

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

2016年第三季度

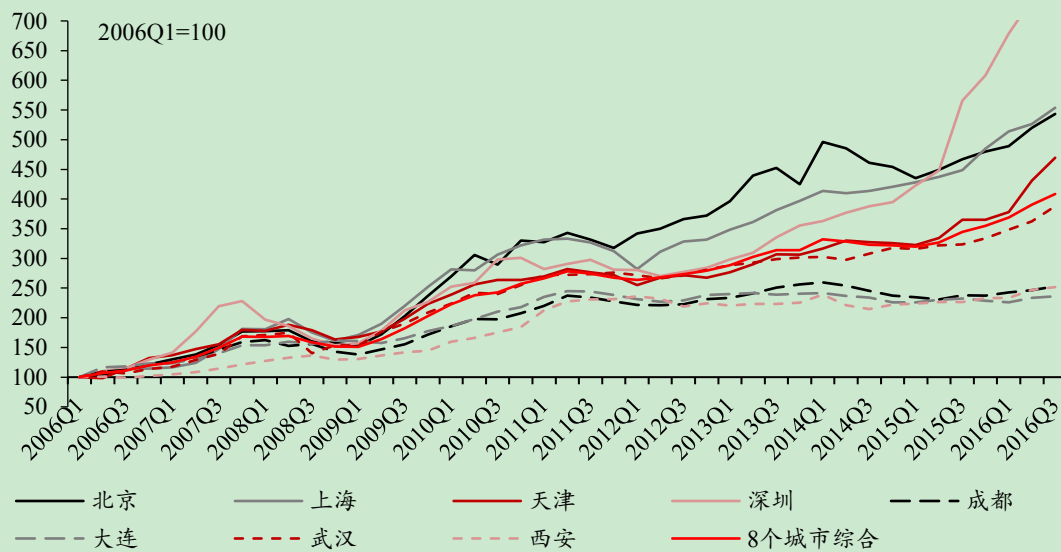
中国典型城市住房同质价格指数报告

2016年11月14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2016年第三季度“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）。

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与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、新建商品住房区位市场指数、存量住房区位市场指数和存量住房面积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。

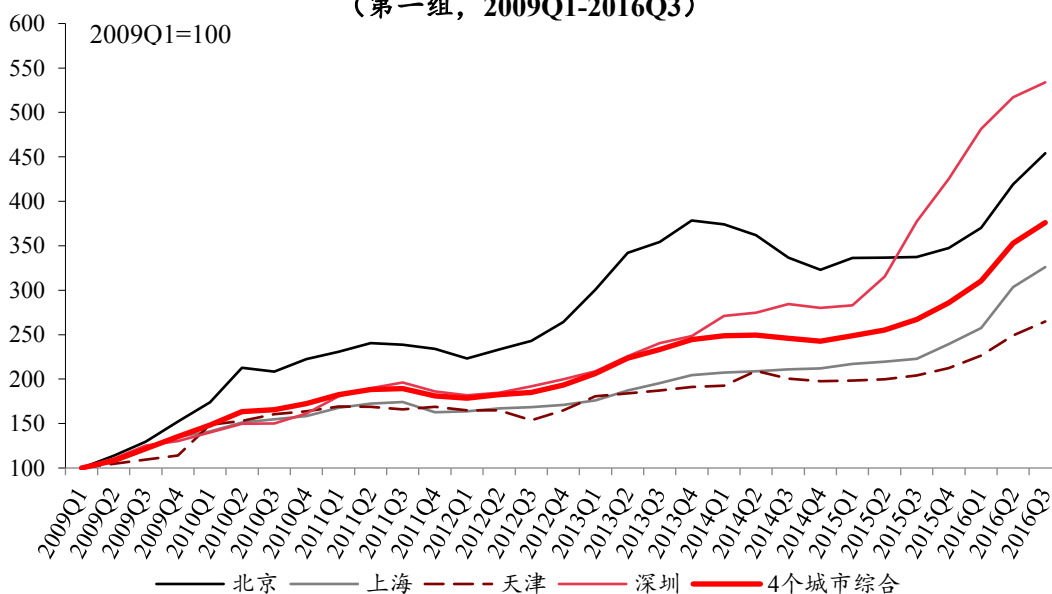
附图1: CQCHPI新建商品住房中心城区同质价格指数
(2006Q1-2016Q3)



