售均价：新建住宅环比下跌 0.01%，同比下跌 0.11%；**

**二手住宅环比下跌 0.25%，同比下跌 1.52%；**

**50 城租赁均价：普通住宅环比上涨 0.06%，同比下跌 1.37%**

中指研究院报道：根据中国房地产指数系统百城价格指数<sup>1</sup>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 5 月,全国 100 个城市**新建住宅**平均价格为 16180 元/平方米,环比止涨转跌,跌幅为 0.01%。从涨跌城市个数看,29 个城市环比上涨,54 个城市环比下跌,17 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 0.11%。全国 100 个城市**二手住宅**平均价格为 15786 元/平方米,环比下跌 0.25%,跌幅较上月扩大 0.11 个百分点。从涨跌城市个数看,16 个城市环比上涨,83 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 1.52%,跌幅较上月扩大 0.24 个百分点。全国 50 个城市**住宅平均租金**为 36.8 元/平方米/月,环比上涨 0.06%,涨幅较上月收窄 0.03 个百分点。从涨跌城市个数看,19 个城市环比上涨,30 个城市环比下跌,1 个城市持平。同比来看,全国 50 个城市住宅平均租金较去年同期下跌 1.37%,跌幅较上月收窄 0.29 个百分点。

政策方面,5 月,住建部、市场监管总局联合发布《关于规范房地产经纪服务的意见》,提出房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。央行发布 2023 年第一季度中国货币政策执行报告,指出保持利率水平合理适度。5 月,楼市政策宽松基调不变,但各地政策出台频次有所放缓。杭州、南京等优化限购,扩大非限购区域,放宽购房条件。宁波支持银行机构在风险可控前提下,放宽房贷年龄限制,激活老年人购房需求。贵州、海南、广州、南京、南昌、营口等省市调整公积金政策,涵盖提高公积金贷款及租房提取额度,降低二套房公积金首付比例,放宽公积金购买二套房限制条件,支持公积金支付首付等。郑州、重庆、滁州等发放购房补贴,如人才购房补贴、契税返还等。住房保障方面,深圳发布保障性租赁住房筹集管理工作指引,明确住宅、商务公寓等 6 类存量住房可筹集作为保障性租赁住房。

从市场表现来看,新建住宅方面,5 月房企推盘积极性有所降低,重点城市成交规模环比持续下降,市场恢复节奏有所放缓。二手住宅方面,部分城市新增挂牌房源规模继续走高,需求端观望情绪渐浓,房价调整压力进一步加大。租赁住宅方面,市场延续平稳走势,5 月住宅租金水平继续小幅上涨。

展望未来,在当前房地产市场恢复动能有所减弱的情况下,预计 6 月中央及地方政府将加快推进稳楼市政策的出台,并进一步探索丰富政策工具箱,以支持居民合理住房需求的释放,修复市场信心和预期。6 月作为年中冲刺业绩的关键节点,房企大概率将加大推盘和营销力度,届时全国房地产市场活跃度有望得到提升。

<sup>1</sup> 中国房地产指数系统百城价格指数编制规则详见附录。

## 一、5月百城新建住宅价格指数

2023年5月，全国100个城市<sup>2</sup>新建住宅平均价格为16180元/平方米，环比下跌0.01%，同比下跌0.11%。5月，各梯队城市新房价格环比表现各异，一线城市新建住宅价格环比继续上涨，二线城市新建住宅价格环比止涨转跌，三四线代表城市新房价格环比跌幅扩大。

### ● 百城新建住宅价格环比涨跌幅分析

2023年5月，新建住宅价格环比上涨城市个数为29个，较上月减少1个。具体来看，西安、成都新建住宅价格环比分别上涨0.15%和0.12%；合肥紧随其后，新房价格环比上涨0.10%；长沙和厦门新建住宅价格环比涨幅均在0.05%（含）-0.10%之间；北京、上海等24个城市环比涨幅则均在0.05%以内。5月，张家港、柳州等17个城市环比持平。

2023年5月，新建住宅价格环比下跌的城市个数为54个，较上月增加10个。具体来看，长春新建住宅价格环比跌幅较大，为0.50%；株洲、湖州环比均下跌0.22%；杭州、桂林等13个城市跌幅均在0.10%（含）-0.20%（含）之间；洛阳、威海等38个城市跌幅在0.10%以内。

