

清华大学恒隆房地产研究中心  
北京大学—林肯研究院城市发展与土地政策研究中心

## 2015 年第四季度

# 中国典型城市住房同质价格指数报告

2016 年 2 月 24 日，清华大学恒隆房地产研究中心与北京大学—林肯研究院城市发展与土地政策研究中心共同发布了 2015 年第四季度“中国典型城市住房同质价格指数”（CQCHPI）。CQCHPI 指数通过剔除区位和住房品质差异因素的影响，最大限度地保证了房价指数的同质可比，目前包含北京、上海、天津、深圳、成都、大连、武汉和西安八个典型城市的中心城区（不含远郊区县）。

大城市房价仍快速上涨，但在 2015 年秋季的井喷式行情之后已有很大降温。CQCHPI 新建商品住房价格指数显示，中国主要热点城市的新建商品住房价格在 2015 年第四季度仍然保持快速上涨势头，但涨幅较 2015 年第三季度已经有所回落。2015 年第四季度，典型城市新建商品住房价格较上一季度上涨 3.0%，增速比上季大幅回落了 2.6 个百分点。尽管增速趋缓，但本季度房价相比上年同季仍上涨了 10.3%。

黄金十年经济增长红利多为房地产业所获取，房地产发展模式有待重新审视。从一个较长的历史时段来审视中国城市房价，就会发现几乎所有城市的房价都经历了巨大的涨幅。CQCHPI 新建商品住房指数显示近十年典型城市的房价都上涨惊人，一线城市尤为突出。从 2006 年第一季度到 2015 年第四季度十年间，典型城市房价总体上涨 255.1%，年均上涨 13.5%，增速比同期 9.5% 的 GDP 年均增长率高出 42%。这意味着房地产业财富聚集速度远超其它产业财富创造速度，不同群体的财富差距由此拉大，中低收入阶层住房困难问题高度凸显。典型城市中，十年房价涨幅前三位城市依次为：深圳房价总体上涨 508.5%、年均上涨 20.4%；上海房价总体上涨 384.6%、年均上涨 17.6%；北京房价总体上涨 380%、年均上涨 17.5%。十年房价涨幅后三位城市依次为：大连房价总体上涨 128.8%、年均上涨 8.9%；西安房价总体上涨 132.9%，年均上涨 9.1%；成都总体上涨 137.1%、年均上涨 9.3%。

金融与宏观政策因素对房价的影响力趋弱，房价走势则更多地为城市特性及区域性因素所主导。分城市的 CQCHPI 新建商品住房指数显示，各个城市之间的差别很大，而且 2015 年第四季度各个城市的房价表现出现进一步分化。主要一线大城市房价呈现快速上涨势头，环比涨幅继续扩大或至少保持在高位。特别对北京和上海而言，2015 年第四季度的房价上涨是全年涨幅的主要贡献者。也有武汉等部分二线城市住房市场在第四季度成为新兴热点，带动全年房价涨幅出现一定上扬。但多数二线城市并没有从本轮房地产上涨行情获利很多，不少城市在第四季度反而呈现房价继续回落的情况。

具体而言，上海在 2015 年第四季度的环比涨幅高达 8.0%，较上季度的 2.6% 扩大很多，显示上海房价仍处于加速上涨的通道，虽然 2015 年全年上海房价涨幅只有 15.2%，但第四季度的大翘尾显示上海在 2016 年上半年很可能面临巨大的房价控制压力。深圳 2015 年第四

季度环比涨幅为 7.6%，虽然仅次于上海，但较第三季度的 26.2% 已经有明显回落，然而深圳 2015 年全年房价累计涨幅高达十分惊人的 54.2%，如此巨大的房价涨幅一方面反映了深圳高新技术产业的红火，同时也可能蕴藏着不理性的市场气氛。相比深圳和上海，北京中心城区新建商品住房市场在 2015 年度的增长率并不算很高，全年累计涨幅为 5.7%（但如将远郊区包含在内全年累计涨幅将达到 9.2%），这与北京“自住型商品房”占比扩大有关，同时北京中心城区的交易量相比于远郊区继续下滑。作为准一线城市的天津，虽然房价在 2015 年第三季度出现 9.1% 的环比涨幅，但在 2015 年第四季度出现明显降温，该季度环比涨幅不足 0.1%，表明天津的本轮房价上涨行情有可能出现强弩之末的态势。

在二线城市中，武汉和西安表现相对较为火热，武汉中心城区 2015 年第四季度的房价环比涨幅为 3.1%，甚至高于北京，带动了 2015 年全年上涨了 5.1%；西安的楼市情况与武汉类似，2015 年第四季度的房价环比涨幅为 2.8%，是 2015 全年 4.7% 涨幅的最大贡献者；然而，曾经的明星城市大连的楼市在 2015 年表现十分黯淡，虽然第三季度一度有 1.0% 涨幅，但第四季度房价意外地掉头向下，出现 1.6% 的环比下跌，导致 2015 年全年只有 1.1% 的涨幅；成都情况与大连类似，2015 年除了第三季度基本一直在小幅阴跌，第四季度的跌幅是 0.3%，全年的跌幅是 0.2%。

CQCHPI 存量住房价格指数与 CQCHPI 新建商品住房价格指数反映了一致的信息。CQCHPI 存量住房价格指数显示，2015 年第四季度北京、上海、深圳和天津这四个核心城市的二手住房加权平均价格指数环比上涨 7.1%，环比增速比上季度提高 2.5 个百分点，全年上涨 17.8%。2015 年第四季度各城市房价环比增速从高到低依次是深圳（12.7%）、上海（7.3%）、天津（3.9%）和北京（3.0%）。2015 年第四季度其余四个二线城市二手住房价格环比变化几乎为 0，增速比上季下降 0.9 个百分点。各城市二手住房价格环比增速从高到低依次为武汉（2.0%）、成都（0.9%）、西安（-0.9%）大连（-0.7%）。

财富分配与住房需求空间结构出现显著变迁，各大城市财富正向以金融服务、科技创新等为代表的新兴产业板块聚集，而传统产业板块购房需求相对下降。CQCHPI 存量住房区位于市场指数显示，各大城市内部，新兴板块特别是金融服务产业板块房价增速居首，传统商圈房价上涨相对乏力。从存量住房价格在 2015 年第四季度的同比增速看，各区位于市场中，深圳前海板块（比上年同季上涨 57.9%，下同）、北京金融街板块（27.7%）、上海陆家嘴板块（15.0%）、天津滨江道板块（12.3%）、成都高新南区板块（8.4%）、武汉光谷板块（8.4%）、大连华南区板块（-0.9%）、西安曲江新区板块（-1.1%）等金融服务或新兴产业板块，均在各自的城市板块中房价表现最佳或最为抗跌；而深圳东门-翠竹板块（44.2%）、北京国贸 CBD 板块（17.6%）、上涨徐家汇板块（11.2%）、武汉江汉路板块（5.9%）、成都建设路口板块（4.7%）、大连青泥洼板块（-2.0%）、西安钟楼板块（-3.2%）等传统商圈均在各自的城市板块中房价表现较弱或垫底。

住房产品需求结构不断升级，低端住宅产品不再为市场所普遍热捧。CQCHPI 存量住房户型面积子市场指数显示，小户型住房市场增速有所下降，中大户型时代正来临。从存量住

房价格同比上年同季涨速看，在八个典型城市中，有上海、深圳、天津、大连、武汉、成都和西安 7 个城市房价表现最好或最为抗跌的套型均在 120m<sup>2</sup> 以上；有上海、天津、成都、武汉 4 个城市中房价表现最差的套型均在 90m<sup>2</sup> 以下。只有北京比较特殊，在高企房价的压力下，70m<sup>2</sup> 以下住房同比涨幅最高，140m<sup>2</sup> 以上住房同比涨幅最低。产品需求结构的变化，与居民家庭财富增长、消费观念变化、住房水平提高以及二胎政策的推出都有一定关联。