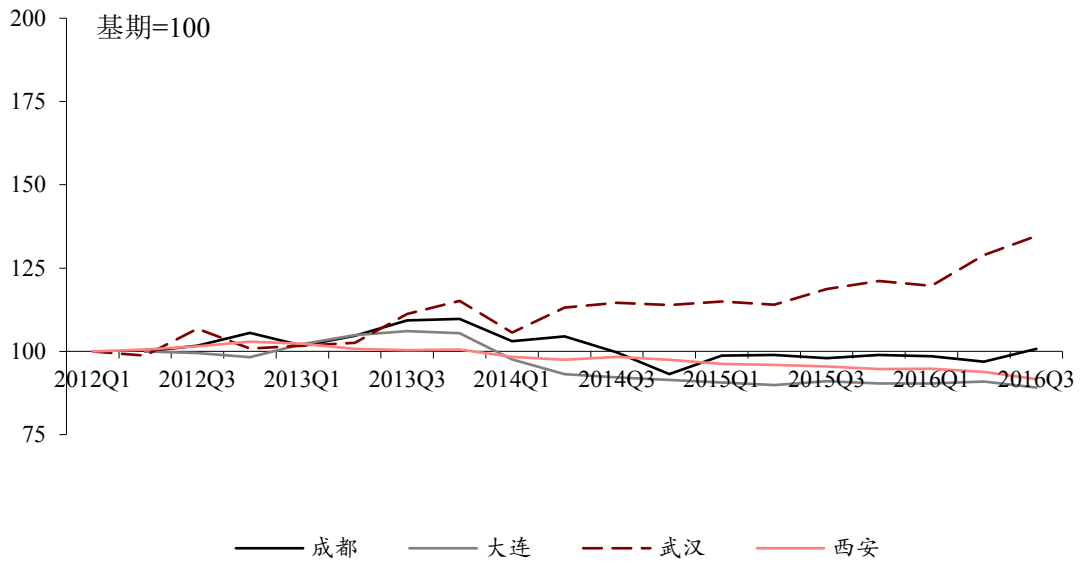
城市	环比增长率	同比增长率	定基比	城市	环比增长率	同比增长率	定基比
北京	4.52%	16.37%	543.31	成都	2.44%	6.29%	252.73
上海	5.25%	23.35%	553.75	大连	1.12%	1.58%	236.02
天津	9.02%	28.65%	469.52	武汉	6.96%	19.88%	387.85
深圳	3.50%	34.63%	761.36	西安	1.92%	11.04%	251.68

注: 定基比(2006Q1=100)

附图2: CQCHPI存量住房城市同质价格指数
(第一组, 2009Q1-2016Q3)

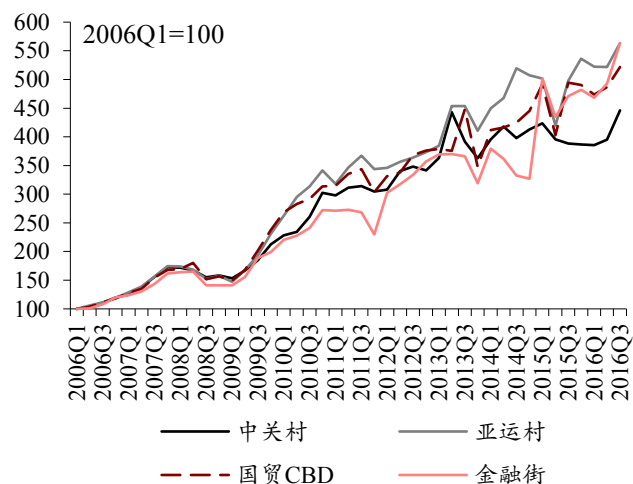


附图3：CQCHPI存量住房城市同质价格指数
(第二组, 2012Q1-2016Q3)

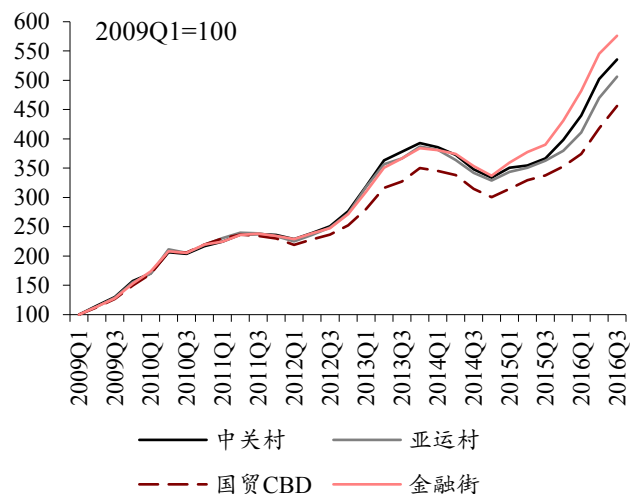


(1) 北京市

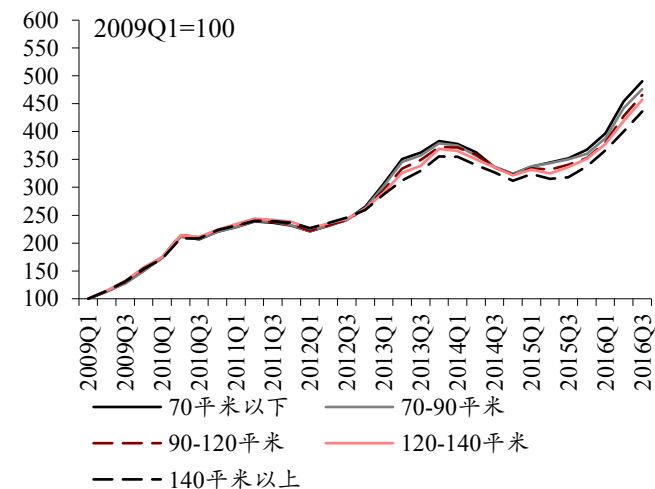
北京市主要区位新建商品住房价格指数
(2006Q1-2016Q3)



北京市主要区位存量住房价格指数
(2009Q1-2016Q3)