### ● 百城新建住宅价格同比涨跌幅分析

2023年5月，新建住宅价格同比上涨的城市个数为21个，上涨城市数量与上月持平。宁波同比上涨2.76%；西安、成都等5个城市同比涨幅在1.0%-2.0%之间；南京、北京等15个城市涨幅在0.7%以内。5月，宿迁、宜昌新建住宅价格均与去年同期持平。

2023年5月，新建住宅价格同比下跌的城市个数为77个，下跌城市数量较上月增加3个。哈尔滨、中山等5个城市跌幅均在2.0%-5.0%之间，其中哈尔滨跌幅最大，为4.35%；株洲、常熟等10个城市跌幅均在1.0%-2.0%之间；东莞、珠海等62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5月十大城市新建住宅平均价格为29371元/平方米，环比上涨0.01%。十大城市中，7个城市环比上涨，3个城市环比下跌。具体来看，成都新建住宅价格环比上涨0.12%；北京、上海和广州新建住宅价格环比均上涨0.04%；深圳、天津涨幅则均为0.03%；重庆（主城区）涨幅最小，为0.02%。杭州、武汉和南京环比均下跌，其中杭州受低于城市均价项目入市影响，新房价格环比下跌0.20%；武汉及南京环比则分别下跌0.08%和0.07%。

同比来看，十大城市新建住宅平均价格同比持平。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，成都、杭州同比涨幅较大，分别为1.67%和1.13%；南京、北京新建住宅价格同比涨幅均在0.6%-0.7%之间，其中北京涨幅最小，为0.65%。新建住宅价格同比下跌城市中，天津、上海、深圳和重庆（主城区）跌幅均在0.6%-0.8%之间，其中天津同比跌幅最大，为0.77%；武汉新建住宅价格同比下跌0.39%；广州新建住宅价格同比跌幅最小，为0.03%。

<sup>2</sup> 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、5月百城二手住宅价格指数<sup>3</sup>

2023年5月，全国100个城市二手住宅平均价格为15786元/平方米，环比下跌0.25%，同比下跌1.52%。5月，各线城市二手住宅价格环比均下跌，其中，一线城市环比下跌0.04%，4月为环比上涨0.19%；二线及三四线城市环比均下跌0.29%，环比跌幅均较上月有所扩大。

### ● 百城二手住宅价格环比涨跌幅分析

2023年5月，二手住宅价格环比上涨的城市个数为16个，较上月减少6个。具体来看，赣州环比涨幅最大，为0.32%；淄博、衡水、银川环比涨幅在0.1%（含）-0.3%之间；乌鲁木齐、上海等12个城市环比涨幅在0.1%以内。5月，湘潭二手住宅价格与上月持平，数量较上月减少1个。

2023年5月，二手住宅价格环比下跌的城市个数为83个，较上月增加7个。具体来看，盐城、温州等20个城市环比跌幅在0.5%及以上，其中，盐城跌幅最大，为0.93%；昆明、扬州等23个城市环比跌幅在0.3%（含）-0.5%之间；临沂、连云港等31个城市跌幅在0.1%（含）-0.3%之间；廊坊、桂林等9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5月，二手住宅价格同比上涨的城市个数为20个，较上月减少4个。具体来看，上海、合肥、湖州二手住宅价格同比涨幅在3.0%-5.0%之间，其中上海涨幅最大，为4.77%；台州、银川等9个城市涨幅在1.0%-3.0%之间；厦门、广州等8个城市涨幅在1.0%以内。

2023年5月，二手住宅价格同比下跌的城市个数为80个，较上月增加5个。淮安、盐城等10个城市二手住宅价格同比跌幅在5.0%以上，其中淮安跌幅最大，为6.85%；烟台、常熟等25个城市跌幅在3.0%-5.0%之间；宜昌、太原等32个城市跌幅在1.0%（含）-3.0%之间；天津、马鞍山等13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5月十大城市二手住宅平均价格为40329元/平方米，环比下跌0.11%，4月为环比上涨0.07%。十大城市中，2个城市环比上涨，8个城市环比下跌。具体来看，上海环比上涨0.07%，广州上涨0.05%；武汉、重庆（主城区）环比跌幅在0.5%及以上，杭州、南京、深圳、成都跌幅在0.1%-0.3%之间，天津、北京跌幅在0.1%以内。