2015 年第四季度，在复杂的国内国际经济形势下，虽然城市间分化特征愈加突出，但典型城市房价总体稳中有进，尚未发生系统性风险。这既得益于政府的住房政策能够根据市场形势及时调整，也得益于经济结构转型带来的新的楼市机遇。局部高库存、资本市场动荡、汇率波动、经济增速下调等，都对楼市形成向下的压力。但利率下调、住房信贷政策的不断宽松、限购政策的进一步弱化、计划生育政策的调整等，在一定程度上弱化了国内国际经济疲软对楼市的冲击。一线城市金融和科技功能的强化，也对其房价形成有力支撑。

2016 年，尽管国内国际经济形势将更加复杂多变，但由于政府政策支持力度的持续加大，中国城市房价出现整体硬着陆的可能性很小，但仍需要重点关注以下三种局部房价风险：一是 2015 年房价暴涨的城市如深圳等，随着投机需求和不理性购房热退潮，房价有快速回调的风险；二是部分高铁明星城市如武汉等，由于高铁网络带来的经济、人口结构变迁具有很大的不确定性，繁荣的楼市存在退热的风险；三是一些住房库存过高、去化周期较长的城市，如天津、成都等，楼市有持续阴跌、有价无市的风险。

2016 年及未来更长的时期，中国城市体系将发生重大调整，城市功能将进一步分化，部分城市房价在震荡中将迎来新的发展机遇。世界级的城市与城市群将形成，其房价也将与国际住房市场共进退，如北京、上海、深圳等房价将逐步与世界超市明星城市处于同一水准；另一方面，由于交通通信技术的长足进步，以及一线城市服务半径的扩大，部分二线城市服务功能将相对退化，其房价也难以有很好的表现；但在城市群内，新兴城市将不断崛起，成为楼市新的增长点。

在各大城市内部，优质学区、高端服务业聚集区、科技创新板块等，其房价表现及抗跌能力都将较其它板块高；而传统商业中心、制造业聚集区等，由于产业地位的相对下降和居住环境不佳，其房价将相对其它板块难涨而易跌。从产品结构看，随着舒适型住房观念的扩散，中大户型产品的吸引力要高于小户型。

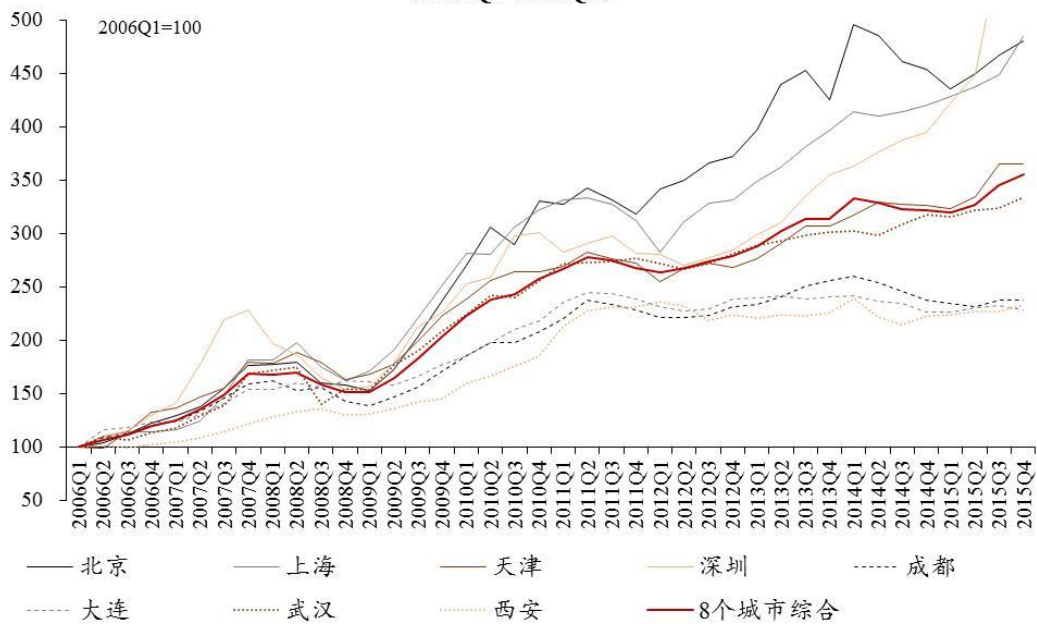
针对当前及未来房价变化的新动向，我们建议开发企业顺应市场形势降低住房价格、调整产品结构，建议政府以提高居民住房支付能力为中心来设计住房相关政策。具体而言，一是开发企业对滞销产品，应放弃幻想主动降价，避免被债务拖垮；二是开发企业应调整经营策略，注重开发性价比高、能快建快销的住房产品，避免囤地和高价抢地，同时应挖掘提高房地产服务的价值；三是政府应该鼓励发展低价可负担的商品住房产品，通过税费减免、土地出让优惠、合理规划、制度创新等手段，扩大低价可负担普通商品住房供应，给予中低收入阶层较低成本获得商品住房的机会，实现藏富于民；四是政府应该努力进一步降低城镇居民购房压力，如出台按揭贷款利息抵扣个税政策，减免普通商品住房的营业税、契税、个人

所得税等交易税费，对居民首次购买普通商品给予适度补贴等。

中国典型城市住房同质价格指数（CQCHPI）由清华大学恒隆房地产研究中心与北京大学——林肯研究院城市发展及土地政策研究中心共同编制与发布。CQCHPI 包含新建商品住房中心城区同质价格指数、存量住房中心城区同质价格指数、新建商品住房区位于市场指数、存量住房区位于市场指数和存量住房面积子市场指数五个指数系列。其中新建商品住房同质价格指数以 2006 年第一季度为基期。五个指数系列全部采用同质（或类重复交易）价格指数编制方法，最大限度地剔除了因为住房产品差异因素带来的价格指数失真。指数目前覆盖北京、上海、天津、深圳、成都、大连、武汉和西安八个典型城市中心城区。2014 年 11 月 CQCHPI 指数第一次正式公开发布，目前安排在每年 2 月、5 月、8 月、11 月的上旬或中旬发布上一季度的指数数据。

指数数据、分析报告和技术报告均可在清华大学恒隆房地产中心或北大林肯土地中心网站（<http://www.cre.tsinghua.edu.cn/publish/cre/9252/index.html> 或 <http://plc.pku.edu.cn/>）下载。

附图1：CQCHPI新建商品住房中心城区同质价格指数  
(2006Q1-2015Q4)