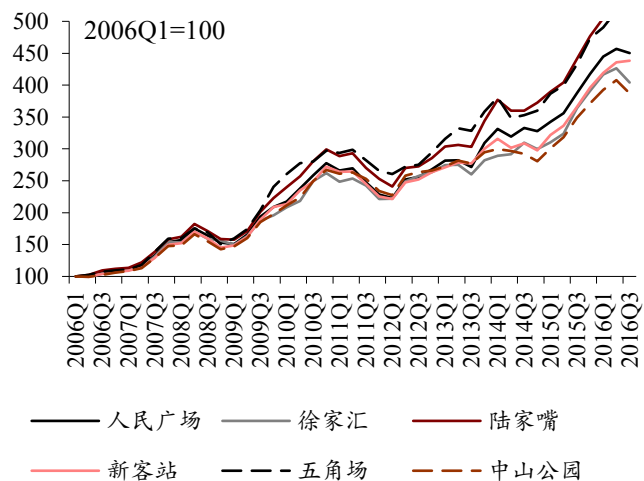
北京市面积子市场存量住房价格指数
(2009Q1-2016Q3)



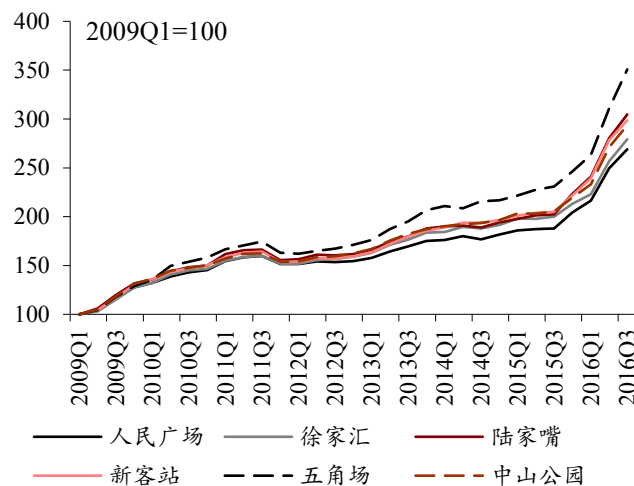
	中关村	亚运村	国贸 CBD	金融街	中关村	亚运村	国贸 CBD	金融街	70m ² 以下	70-90 m ²	90-120 m ²	120-140 m ²	140 m ² 以上
年化增长率	14.92%	17.45%	16.61%	17.44%	24.18%	23.28%	21.63%	25.35%	22.77%	22.31%	21.96%	21.67%	20.93%
季度增长率	3.62%	4.20%	4.01%	4.20%	5.75%	5.55%	5.19%	6.01%	5.44%	5.34%	5.26%	5.20%	5.03%
2016Q3 环比增长率	12.87%	7.97%	7.18%	14.24%	6.63%	7.78%	9.18%	5.64%	7.92%	7.67%	8.80%	9.13%	8.89%
2016Q3 同比增长率	14.91%	13.14%	5.53%	19.51%	46.08%	39.44%	35.14%	47.65%	39.20%	35.98%	36.82%	35.90%	37.09%

(2) 上海市

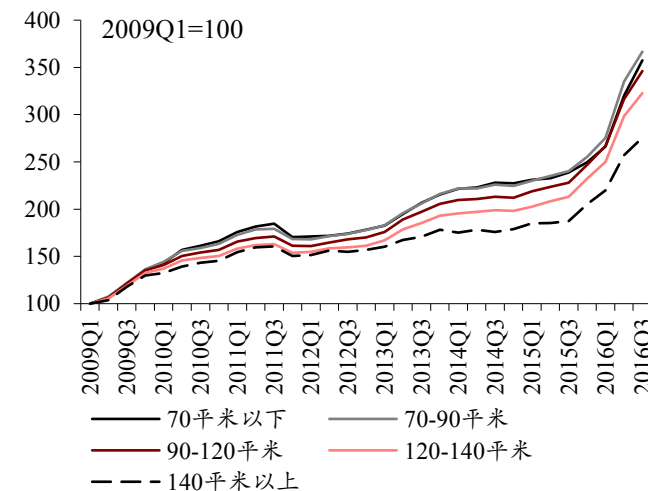
上海市主要区位新建商品住房价格指数
(2006Q1-2016Q3)



上海市主要区位存量住房价格指数
(2009Q1-2016Q3)



上海市面积子市场存量住房价格指数
(2009Q1-2016Q3)

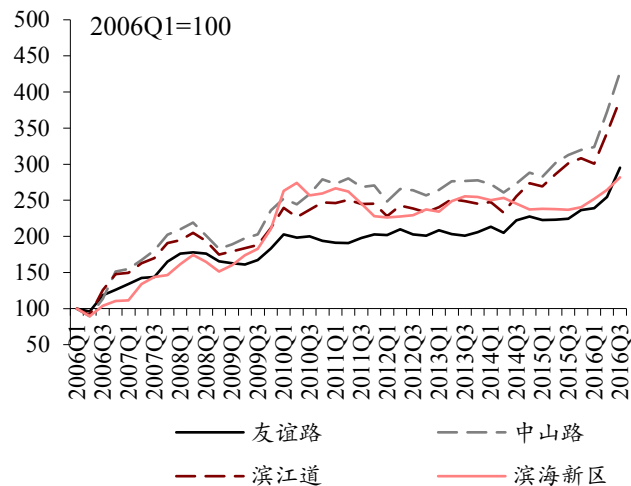


人民广场 徐家汇 陆家嘴 新客站 五角场 中山公园 人民广场 徐家汇 陆家嘴 新客站 五角场 中山公园 70m²以下 70-90 m² 90-120 m² 120-140 m² 140 m²以上