同比来看，十大城市二手住宅平均价格同比下跌0.04%，4月为同比上涨0.13%。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4.77%，北京同比上涨1.88%，广州、成都同比涨幅在1.0%以内；武汉同比跌幅最大，为5.15%，重庆（主城区）、南京同比跌幅在3.0%-5.0%之间；深圳同比下跌2.52%，天津、杭州同比跌幅在1.0%以内。

<sup>3</sup> 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、5月50城住宅租赁价格指数<sup>4</sup>

2023年5月，全国50个城市住宅平均租金为36.8元/平方米/月，环比上涨0.06%，同比下跌1.37%。

#### ● 50城住宅平均租金环比涨跌幅分析

2023年5月，住宅平均租金环比上涨的城市个数为19个，较上月减少1个。具体来看，石家庄涨幅最大，为0.68%；太原、西安等7个城市环比涨幅在0.3%-0.5%之间；无锡、北京等6个城市涨幅在0.1%-0.3%之间；银川、苏州等5个城市涨幅在0.1%以内。5月，海口住宅平均租金与上月持平。

2023年5月，住宅平均租金环比下跌的城市个数为30个，与上月持平。具体来看，温州、北海等5个城市环比跌幅在0.5%以上，其中温州跌幅最大，为0.77%；常州、郑州等7个城市跌幅在0.3%-0.5%之间；大连、西宁等13个城市跌幅在0.1%-0.3%之间；宁波、乌鲁木齐等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5月，住宅平均租金同比上涨的城市个数为7个，较上月增加1个。其中苏州、合肥同比涨幅在1.0%-2.0%之间，无锡、石家庄等5个城市涨幅在1.0%以内。

2023年5月，住宅平均租金同比下跌的城市个数为43个，较上月减少1个。具体来看，温州、北海等6个城市跌幅在5.0%以上，其中温州跌幅最大，为8.61%；贵阳、哈尔滨等15个城市跌幅在3.0%（含）-5.0%之间；长春、银川等14个城市跌幅在1.0%-3.0%之间；西安、广州等8个城市跌幅在1.0%以内。