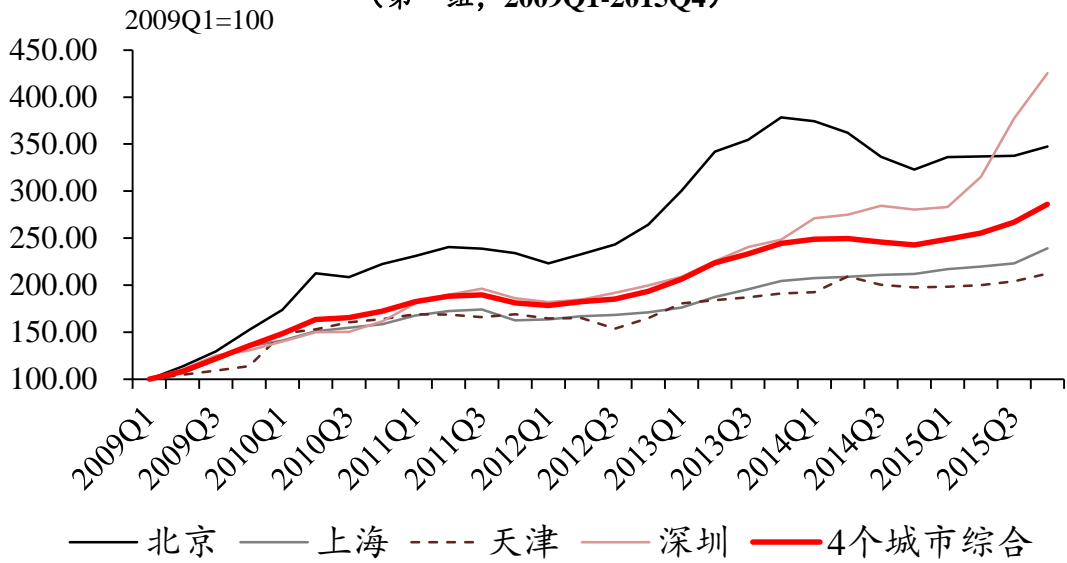


城市	环比 增长率 <sup>1</sup>	同比 增长率	定基比	城市	环比 增长率	同比 增长率	定基比
北京	2.81%	5.66%	480.00	上海	7.95%	15.24%	484.61
天津	0.07%	12.11%	365.21	深圳	7.61%	54.19%	608.53
成都	-0.30%	-0.19%	237.05	大连	-1.55%	1.11%	228.75
武汉	3.11%	5.05%	333.58	西安	2.75%	4.70%	232.89

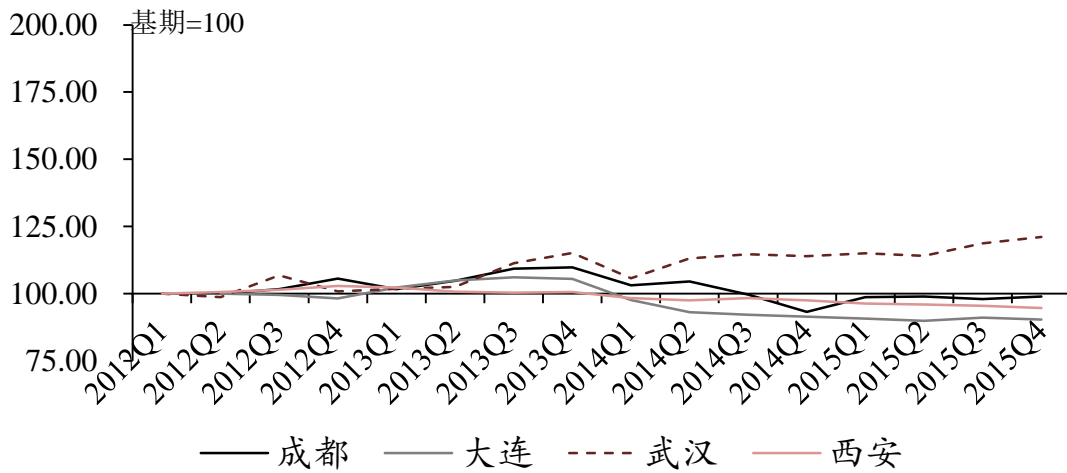
注：定基比（2006Q1=100）

<sup>1</sup>此处及后文中公布的季度数据中，“环比增长率”为环比季度增长率，即该季度与上一季度相比住房同质价格增长率。

附图2: CQCHPI存量住房城市同质价格指数  
(第一组, 2009Q1-2015Q4)

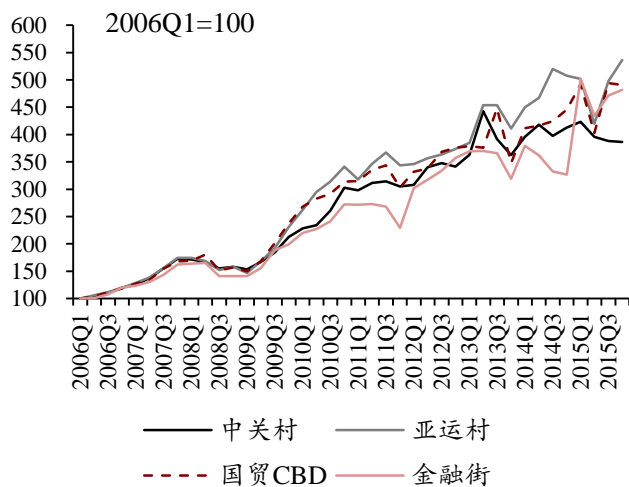


附图3: CQCHPI存量住房城市同质价格指数  
(第二组, 2012Q1-2015Q4)

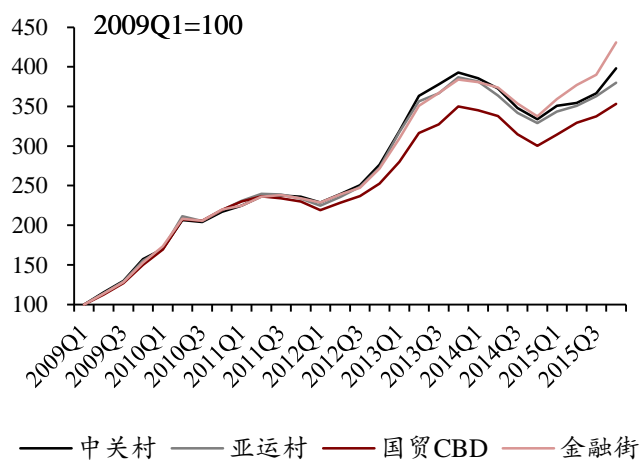


## (1) 北京市

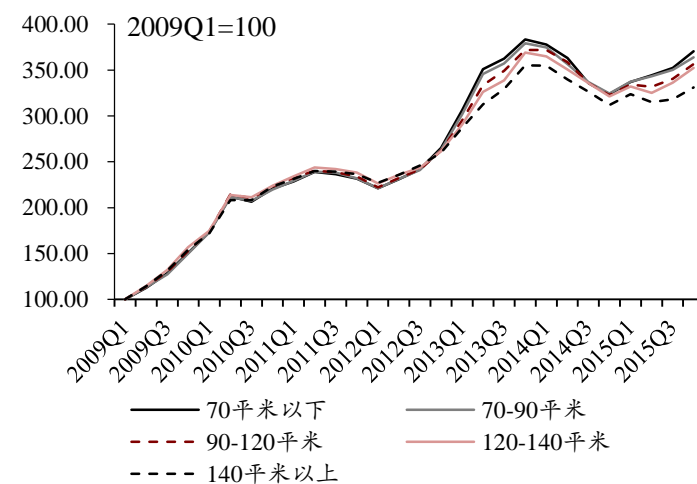
北京市主要区位新建商品住房价格指数  
(2006Q1-2015Q4)



北京市主要区位存量住房价格指数  
(2009Q1-2015Q4)



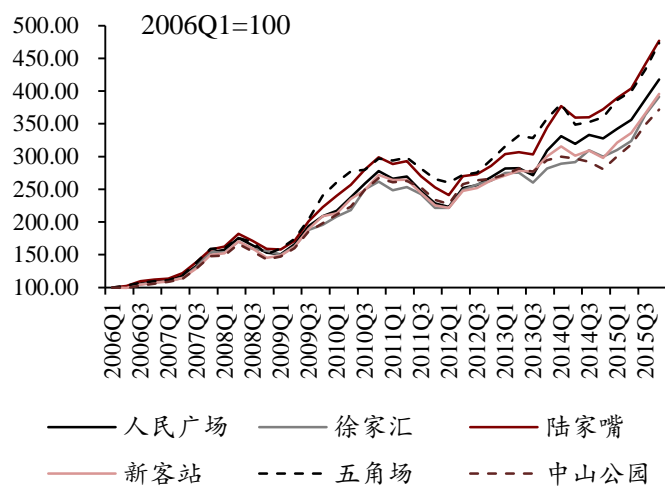
北京市面积子市场存量住房价格指数  
(2009Q1-2015Q4)