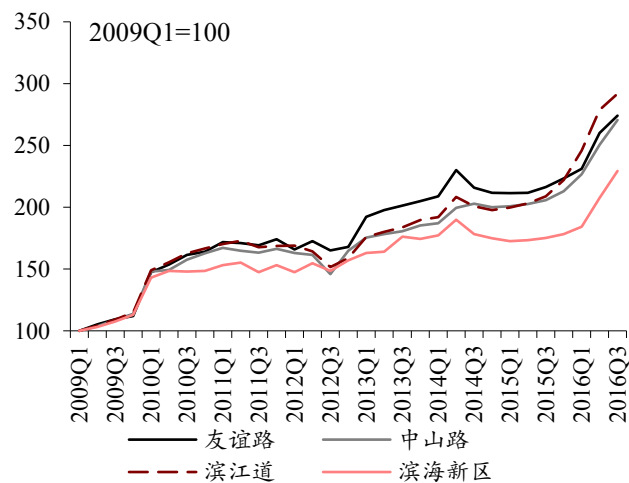
年化增长率	15.03%	13.87%	16.75%	14.73%	17.19%	13.42%	13.62%	14.17%	15.46%	15.16%	17.58%	14.91%	17.87%	18.25%	17.38%	16.32%	13.98%
季度增长率	3.65%	3.38%	4.04%	3.58%	4.14%	3.28%	3.35%	3.48%	3.78%	3.71%	4.27%	3.65%	4.34%	4.43%	4.23%	3.98%	3.44%
2016Q3 环比增长率	-1.42%	-5.22%	-0.40%	0.57%	6.47%	-5.03%	7.83%	8.74%	8.69%	7.33%	12.84%	8.30%	11.70%	9.41%	9.43%	8.11%	7.15%
2016Q3 同比增长率	16.22%	10.98%	19.80%	19.83%	27.14%	11.01%	43.22%	39.60%	50.71%	45.72%	51.88%	42.98%	49.73%	52.73%	51.75%	51.35%	47.11%

(3) 天津市

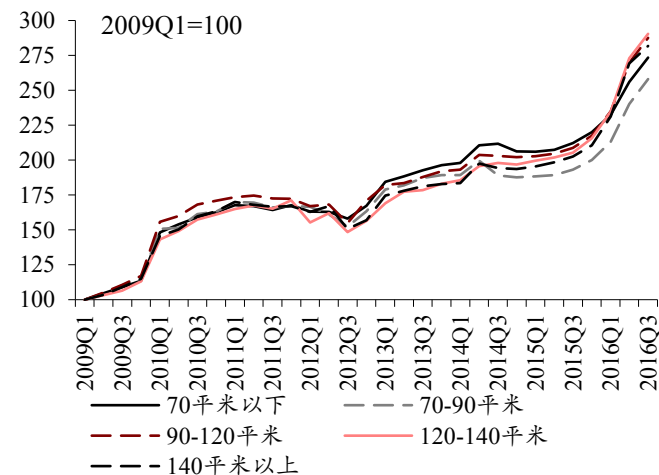
天津市主要区位新建商品住房价格指数
(2006Q1-2016Q3)



天津市主要区位存量住房价格指数
(2009Q1-2016Q3)



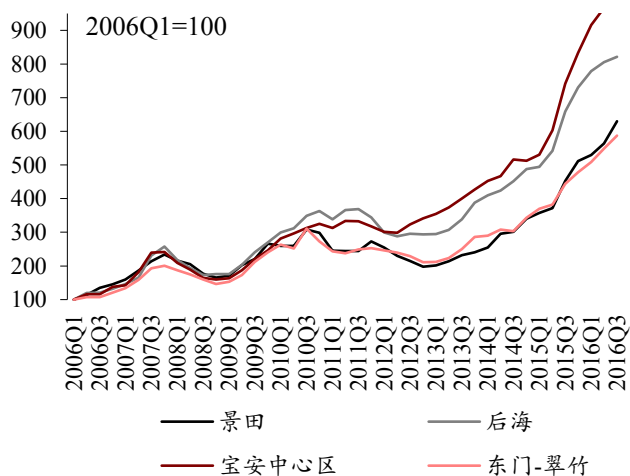
天津市面积子市场存量住房价格指数
(2009Q1-2016Q3)