<sup>4</sup> 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 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)
西安	0.15%	12206	16297	汕头	-0.01%	10738	11000
成都	0.12%	12839	18000	太原	-0.01%	10033	10000
合肥	0.10%	13976	16500	宁波	-0.01%	19881	19500
长沙	0.07%	9524	11500	保定	-0.01%	8867	8500
厦门	0.05%	29246	31500	肇庆	-0.01%	6983	6700
北京	0.04%	44735	53000	昆山	-0.02%	15919	16000
上海	0.04%	51145	45758	镇江	-0.02%	9437	9650
广州	0.04%	24630	27000	沈阳	-0.02%	9862	11500
乌鲁木齐	0.04%	8217	8950	常州	-0.02%	12974	17500
深圳	0.03%	53979	55000	唐山	-0.02%	8592	9000
福州	0.03%	17169	16985	南昌	-0.02%	12501	11900
海口	0.03%	15240	17242	贵阳	-0.02%	6972	8500
温州	0.03%	18877	16809	石家庄	-0.03%	11819	13000
苏州	0.03%	18403	25000	淄博	-0.03%	7817	7600
天津	0.03%	14918	16000	宜昌	-0.03%	7775	8400
芜湖	0.03%	8441	12000	阜阳	-0.03%	7526	7500
绍兴	0.03%	16214	20050	潍坊	-0.03%	6750	7900
绵阳	0.03%	6948	8555	衡水	-0.03%	6549	7000
聊城	0.03%	6765	6640	盐城	-0.03%	8567	8500
马鞍山	0.03%	7468	8500	南宁	-0.04%	11166	11000
西宁	0.03%	7506	11000	济宁	-0.04%	8055	8650
重庆(主城区)	0.02%	11723	15000	嘉兴	-0.04%	13457	15398
青岛	0.02%	13758	13000	银川	-0.04%	6680	7900
郑州	0.02%	12284	13000	漳州	-0.05%	11031	12500
菏泽	0.02%	5430	5700	三亚	-0.07%	24181	21425
德州	0.01%	6690	7400	无锡	-0.07%	14288	22750
淮安	0.01%	6310	8029	南京	-0.07%	24734	26624
连云港	0.01%	7759	8205	湛江	-0.07%	10185	10000
中山	0.01%	10264	12000	惠州	-0.07%	11188	13500
张家港	0.00%	10993	11250	秦皇岛	-0.07%	9566	10000
柳州	0.00%	9127	8825	湘潭	-0.08%	5325	5500
北海	0.00%	7893	7750	武汉	-0.08%	13211	13550
哈尔滨	0.00%	9182	9900	威海	-0.08%	8798	8000
常熟	0.00%	15260	15875	洛阳	-0.09%	8060	7700
呼和浩特	0.00%	8628	11500	江门	-0.10%	8340	9800
张家口	0.00%	8322	7500	珠海	-0.10%	21534	25000
东营	0.00%	6001	6700	包头	-0.11%	6429	7968
金华	0.00%	12773	17450	东莞	-0.12%	19310	26000
南通	0.00%	14628	16500	泉州	-0.12%	8840	8000
江阴	0.00%	10548	12500	扬州	-0.13%	13359	13500
新乡	0.00%	5820	7100	兰州	-0.13%	9056	9150
临沂	0.00%	9713	9000	邯郸	-0.14%	6965	8850
赣州	0.00%	8247	8200	昆明	-0.14%	11139	14250
泰州	0.00%	8320	9000	烟台	-0.15%	9214	8800
台州	0.00%	13882	14325	徐州	-0.15%	9869	12500
宿迁	0.00%	5676	9200	桂林	-0.17%	6458	5600
佛山	-0.01%	13854	16000	杭州	-0.20%	29479	28500
济南	-0.01%	11929	14428	湖州	-0.22%	11248	12500
大连	-0.01%	13747	13250	株洲	-0.22%	6014	5888
廊坊	-0.01%	11618	10500	长春	-0.50%	8892	9800

数据来源：中指数据 CREIS



表 2：2023 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	0.04%	0.65%	44735	53000
上海	0.04%	-0.75%	51145	45758
广州	0.04%	-0.03%	24630	27000
深圳	0.03%	-0.68%	53979	55000
天津	0.03%	-0.77%	14918	16000
武汉	-0.08%	-0.39%	13211	13550
杭州	-0.20%	1.13%	29479	28500
南京	-0.07%	0.66%	24734	26624
成都	0.12%	1.67%	12839	18000
重庆(主城区)	0.02%	-0.67%	11723	15000