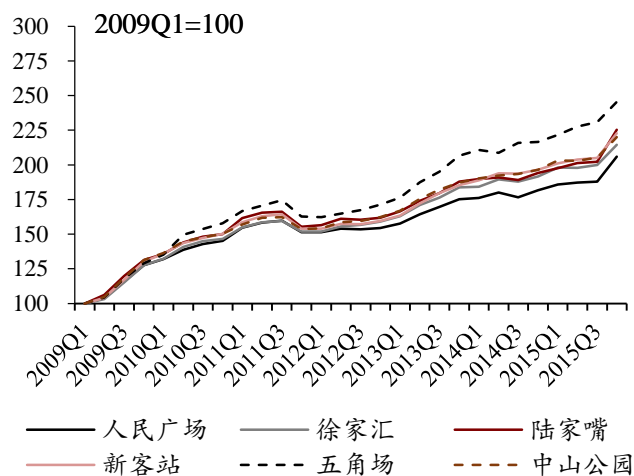
	中关村	亚运村	国贸 CBD	金融街	中关村	亚运村	国贸 CBD	金融街	70m² 以下	70-90 m²	90-120 m²	120-140 m²	140 m² 以上
年化增长率	9.93%	14.18%	12.94%	13.44%	22.72%	21.87%	20.55%	24.16%	21.25%	20.91%	20.51%	20.47%	19.76%
季度增长率	2.40%	3.37%	3.09%	3.20%	5.25%	5.07%	4.78%	5.56%	4.94%	4.86%	4.77%	4.77%	4.61%
2015Q4 环比增长率	-0.39%	7.72%	-0.80%	2.30%	8.65%	4.68%	4.62%	10.46%	4.25%	2.85%	3.49%	4.51%	6.20%
2015Q4 同比增长率	-6.32%	5.71%	10.10%	47.51%	19.36%	15.50%	17.59%	27.74%	13.40%	11.07%	9.20%	9.39%	8.36%

## (2) 上海市

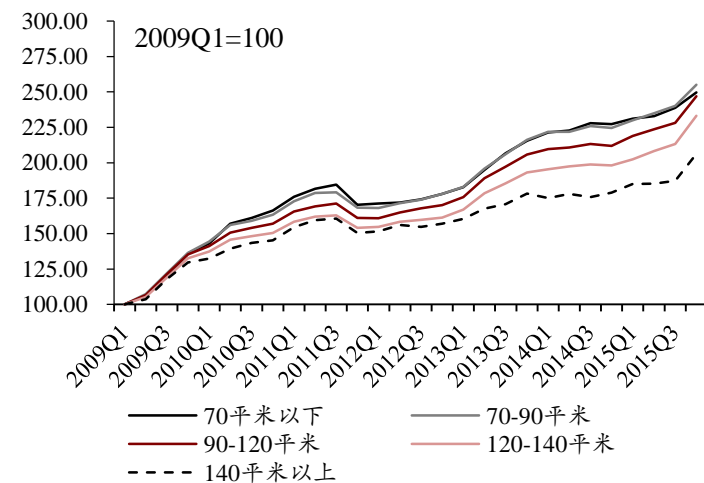
上海市主要区位新建商品住房价格指数  
(2006Q1-2015Q4)



上海市主要区位存量住房价格指数  
(2009Q1-2015Q4)



上海市面积子市场存量住房价格指数  
(2009Q1-2015Q4)



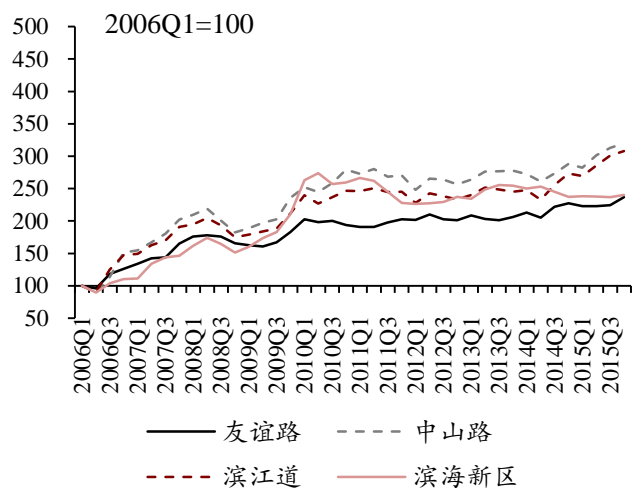
	人民广场	徐家汇	陆家嘴	新客站	五角场	中山公园
年化增长率	11.01%	10.35%	12.01%	10.57%	11.79%	9.96%
季度增长率	2.65%	2.49%	2.88%	2.54%	2.83%	2.40%
2015Q4 环比增长率	7.76%	7.44%	8.11%	8.23%	9.41%	6.54%
2015Q4 同比增长率	27.39%	30.53%	28.07%	32.98%	31.45%	32.47%

	人民广场	徐家汇	陆家嘴	新客站	五角场	中山公园
年化增长率	11.16%	11.85%	12.64%	12.52%	14.28%	12.35%
季度增长率	2.68%	2.84%	3.02%	2.99%	3.39%	2.95%
2015Q4 环比增长率	8.72%	6.49%	10.46%	8.20%	6.60%	6.86%
2015Q4 同比增长率	12.46%	11.16%	15.04%	12.82%	13.65%	11.64%

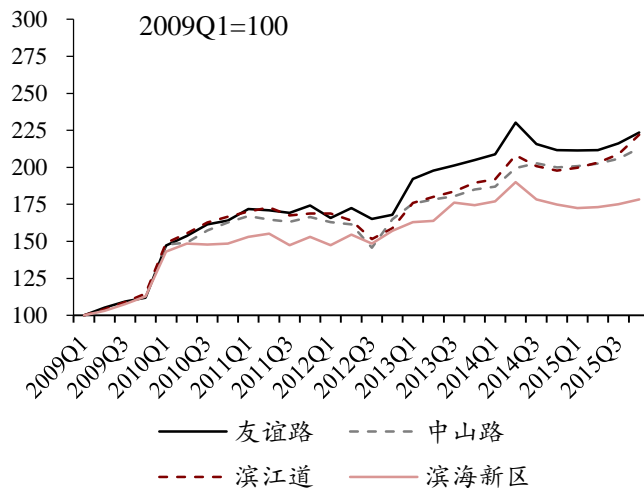
	70m² 以下	70-90 m²	90-120 m²	120-140 m²	140 m² 以上
年化增长率	14.51%	14.91%	14.33%	13.32%	11.24%
季度增长率	3.45%	3.54%	3.40%	3.18%	2.70%
2015Q4 环比增长率	4.55%	6.45%	8.25%	9.07%	9.53%
2015Q4 同比增长率	9.87%	13.78%	16.49%	17.41%	14.75%

### (3) 天津市

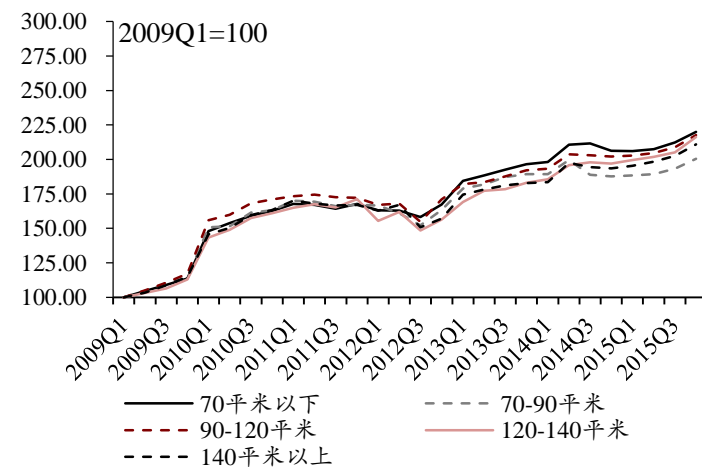
天津市主要区位新建商品住房价格指数  
(2006Q1-2015Q4)