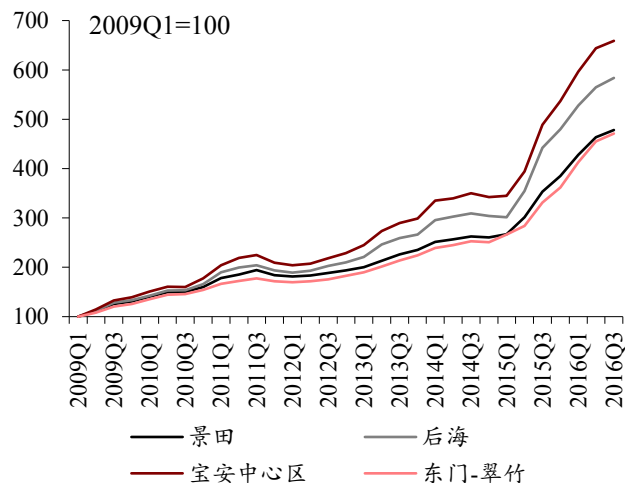
	友谊路	中山路	滨江道	滨海新区	友谊路	中山路	滨江道	滨海新区	70m ² 以下	70-90 m ²	90-120 m ²	120-140 m ²	140 m ² 以上
年化增长率	10.59%	14.47%	13.48%	10.11%	13.89%	13.70%	14.82%	11.30%	13.86%	13.01%	14.60%	14.75%	14.30%
季度增长率	2.61%	3.52%	3.29%	2.50%	3.42%	3.37%	3.63%	2.80%	3.41%	3.21%	3.58%	3.62%	3.51%
2016Q3 环比增长率	15.95%	14.72%	13.46%	6.59%	5.35%	8.01%	4.68%	10.47%	6.78%	7.41%	6.61%	6.37%	4.60%
2016Q3 同比增长率	31.40%	36.68%	29.32%	18.94%	26.74%	31.51%	39.69%	30.92%	28.82%	33.57%	37.78%	41.54%	39.05%

(4) 深圳市

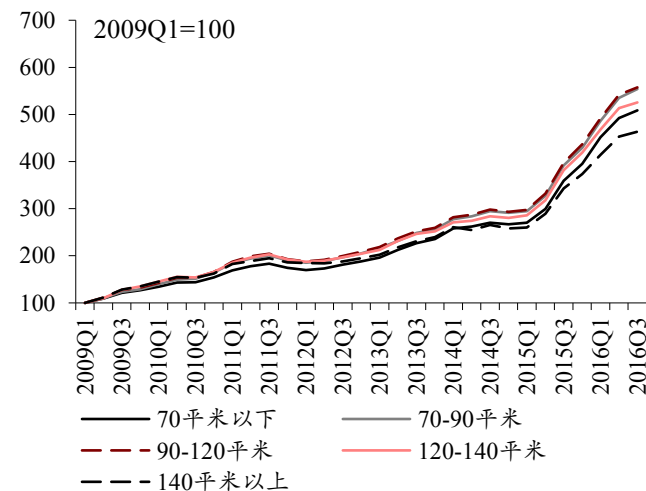
深圳市主要区位新建商品住房价格指数
(2006Q1-2016Q3)



深圳市主要区位存量住房价格指数
(2009Q1-2016Q3)



深圳市面积子市场存量住房价格指数
(2009Q1-2016Q3)



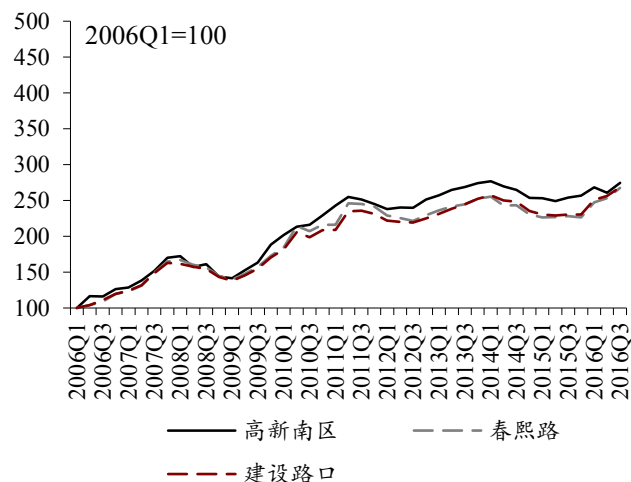
	景田	后海	宝安中心区	东门-翠竹
年化增长率	18.67%	21.64%	23.42%	17.90%
季度增长率	4.48%	5.14%	5.53%	4.30%
2016Q3 环比增长率	11.64%	2.04%	-0.68%	6.96%
2016Q3 同比增长率	39.14%	24.72%	29.42%	32.22%

	景田	后海	宝安中心区	东门-翠竹
年化增长率	22.37%	25.57%	27.54%	22.14%
季度增长率	5.35%	6.06%	6.49%	5.30%
2016Q3 环比增长率	3.08%	3.34%	2.35%	3.52%
2016Q3 同比增长率	35.34%	31.98%	34.75%	42.10%

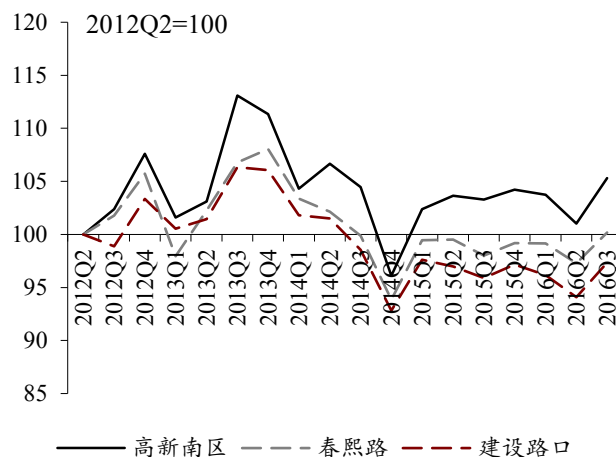
	70m² 以下	70-90 m²	90-120 m²	120-140 m²	140 m² 以上
年化增长率	23.35%	24.72%	24.82%	23.87%	21.88%
季度增长率	5.57%	5.87%	5.89%	5.69%	5.24%
2016Q3 环比增长率	3.28%	3.45%	2.85%	2.33%	2.28%
2016Q3 同比增长率	41.59%	41.47%	40.27%	37.75%	35.03%