数据来源：中指数据 CREIS

表 3：2023 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)
赣州	0.32%	11931	12224	宜昌	-0.24%	8389	7983
淄博	0.28%	9579	9213	东莞	-0.26%	21615	19836
衡水	0.16%	7597	7519	青岛	-0.27%	22350	19114
银川	0.10%	7752	7302	佛山	-0.28%	14634	13611
乌鲁木齐	0.07%	9123	8197	绍兴	-0.28%	17570	17048
上海	0.07%	65885	63441	连云港	-0.29%	12649	11629
湛江	0.06%	9431	9536	临沂	-0.29%	10531	9927
三亚	0.05%	29113	27974	金华	-0.30%	18750	18244
广州	0.05%	39770	34958	潍坊	-0.30%	7225	6947
泉州	0.04%	16951	15166	镇江	-0.31%	8999	8418
阜阳	0.04%	8124	7949	西安	-0.31%	16054	14489
东营	0.03%	8694	8377	株洲	-0.32%	5607	5476
西宁	0.03%	9885	9837	珠海	-0.33%	23571	22799
绵阳	0.02%	8624	8507	湖州	-0.33%	10205	9390
石家庄	0.02%	14043	13749	福州	-0.35%	28283	25130
汕头	0.01%	11764	11429	贵阳	-0.35%	8504	7916
湘潭	0.00%	5155	5020	中山	-0.36%	10287	9539
北京	-0.03%	76346	69551	柳州	-0.38%	8476	8000
菏泽	-0.03%	6252	6099	长春	-0.39%	9515	8975
合肥	-0.05%	19106	17529	郑州	-0.40%	15114	13271
肇庆	-0.07%	7034	6877	烟台	-0.40%	11070	9787
漳州	-0.07%	13662	12913	洛阳	-0.40%	8890	8437
天津	-0.08%	24857	19428	秦皇岛	-0.41%	9713	9970
嘉兴	-0.08%	11755	10995	兰州	-0.43%	12093	11583
桂林	-0.09%	7698	6860	哈尔滨	-0.44%	9597	8564
廊坊	-0.09%	11768	11564	苏州	-0.44%	27115	23239
济南	-0.10%	18367	16760	江门	-0.46%	8166	8232
威海	-0.10%	8933	8711	昆山	-0.46%	19052	16780
海口	-0.11%	15505	14819	扬州	-0.47%	15407	13967
邯郸	-0.11%	9119	9402	昆明	-0.49%	13617	12382
台州	-0.11%	16898	15957	重庆(主城区)	-0.50%	13477	12773
成都	-0.12%	18839	17545	唐山	-0.51%	10507	10081
保定	-0.12%	10006	9237	南通	-0.52%	15679	14636
北海	-0.13%	5941	5599	无锡	-0.53%	18364	17052
德州	-0.14%	8617	8292	宁波	-0.53%	26975	26633
张家口	-0.15%	7557	7600	武汉	-0.54%	18052	16670
惠州	-0.15%	10587	9867	南昌	-0.54%	12878	11729
包头	-0.16%	7678	7554	大连	-0.55%	15841	14735
太原	-0.17%	10789	10015	济宁	-0.56%	9877	9741
泰州	-0.17%	11259	10852	沈阳	-0.59%	11610	10488
长沙	-0.18%	11818	10984	常熟	-0.59%	13937	12933
深圳	-0.18%	72042	66642	张家港	-0.61%	11932	11440
南京	-0.20%	35008	31908	马鞍山	-0.61%	9935	9899
宿迁	-0.20%	10334	9794	芜湖	-0.63%	12843	13522
呼和浩特	-0.20%	10290	9813	淮安	-0.67%	11401	10138
聊城	-0.21%	10568	10376	江阴	-0.67%	11200	10356
新乡	-0.21%	7458	7484	常州	-0.76%	16288	14966
厦门	-0.22%	54593	54466	徐州	-0.80%	12973	12386
南宁	-0.22%	11886	10897	温州	-0.85%	23738	22594
杭州	-0.23%	39017	36024	盐城	-0.93%	13062	11916

数据来源：中指数据 CREIS

表 4：2023 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	-0.03%	1.88%	76346	69551
上海	0.07%	4.77%	65885	63441
广州	0.05%	0.90%	39770	34958
深圳	-0.18%	-2.52%	72042	66642
天津	-0.08%	-0.78%	24857	19428
武汉	-0.54%	-5.15%	18052	16670
杭州	-0.23%	-0.54%	39017	36024
南京	-0.20%	-3.34%	35008	31908
成都	-0.12%	0.62%	18839	17545
重庆(主城区)	-0.50%	-4.11%	13477	12773