天津市主要区位存量住房价格指数  
(2009Q1-2015Q4)



天津市面积子市场存量住房价格指数  
(2009Q1-2015Q4)

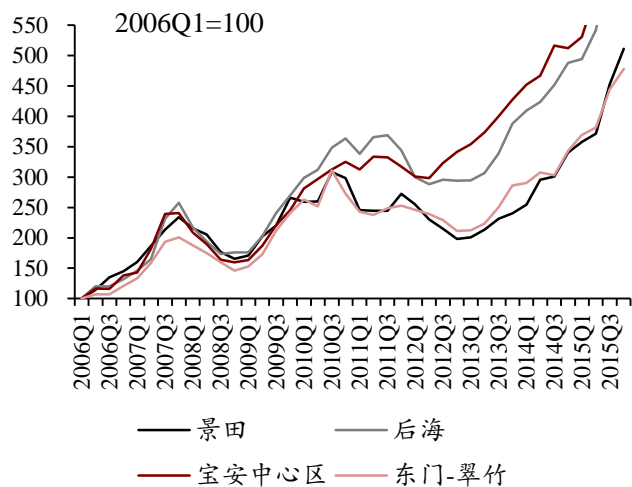


	友谊路	中山路	滨江道	滨海新区	友谊路	中山路	滨江道	滨海新区	70m <sup>2</sup> 以下	70-90 m <sup>2</sup>	90-120 m <sup>2</sup>	120-140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup> 以上
年化增长率	3.91%	5.55%	5.72%	4.25%	12.65%	11.85%	12.54%	8.94%	12.38%	10.82%	12.20%	12.05%	11.66%
季度增长率	0.96%	1.36%	1.40%	1.05%	3.02%	2.84%	3.00%	2.16%	2.96%	2.60%	2.92%	2.89%	2.80%
2015Q4 环比增长率	5.33%	2.29%	2.31%	1.42%	3.30%	3.50%	6.27%	1.75%	3.62%	3.57%	4.20%	5.04%	3.92%
2015Q4 同比增长率	4.04%	10.96%	12.61%	1.32%	5.55%	6.48%	12.25%	1.86%	6.67%	6.58%	7.67%	9.45%	8.76%

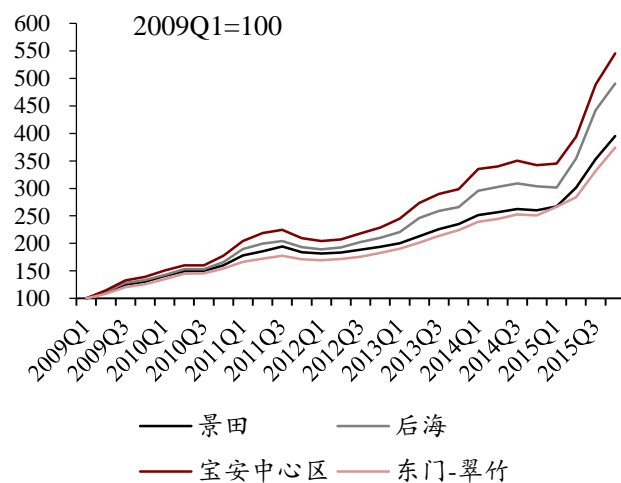


## (4) 深圳市

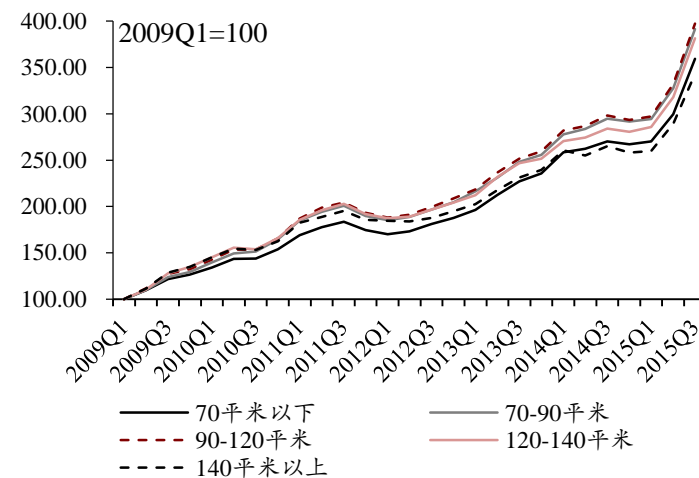
深圳市主要区位新建商品住房价格指数  
(2006Q1-2015Q4)



深圳市主要区位存量住房价格指数  
(2009Q1-2015Q4)



深圳市面积子市场存量住房价格指数  
(2009Q1-2015Q4)



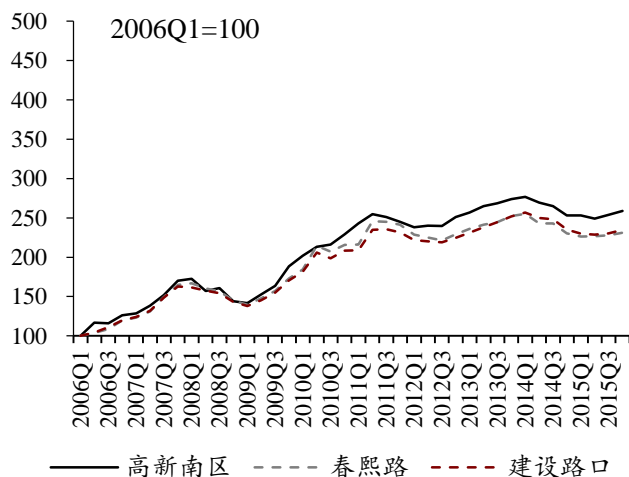
	景田	后海	宝安中心区	东门-翠竹
年化增长率	11.90%	15.71%	18.17%	12.39%
季度增长率	2.85%	3.72%	4.26%	2.96%
2015Q4 环比增长率	12.96%	10.94%	12.32%	7.61%
2015Q4 同比增长率	50.17%	49.70%	62.64%	39.24%

	景田	后海	宝安中心区	东门-翠竹
年化增长率	22.11%	26.16%	28.26%	20.99%
季度增长率	5.12%	5.98%	6.42%	4.88%
2015Q4 环比增长率	8.99%	8.52%	9.75%	9.20%
2015Q4 同比增长率	47.94%	57.87%	56.75%	44.20%

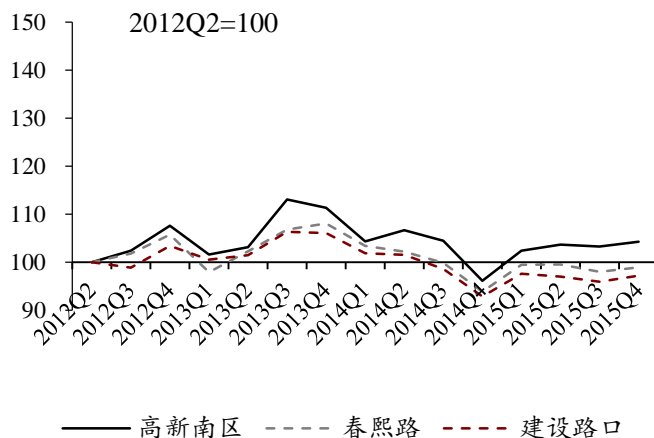
	70m <sup>2</sup> 以下	70-90 m <sup>2</sup>	90-120 m <sup>2</sup>	120-140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup> 以上
年化增长率	22.59%	24.09%	24.40%	23.65%	21.55%
季度增长率	5.22%	5.54%	5.61%	5.45%	5.00%
2015Q4 环比增长率	10.09%	9.61%	9.87%	9.84%	8.81%
2015Q4 同比增长率	48.09%	47.24%	48.88%	49.30%	44.64%