(5) 成都市

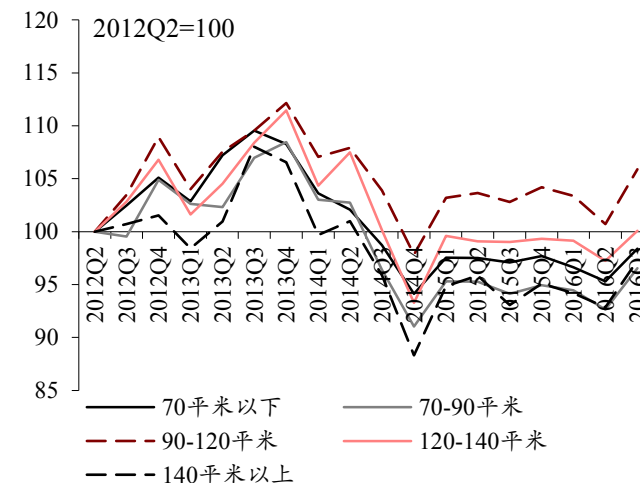
成都市主要区位新建商品住房价格指数
(2006Q1-2016Q3)



成都市主要区位存量住房价格指数
(2012Q2-2016Q3)



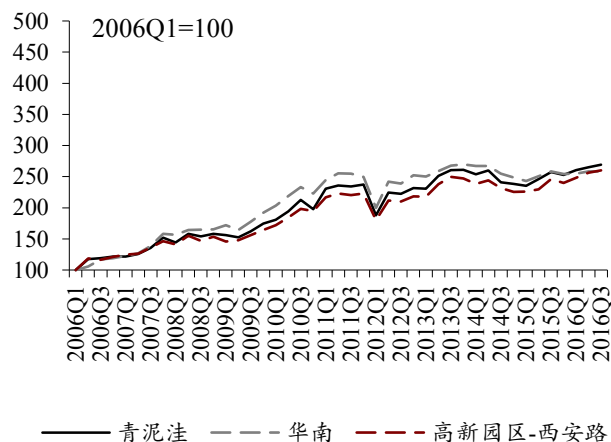
成都市面积子市场存量住房价格指数
(2012Q2-2016Q3)



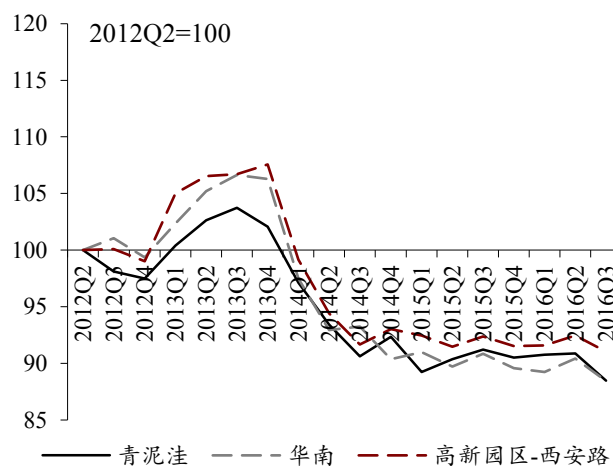
	高新南区	春熙路	建设路口	高新南区	春熙路	建设路口	70m ² 以下	70-90 m ²	90-120 m ²	120-140 m ²	140 m ² 以上
年化增长率	9.85%	9.58%	9.61%	1.15%	0.04%	-0.59%	-0.36%	-0.78%	1.28%	0.02%	-0.61%
季度增长率	2.43%	2.37%	2.38%	0.30%	0.01%	-0.16%	-0.10%	-0.21%	0.34%	0.01%	-0.16%
2016Q3 环比增长率	5.29%	5.62%	4.80%	4.23%	2.98%	3.48%	3.21%	4.21%	5.13%	2.93%	4.78%
2016Q3 同比增长率	8.16%	17.25%	16.48%	1.96%	2.22%	1.53%	1.34%	2.57%	2.99%	1.09%	4.54%

(6) 大连市

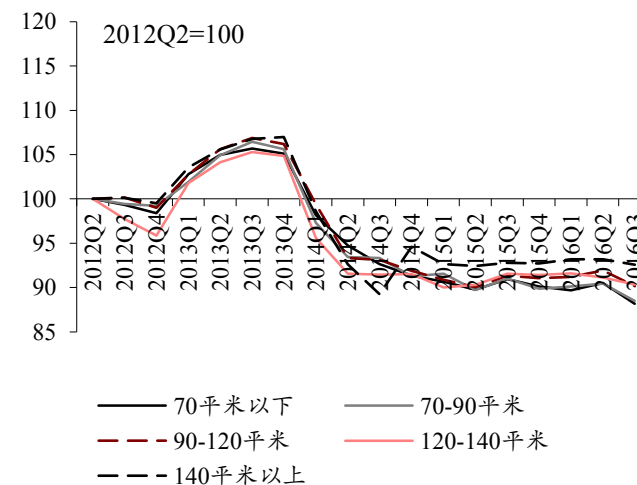
大连市主要区位新建商品住房价格指数
(2006Q1-2016Q3)



大连市主要区位存量住房价格指数
(2012Q2-2016Q3)