数据来源：中指数据 CREIS



表 5：2023 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	91.6	0.26%	87.2	济南	25.7	0.13%	23.8
深圳	85.2	0.40%	65.1	佛山	25.6	-0.03%	21.0
上海	82.8	-0.22%	77.2	兰州	25.0	-0.16%	24.5
杭州	56.5	-0.02%	54.2	常州	24.8	-0.44%	22.2
广州	50.9	0.19%	41.6	南宁	24.2	-0.31%	21.2
厦门	45.3	-0.20%	44.0	泉州	23.8	-0.56%	22.3
三亚	42.4	-0.36%	35.9	嘉兴	23.8	-0.13%	21.6
南京	41.5	0.02%	43.3	沈阳	23.7	-0.13%	20.1
福州	37.0	-0.12%	33.5	哈尔滨	23.6	-0.19%	24.1
珠海	36.8	0.25%	30.9	郑州	23.2	-0.43%	19.5
苏州	35.7	0.08%	33.0	昆明	23.1	-0.33%	22.8
宁波	34.8	-0.05%	31.3	长春	23.1	0.03%	21.4
成都	33.1	0.31%	28.2	西宁	23.0	-0.25%	20.3
大连	31.4	-0.25%	28.2	南昌	22.9	-0.19%	19.9
温州	30.4	-0.77%	30.6	乌鲁木齐	22.6	-0.05%	22.1
天津	30.2	0.38%	27.8	绍兴	22.5	-0.55%	22.6
海口	29.9	0.00%	26.7	贵阳	21.9	-0.19%	19.0
武汉	28.6	-0.17%	25.4	南通	21.3	-0.37%	19.7
青岛	28.4	0.18%	25.8	石家庄	20.5	0.68%	18.9
无锡	27.4	0.26%	25.0	惠州	20.3	-0.33%	19.5
东莞	27.3	-0.03%	22.9	太原	19.5	0.47%	18.2
合肥	27.0	0.36%	25.6	呼和浩特	18.9	-0.11%	18.2
长沙	26.8	0.36%	24.1	徐州	18.6	-0.54%	17.1
西安	26.6	0.41%	23.0	银川	15.4	0.09%	13.3
重庆(主城区)	26.1	0.07%	21.5	北海	11.1	-0.62%	10.1