## (5) 成都市

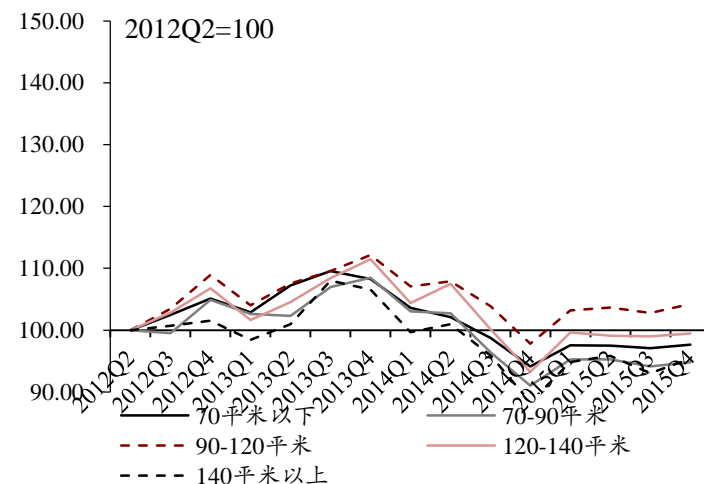
成都市主要区位新建商品住房价格指数  
(2006Q1-2015Q4)



成都市主要区位存量住房价格指数  
(2012Q1-2015Q4)



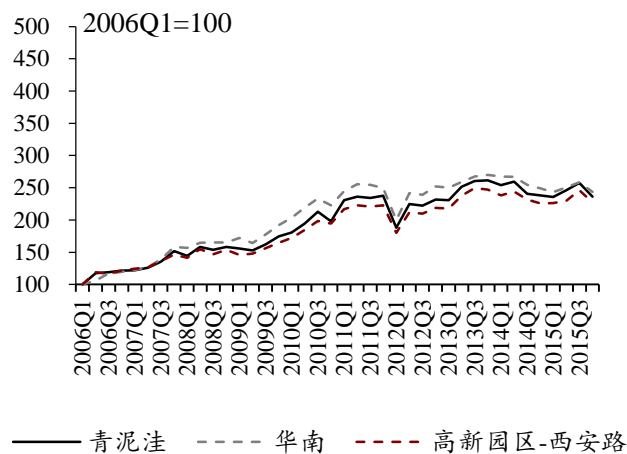
成都市面积子市场存量住房价格指数  
(2012Q1-2015Q4)



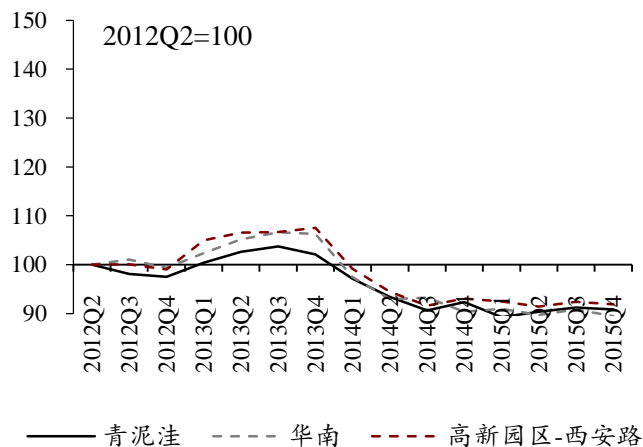
	高新南区	春熙路	建设路口	高新南区	春熙路	建设路口	70m <sup>2</sup> 以下	70-90 m <sup>2</sup>	90-120 m <sup>2</sup>	120-140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup> 以上
年化增长率	6.29%	5.08%	5.41%	1.18%	-0.24%	-0.82%	-0.67%	-1.47%	1.18%	-0.19%	-1.43%
季度增长率	1.54%	1.25%	1.33%	0.29%	-0.06%	-0.21%	-0.17%	-0.37%	0.29%	-0.05%	-0.36%
2015Q4 环比增长率	1.10%	-0.70%	0.00%	0.90%	1.19%	1.33%	0.63%	0.87%	1.35%	0.31%	2.19%
2015Q4 同比增长率	1.32%	-1.70%	-2.16%	8.42%	5.67%	4.67%	3.80%	4.31%	6.50%	6.49%	7.67%

## (6) 大连市

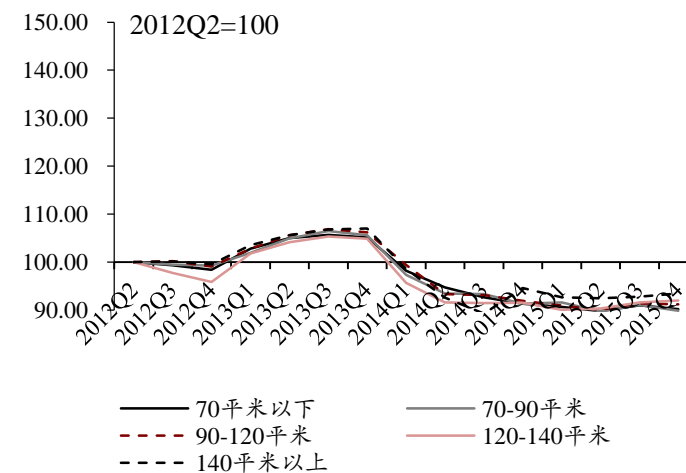
大连市主要区位新建商品住房价格指数  
(2006Q1-2015Q4)



大连市主要区位存量住房价格指数  
(2012Q1-2015Q4)



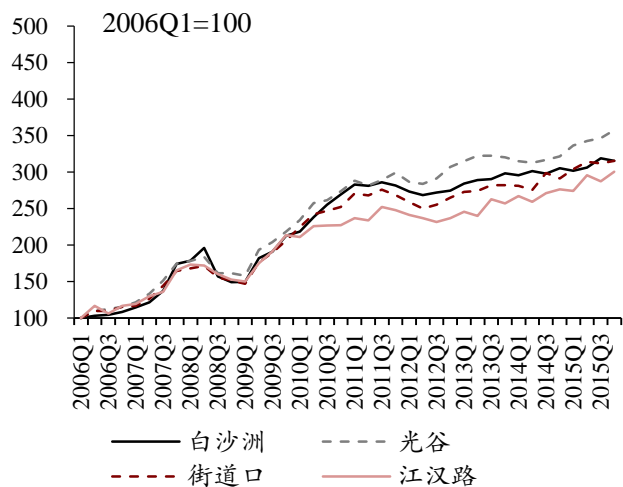
大连市面积子市场存量住房价格指数  
(2012Q1-2015Q4)