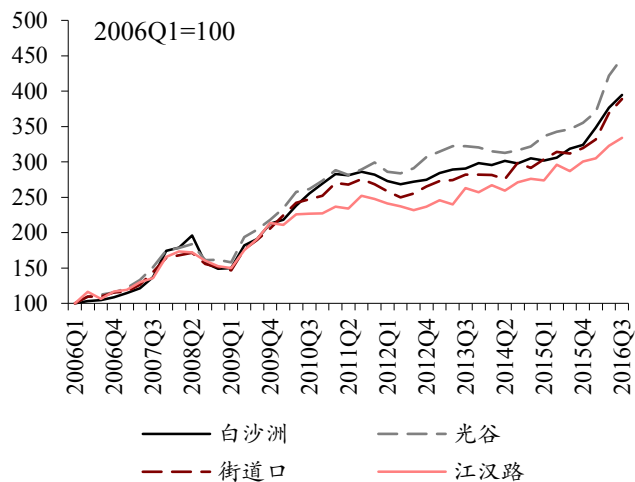
大连市面积子市场存量住房价格指数
(2012Q2-2016Q3)



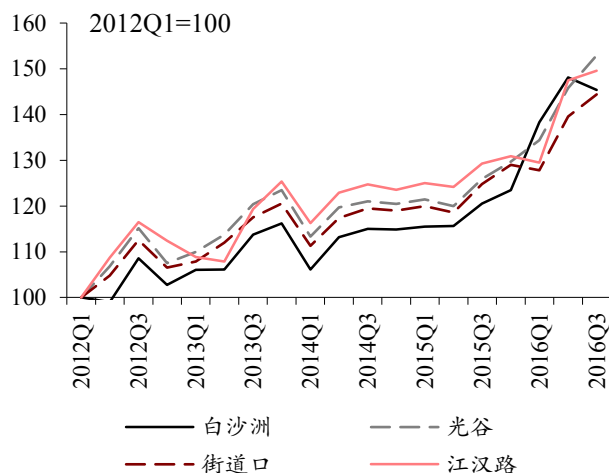
	青泥洼	华南	高新园区-西安路	青泥洼	华南	高新园区-西安路	70m ² 以下	70-90 m ²	90-120 m ²	120-140 m ²	140 m ² 以上
年化增长率	9.65%	9.23%	9.30%	-2.68%	-2.69%	-2.07%	-2.76%	-2.68%	-2.28%	-2.23%	-1.70%
季度增长率	2.39%	2.29%	2.30%	-0.72%	-0.72%	-0.55%	-0.74%	-0.72%	-0.61%	-0.60%	-0.45%
2016Q3 环比增长率	1.53%	0.01%	1.53%	-2.63%	-2.20%	-1.53%	-2.57%	-2.14%	-1.93%	-0.88%	-0.68%
2016Q3 同比增长率	4.63%	-0.15%	5.70%	-3.01%	-2.65%	-1.46%	-3.07%	-2.76%	-1.33%	-1.35%	-0.22%

(7) 武汉市

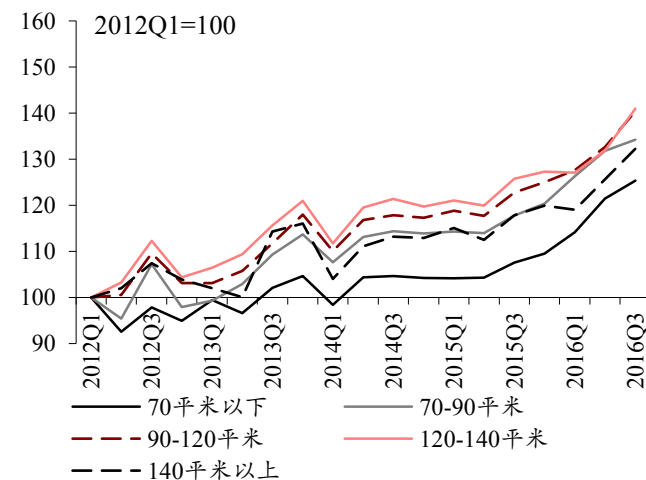
武汉市主要区位新建商品住房价格指数
(2006Q1-2016Q3)



武汉市主要区位存量住房价格指数
(2012Q1-2016Q3)



武汉市面积子市场存量住房价格指数
(2012Q1-2016Q3)



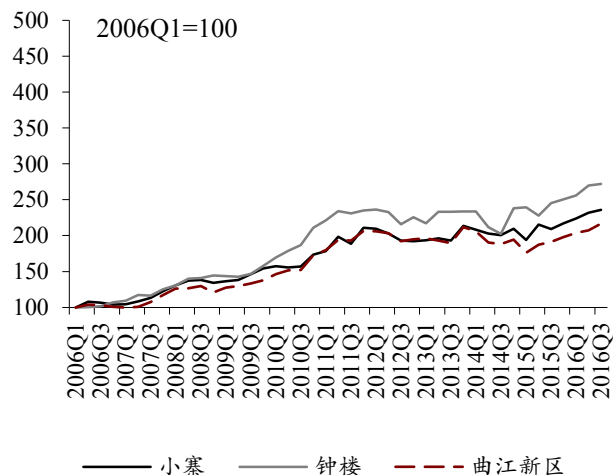
	白沙洲	街道口	光谷	江汉路
年化增长率	13.62%	14.95%	13.46%	11.87%
季度增长率	3.32%	3.63%	3.29%	2.91%
2016Q3 环比增长率	4.70%	5.94%	5.43%	3.45%
2016Q3 同比增长率	23.72%	29.07%	24.71%	16.29%