数据来源：中指数据 CREIS

表 6：2023 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 <sup>2</sup> 以下	30-60m <sup>2</sup>	60-90m <sup>2</sup>	90-140m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup> 及以上	30m <sup>2</sup> 以下	30-60m <sup>2</sup>	60-90m <sup>2</sup>	90-140m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup> 及以上
深圳	1573	3827	6004	8450	22806	0.30%	0.22%	0.38%	0.50%	0.21%
北京	2220	5054	5767	8460	24773	-0.21%	0.47%	0.28%	0.15%	-0.04%
上海	1758	3968	5175	8354	21658	-0.65%	-0.24%	-0.27%	-0.19%	-0.10%
杭州	1288	3124	4288	5631	11294	-0.45%	-0.13%	0.13%	-0.36%	-0.26%
广州	1118	2583	3843	4806	12181	-0.51%	0.16%	0.10%	0.07%	-0.18%
厦门	1124	2308	3407	4612	9175	-0.13%	-0.50%	-0.32%	0.01%	-0.03%
南京	950	2612	2970	3797	8786	-0.16%	0.17%	0.03%	-0.13%	-0.33%
三亚	-	2131	2922	4188	11187	-	-0.60%	-0.33%	-0.27%	0.12%
珠海	-	2185	2917	3587	7483	-	0.42%	-0.17%	0.11%	0.12%
福州	1085	1998	2752	3552	6099	-1.08%	-0.46%	-0.16%	-0.37%	0.73%
苏州	906	1995	2739	3549	6931	-0.22%	-0.10%	0.07%	0.06%	-0.17%
宁波	893	1877	2560	3681	6210	-0.43%	-0.04%	-0.01%	-0.24%	0.07%
成都	684	1814	2464	3208	7346	0.38%	0.47%	0.22%	-0.01%	-0.05%
海口	-	1701	2416	3072	5448	-	-0.19%	-0.30%	-0.22%	-0.95%
温州	1225	1716	2404	3202	5155	-0.90%	-0.77%	-0.92%	-0.75%	-0.40%
武汉	691	1681	2213	2762	6119	0.33%	-0.17%	-0.18%	-0.20%	-0.39%
大连	682	1610	2161	3196	7249	-0.80%	-0.22%	-0.19%	-0.15%	-0.35%
天津	932	1751	2149	2693	6954	0.27%	0.08%	0.47%	0.45%	0.07%
佛山	816	1412	2134	2527	4374	0.43%	-0.20%	-0.22%	-0.06%	0.17%
东莞	848	1507	2130	2696	4736	-0.47%	-0.26%	-0.06%	-0.14%	-0.22%
西安	592	1527	2108	2580	5146	-0.02%	0.13%	0.50%	0.41%	0.32%
无锡	737	1563	2094	2688	5124	-0.01%	0.05%	0.22%	0.12%	-0.16%
青岛	722	1672	2083	2677	7107	-0.28%	0.40%	0.28%	0.30%	-0.41%
长沙	647	1520	2077	2714	4785	0.75%	0.33%	0.36%	0.39%	0.52%
合肥	667	1477	2062	2603	5025	0.38%	0.02%	0.13%	0.14%	0.50%
泉州	-	1256	1995	2521	4573	-	-1.10%	-0.16%	-0.22%	-0.12%
济南	636	1547	1975	2483	4358	0.66%	0.47%	0.06%	-0.04%	-0.69%
绍兴	-	1625	1970	2286	3661	-	-0.26%	-0.50%	-0.58%	-0.18%
嘉兴	-	1283	1964	2492	-	-	-0.43%	0.07%	-0.55%	-
南宁	558	1285	1944	2490	4894	0.14%	-0.60%	-0.29%	-0.12%	-0.04%
常州	566	1476	1926	2483	4507	-0.99%	-0.33%	-0.29%	-0.23%	-0.23%
重庆(主城区)	666	1386	1904	2597	5411	0.14%	0.11%	-0.18%	-0.03%	-0.03%
昆明	566	1365	1860	2332	4173	-0.12%	-0.17%	-0.28%	-0.36%	-0.35%
郑州	562	1227	1828	2245	4230	-0.26%	-0.77%	-0.64%	-0.72%	-0.98%
兰州	-	1329	1796	2455	5055	-	-0.30%	-0.44%	-0.04%	-0.86%
西宁	-	1645	1749	2173	-	-	-0.42%	0.53%	-0.65%	-
乌鲁木齐	-	1505	1749	2255	4623	-	-0.65%	0.29%	0.04%	-0.09%
贵阳	583	1246	1687	2317	3888	0.01%	-0.01%	-0.49%	-0.17%	-0.06%
沈阳	615	1335	1670	2353	5162	-1.51%	-0.05%	-0.31%	-0.17%	-0.19%
南昌	736	1340	1663	2306	4065	-1.40%	-0.47%	-0.28%	-0.45%	-0.37%
南通	550	1349	1658	2197	3775	0.10%	-0.45%	-0.30%	-0.31%	-0.66%
惠州	-	1173	1638	2106	3604	-	-0.66%	-0.31%	-0.14%	-0.21%
长春	599	1275	1613	2263	4773	-0.43%	0.18%	0.18%	-0.15%	-0.59%
哈尔滨	769	1222	1595	2251	4892	-0.43%	0.00%	-0.09%	-0.03%	0.41%
石家庄	526	1107	1555	1988	3731	-0.05%	-0.12%	0.50%	0.28%	-0.35%
徐州	-	1029	1454	1875	3496	-	-0.84%	-0.89%	-0.49%	-0.07%
呼和浩特	-	1309	1416	1828	3526	-	-0.25%	-0.36%	-0.18%	-0.44%
太原	509	943	1399	1956	3969	-0.86%	0.03%	0.30%	0.09%	0.98%
银川	386	1037	1097	1486	3112	0.25%	-0.15%	-0.08%	0.25%	-0.50%
北海	-	658	907	1133	-	-	-0.14%	-0.49%	-0.16%	-