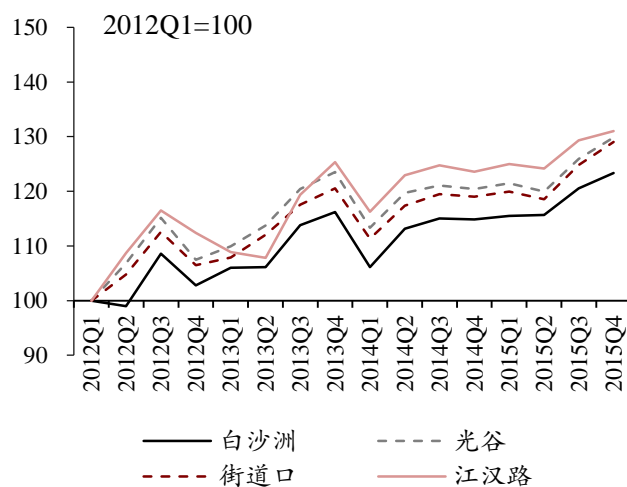
	青泥洼	华南	高新园区-西安路	青泥洼	华南	高新园区-西安路	70m <sup>2</sup> 以下	70-90 m <sup>2</sup>	90-120 m <sup>2</sup>	120-140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup> 以上
年化增长率	5.08%	4.07%	5.23%	-2.80%	-3.10%	-2.49%	-2.93%	-3.01%	-2.64%	-2.54%	-2.14%
季度增长率	1.25%	1.00%	1.28%	-0.71%	-0.78%	-0.63%	-0.74%	-0.76%	-0.67%	-0.64%	-0.54%
2015Q4 环比增长率	-1.72%	-1.74%	-2.56%	-0.77%	-1.39%	-0.91%	-0.93%	-1.27%	-0.34%	-0.17%	-0.08%
2015Q4 同比增长率	6.17%	2.11%	6.25%	-1.99%	-0.89%	-1.61%	-1.33%	-1.57%	-0.92%	-0.12%	-2.00%

## (7) 武汉市

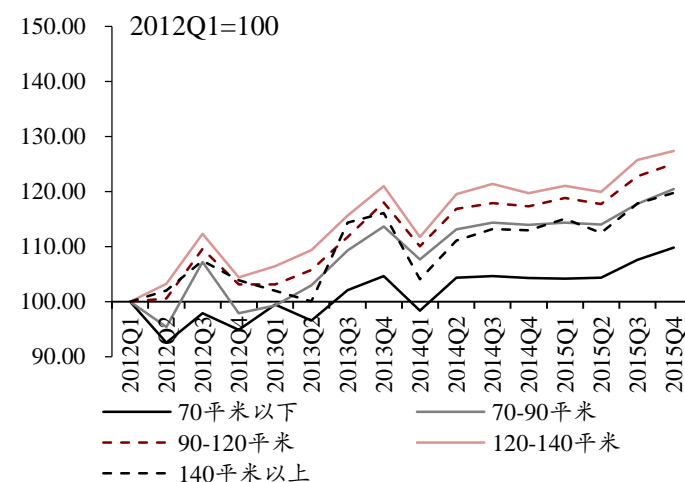
武汉市主要区位新建商品住房价格指数  
(2006Q1-2015Q4)



武汉市主要区位存量住房价格指数  
(2012Q1-2015Q4)



武汉市面积子市场存量住房价格指数  
(2012Q1-2015Q4)



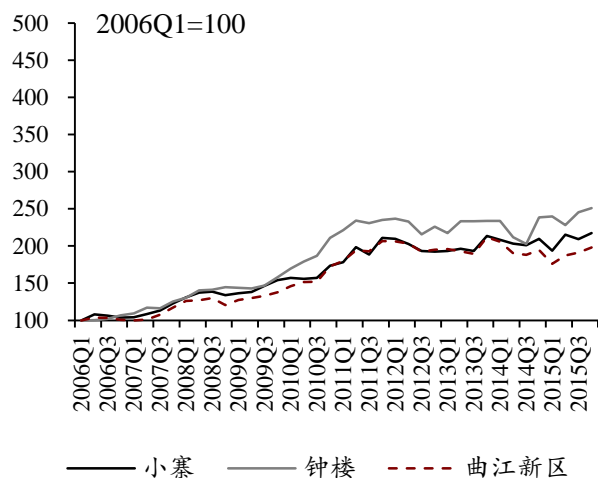
	白沙洲	街道口	光谷	江汉路
年化增长率	8.24%	8.66%	8.31%	7.40%
季度增长率	2.00%	2.10%	2.02%	1.80%
2015Q4 环比增长率	1.65%	2.55%	2.55%	4.67%
2015Q4 同比增长率	6.16%	10.43%	9.78%	8.79%

	白沙洲	街道口	光谷	江汉路
年化增长率	5.78%	7.18%	7.02%	7.44%
季度增长率	1.41%	1.75%	1.71%	1.81%
2015Q4 环比增长率	2.43%	3.03%	3.35%	1.22%
2015Q4 同比增长率	7.48%	7.70%	8.38%	5.92%

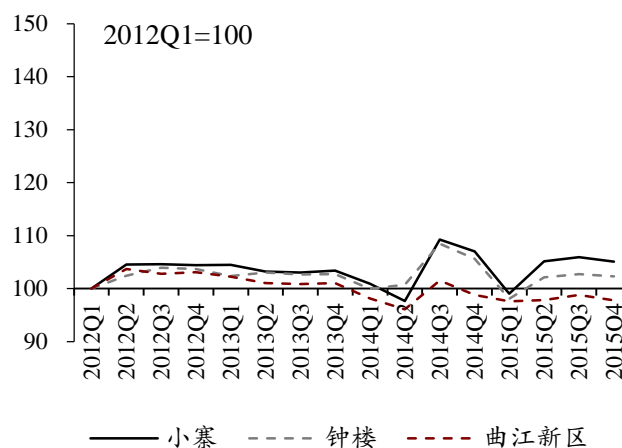
	70m <sup>2</sup> 以下	70-90 m <sup>2</sup>	90-120 m <sup>2</sup>	120-140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup> 以上
年化增长率	2.45%	5.07%	6.13%	6.65%	4.98%
季度增长率	0.61%	1.24%	1.50%	1.62%	1.22%
2015Q4 环比增长率	1.78%	2.21%	1.79%	1.23%	1.82%
2015Q4 同比增长率	5.02%	5.65%	6.54%	6.31%	6.21%

## (8) 西安市

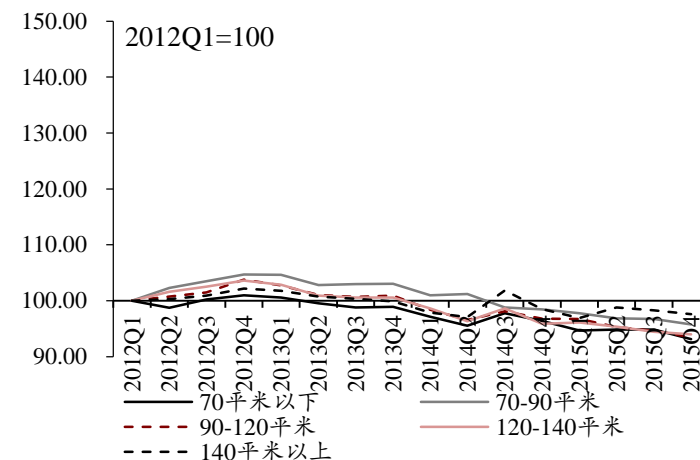
西安市主要区位新建商品住房价格指数  
(2006Q1-2015Q4)



西安市主要区位存量住房价格指数  
(2012Q1-2015Q4)



西安市面积子市场存量住房价格指数  
(2012Q1-2015Q4)



	小寨	钟楼	曲江新区	小寨	钟楼	曲江新区	70m <sup>2</sup> 以下	70-90 m <sup>2</sup>	90-120 m <sup>2</sup>	120-140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup> 以上
年化增长率	4.88%	5.88%	4.62%	1.33%	0.60%	-0.62%	-1.73%	-1.07%	-1.74%	-1.57%	-0.68%
季度增长率	1.20%	1.44%	1.14%	0.33%	0.15%	-0.16%	-0.44%	-0.27%	-0.44%	-0.40%	-0.17%
2015Q4 环比增长率	3.90%	2.30%	3.68%	-0.79%	-0.47%	-1.11%	-1.23%	-0.70%	-1.02%	-0.25%	-0.79%
2015Q4 同比增长率	3.61%	5.28%	1.90%	-1.82%	-3.22%	-1.12%	-2.86%	-2.45%	-3.27%	-1.72%	-1.03%