	白沙洲	街道口	光谷	江汉路
年化增长率	8.19%	9.36%	8.04%	8.85%
季度增长率	2.10%	2.39%	2.06%	2.26%
2016Q3 环比增长率	-1.87%	4.93%	3.46%	1.42%
2016Q3 同比增长率	20.61%	21.49%	15.72%	15.69%

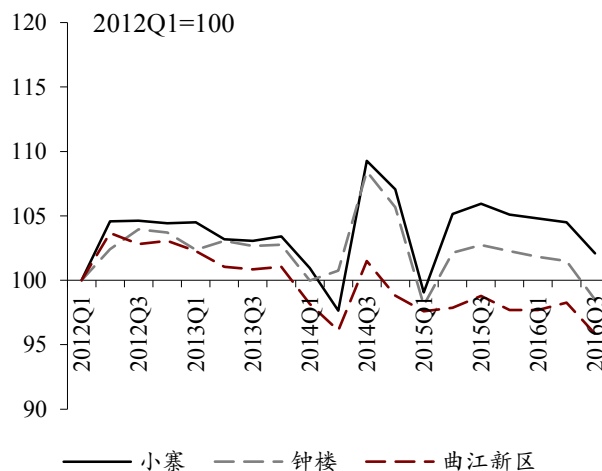
	70m ² 以下	70-90 m ²	90-120 m ²	120-140 m ²	140 m ² 以上
年化增长率	4.87%	6.39%	7.40%	7.50%	6.06%
季度增长率	1.26%	1.65%	1.90%	1.93%	1.56%
2016Q3 环比增长率	3.23%	1.81%	5.85%	6.95%	5.28%
2016Q3 同比增长率	16.51%	13.97%	14.32%	12.13%	12.24%

(8) 西安市

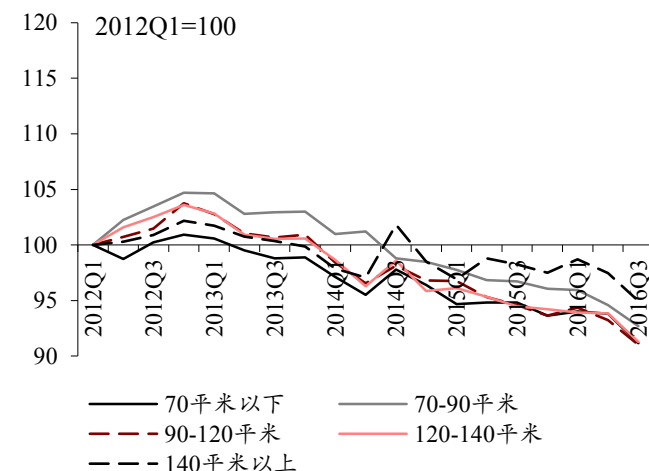
西安市主要区位新建商品住房价格指数
(2006Q1-2016Q3)



西安市主要区位存量住房价格指数
(2012Q1-2016Q3)



西安市面积子市场存量住房价格指数
(2012Q1-2016Q3)



	小寨	钟楼	曲江新区	小寨	钟楼	曲江新区	70m ² 以下	70-90 m ²	90-120 m ²	120-140 m ²	140 m ² 以上
年化增长率	8.31%	9.77%	7.46%	0.44%	-0.32%	-0.89%	-1.93%	-1.59%	-1.96%	-1.90%	-1.08%
季度增长率	2.06%	2.41%	1.86%	0.12%	-0.09%	-0.24%	-0.51%	-0.42%	-0.52%	-0.51%	-0.29%
2016Q3 环比增长率	1.61%	0.93%	4.46%	-2.30%	-2.96%	-2.48%	-2.84%	-2.00%	-2.37%	-2.73%	-2.58%
2016Q3 同比增长率	12.80%	11.04%	13.43%	-3.62%	-4.14%	-2.99%	-3.86%	-4.18%	-3.78%	-3.37%	-3.36%

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

季度	北京	上海	天津	深圳	成都	大连	武汉	西安	8个城市综合
2010Q1	269.66	281.59	238.78	252.41	185.49	185.93	223.93	159.81	222.65
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

季度	北京	上海	天津	深圳	成都	大连	武汉	西安	8个城市综合
2015Q4	480.00	484.61	365.21	608.53	237.05	228.75	333.58	232.89	355.09
2016Q1	489.37	513.66	377.79	678.80	242.65	225.81	348.12	233.29	368.83
2016Q2	519.82	526.11	430.67	735.59	246.72	233.42	362.62	246.95	390.19
2016Q3	543.31	553.75	469.52	761.36	252.73	236.02	387.85	251.68	408.44

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				

季度	北京	上海	天津	深圳	4个城市综合	成都	大连	武汉	西安
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
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
2016Q1	370.16	257.31	226.42	481.26	310.21	98.51	90.33	119.63	94.80
2016Q2	419.21	303.70	249.26	516.94	352.81	96.93	90.95	128.94	93.79
2016Q3	454.04	326.02	264.83	533.82	100.74	89.13	134.63	91.67	376.04

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

者可登陆网站下载，或与我们联系。