注：部分城市 30m<sup>2</sup>以下和 140m<sup>2</sup>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 1-5 月城市典型样本项目”，在肯定项目的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 1-5 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
北京悦府	北京	华润置地有限公司
颐城臻湾悦家园	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
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
杭曜置地中心	杭州	华润置地有限公司
中建·御璟峯	苏州	中建国际&中建东孚
招商局中心·臻境	南京	招商蛇口
建发城建·文源府	北京	建发房产&北京城建地产
和悦滨江	广州	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
中国铁建·西派樾樾	西安	中国铁建房地产集团有限公司
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
中海富华里	北京	中海企业发展集团有限公司
绿城·樾鸣春晓园	杭州	绿城中国
招商苏河玺	上海	招商蛇口
观宸	重庆	华润置地&香港置地
中瑞恒基·宁波象山卿云府	宁波	中瑞恒基集团
中建大公馆	武汉	中建壹品投资公司
星图光年轩	杭州	万科企业股份有限公司
华发古美华府	上海	华发股份
保利云禧	天津	保利发展控股
中铁阅山湖	贵阳	中铁置业集团西南公司
中冶德贤御府	石家庄	石家庄中冶名冠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
朗拾里	合肥	华润置地&万科
万科金域曦府	广州	万科企业股份有限公司
武汉城建·悦享湖璟	武汉	武汉城建集团富强公司
龙湖   金地天曜城	东莞	龙湖集团&金地集团
栖海澜颂	北京	中建壹品&海开控股
越秀·和樾府	南京	越秀地产
世园·金茂府	青岛	中国金茂
万科未来之光	深圳	万科企业股份有限公司
锦翠金宸府	杭州	滨江集团&大家房产&招商蛇口
中冶德贤华府	石家庄	中冶名盛房地产开发有限公司
保利·和颂文华	宁波	保利发展控股
天府公园未来城	成都	成都天投地产开发有限公司
金地·江山风华	沈阳	金地集团
润鸿府	南京	华润置地有限公司
臻悦	合肥	招商蛇口&保利发展
中海·半山雲境	青岛	中海企业发展集团有限公司
保利·珑誉	上海	保利置业
建发上院	无锡	建发房地产集团有限公司
滨江城投·望品	宁波	滨江集团&宁波城投置业

项目名称	所在城市	开发商
金地明峰府	深圳	金地集团
招商蛇口滨江境	长沙	招商蛇口
北龙湖·瑞府	郑州	华润置地有限公司
绿城·凤起悦鸣	天津	绿城中国
中建·东湖之星	武汉	中建三局城市投资运营有限公司
中铁·阅花溪	贵阳	中铁置业集团西南公司
保利悦公馆	青岛	保利发展控股
万科·朗拾	南京	万科企业股份有限公司
萧澜隐翠轩	杭州	大家房产&中天美好&钱江房产
江铃祥云瑞园	南昌	江铃地产
中海学仕里	北京	中海企业发展集团有限公司
中冶·德贤公馆	唐山	中冶置业集团有限公司
中国铁建·星樾云栖	上海	中国铁建房地产集团有限公司
华发联发悦望荟	杭州	华发股份&联发集团
天保九如品筑	天津	天津天保房地产开发有限公司
中铁璟和院	合肥	中国中铁
保利国联和府	淮安	保利发展控股&淮安国联集团
中宁府	南京	中能建城市投资发展有限公司
建发五缘湾月	厦门	建发房地产集团有限公司
北投领上	南宁	北投产城集团
龙湖天府·云河颂	成都	龙湖集团
华发四季雅筑	南京	华发股份
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
金地万悦城	天津	天津金地风华房地产开发有限公司
龙湖青云阙	西安	龙湖集团
中冶·未来城	涿州	中冶置业集团有限公司
中海·国贸上城	厦门	中海地产&国贸地产
焕城	重庆	龙湖集团&香港置地
润晖府	深圳	华润置地有限公司
保利长交锦上	长沙	保利发展控股&长交集团
运晓花映里	杭州	招商蛇口&北科建集团
建发观唐映月	成都	建发房地产集团有限公司
学樾金茂悦	重庆	中国金茂
中建·星光城市	济南	上海中建东孚投资发展有限公司
城投珠江·天河壹品	广州	广州城投&珠江实业
万科清水甲第	重庆	万科企业股份有限公司
意禾金茂学林拾光	合肥	中国金茂
武汉城建·天汇龙城	武汉	武汉城建天汇公司
华章文苑	南昌	华章文化置业有限公司
绿城·春来晓园	济南	绿城中国
雅樾澜庭	苏州	新城控股&雅居乐地产
保利·阅云台	南京	保利发展控股
中海·天谷时代	西安	中海企业发展集团有限公司
绿城西山云庐	北京	绿城集团
熙上	重庆	龙湖集团&昕晖集团
仁恒湖滨世纪	无锡	仁恒置地集团有限公司
华润置地 时代之城	沈阳	华润置地有限公司
中冶国锐锦绣雅著	苏州	中冶置业&国锐集团
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
绿城西安安全运村	西安	绿城中国
联发招商悦鹭湾	厦门	联发集团&招商蛇口

## 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：

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

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。