附表：中国典型城市同质住房价格指数

附表 1:

城市中心城区新建商品住房同质价格定基比指数

季度	北京	上海	天津	深圳	成都	大连	武汉	西安	8个城市综合
2006Q1	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2006Q2	104.05	109.55	98.33	109.82	109.09	116.44	109.42	100.94	106.62
2006Q3	112.07	114.39	114.38	114.68	112.14	118.25	106.55	98.94	111.31
2006Q4	121.65	114.42	132.01	129.22	120.32	123.15	113.69	101.79	119.61
2007Q1	129.75	116.53	136.89	141.51	124.41	123.36	117.56	104.65	124.45
2007Q2	137.91	124.14	147.10	177.01	133.12	130.54	128.93	108.32	134.56
2007Q3	154.31	147.50	155.14	219.57	145.96	140.06	139.25	114.19	149.39
2007Q4	176.74	181.44	179.57	228.02	159.38	153.56	168.98	121.38	168.52
2008Q1	177.54	180.93	178.19	196.88	162.37	153.73	171.16	127.33	167.97
2008Q2	179.17	197.72	188.36	186.35	152.42	159.50	174.63	132.56	169.18
2008Q3	160.27	175.43	178.91	165.01	155.82	155.76	140.10	136.31	158.70
2008Q4	157.36	161.51	163.40	153.95	142.73	161.67	153.86	129.46	151.48
2009Q1	153.19	170.72	167.83	156.83	138.29	160.48	153.20	130.72	151.29
2009Q2	171.81	190.06	177.13	178.34	146.93	157.54	176.39	136.33	164.10
2009Q3	202.82	220.11	198.61	212.39	155.59	165.62	190.14	141.73	182.37
2009Q4	237.01	252.09	223.37	226.34	171.62	177.23	208.64	144.79	202.87
2010Q1	269.66	281.59	238.78	252.41	185.49	185.93	223.93	159.81	222.65

季度	北京	上海	天津	深圳	成都	大连	武汉	西安	8个城市综合
2010Q2	305.66	280.06	256.28	258.94	197.69	198.04	242.35	166.21	237.81
2010Q3	289.46	306.18	263.85	298.07	197.47	210.25	239.78	175.50	242.74
2010Q4	329.84	322.14	263.60	300.82	207.72	218.05	255.17	184.42	257.28
2011Q1	327.59	331.46	269.57	281.99	219.91	235.08	272.09	212.67	266.17
2011Q2	342.82	333.51	282.29	290.83	237.52	244.92	272.18	227.36	278.08
2011Q3	331.77	326.93	276.67	297.85	233.86	244.08	273.40	230.64	274.63
2011Q4	317.90	312.32	271.92	281.02	227.82	238.22	276.28	231.27	267.26
2012Q1	341.75	281.87	255.10	280.23	221.41	231.50	271.75	236.21	263.99
2012Q2	350.06	311.05	267.28	270.34	220.89	227.20	266.29	231.70	268.05
2012Q3	366.20	328.43	271.86	276.97	222.85	228.99	271.35	218.74	273.54
2012Q4	372.08	331.55	267.70	284.32	231.61	238.54	281.06	224.15	279.28
2013Q1	396.43	348.53	276.75	298.23	233.59	239.74	288.65	220.49	288.37
2013Q2	439.34	361.51	290.24	309.75	240.97	241.73	292.64	223.43	302.51
2013Q3	452.70	381.30	306.74	335.38	250.80	238.90	298.60	223.03	313.71
2013Q4	425.03	396.99	306.43	355.12	255.94	240.67	301.26	225.68	313.83
2014Q1	495.90	413.72	316.81	362.84	259.61	241.52	302.66	238.91	332.39
2014Q2	485.47	410.06	329.79	376.70	254.11	236.80	297.74	221.38	328.67
2014Q3	461.06	413.66	327.59	387.63	245.30	233.93	308.09	214.54	322.97
2014Q4	454.28	420.50	325.76	394.66	237.50	226.24	317.55	222.44	321.89
2015Q1	435.01	428.30	322.69	422.56	234.58	226.07	316.02	224.08	320.06
2015Q2	449.34	437.60	334.52	448.22	231.02	230.17	321.83	226.61	326.86
2015Q3	466.87	448.93	364.95	565.51	237.77	232.34	323.52	226.65	344.88
2015Q4	480.00	484.61	365.21	608.53	237.05	228.75	333.58	232.89	355.09

附表 2:

## 城市中心城区存量住房同质价格定基比指数

季度	北京	上海	天津	深圳	4个城市综合	成都	大连	武汉	西安
2009Q1	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00				
2009Q2	113.68	106.54	104.57	110.57	108.35				
2009Q3	129.61	120.62	109.27	125.22	121.81				
2009Q4	152.31	135.09	114.02	130.47	135.42				
2010Q1	173.80	140.99	148.69	140.14	148.31				
2010Q2	212.67	151.14	153.03	149.93	163.49				
2010Q3	208.57	154.85	160.43	150.28	165.55				
2010Q4	222.32	158.44	163.78	161.42	172.29				
2011Q1	230.90	167.62	169.13	180.61	182.42				
2011Q2	240.63	172.36	168.83	189.81	188.26				
2011Q3	238.88	174.24	165.85	196.17	189.53				
2011Q4	234.14	162.62	169.01	186.08	181.21				
2012Q1	223.16	163.65	164.72	181.98	178.46			100.00	100.00
2012Q2	233.19	166.96	164.82	184.73	182.65	100.00	100.00	98.72	100.54
2012Q3	243.20	168.36	153.71	191.87	185.21	101.68	99.50	106.78	101.47
2012Q4	264.31	171.18	164.95	199.72	193.42	105.55	98.21	100.84	102.90
2013Q1	300.52	176.05	180.58	208.90	206.45	101.66	102.21	101.73	102.25



季度	北京	上海	天津	深圳	4个城市综合	成都	大连	武汉	西安
2013Q2	341.99	187.27	184.01	225.57	223.65	104.72	104.90	102.54	100.76
2013Q3	354.47	195.54	187.26	240.41	233.18	109.32	106.07	111.25	100.38
2013Q4	378.28	204.32	191.22	248.48	244.31	109.73	105.46	115.17	100.58
2014Q1	374.21	207.48	192.65	271.25	248.79	103.08	97.60	105.68	98.32
2014Q2	361.96	208.97	209.19	274.80	249.56	104.52	93.13	113.14	97.52
2014Q3	336.56	210.90	200.53	284.37	245.97	99.66	92.18	114.59	98.36
2014Q4	323.00	211.88	197.69	280.30	242.83	93.17	91.42	113.88	97.45
2015Q1	336.14	217.04	198.27	283.11	248.71	98.69	90.66	114.97	96.26
2015Q2	336.79	219.74	199.90	315.23	255.33	98.91	89.92	114.04	95.98
2015Q3	337.44	223.01	204.19	377.22	267.07	97.97	91.01	118.70	95.49
2015Q4	347.38	239.34	212.24	425.22	285.96	98.88	90.33	121.08	94.64

注：限于篇幅，这里未列出各城市新建商品住房区位子市场、存量住房区位子市场、存量住房面积子市场的指数时间序列。需要数据者可登陆网站（见本报告最后的简要技术说明）下载，或与我们联系。