

本月数据概览

价格指数

城市	指数	环比
北京	293	↑1.24%
上海	229	↑1.82%
广州	259	↑1.35%
深圳	312	↓-0.30%
天津	286	↑1.03%

租金指数

城市	指数	环比
北京	130	↑1.50%
上海	125	↑1.62%
广州	113	↑0.06%
深圳	119	↑0.42%
天津	120	↓-0.41%

租金回报率

城市	回报率	环比
北京	2.94%	↑0.26%
上海	2.33%	↓-0.19%
广州	3.35%	↓-1.28%
深圳	2.77%	↑0.72%
天津	2.95%	↓-1.42%

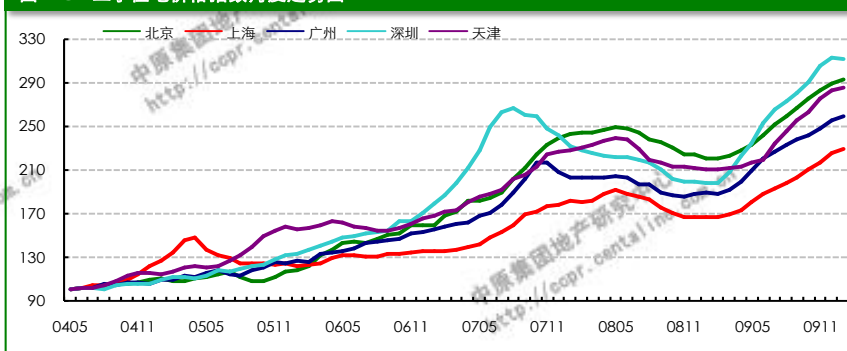
买卖僵持 二手楼市转入低谷

中原领先指数系统数据显示,2010 年首月,五大城市二手住宅价格指数涨幅均低于 2%,其中深圳指数略下跌。与前期相比,五城市指数涨幅显著收窄,价格上涨的势头有所放缓,部分区域二手房价格开始出现松动。成交方面,邻近春节淡季,本月五大城市二手住宅成交量大幅下滑,但仍均高于去年同期水平。

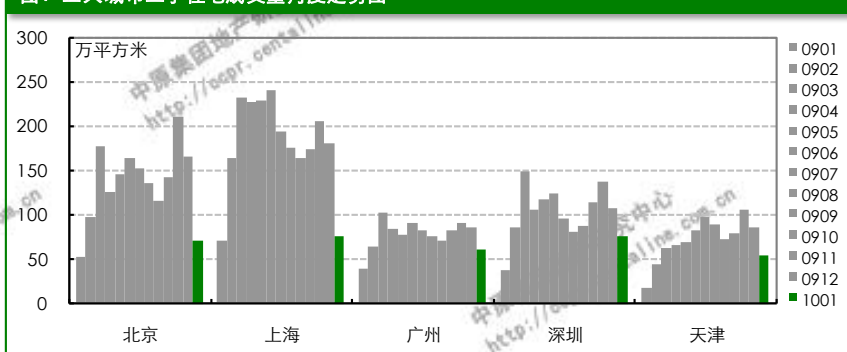
近期成交量的大幅下挫,政策和季节两方面因素起了重要作用。政策方面,营业税新政实施、信贷收紧尤其是二套房贷款的限制等对市场影响颇大,重创了市场的信心。另一方面,春节临近而楼市又处于调整的僵持期,买卖双方均选择观望,期待年后市场的明朗。

分城市来看,北京、上海成交量环比下滑幅度超过 50%,广州、深圳和天津成交量降幅亦在 30%左右。价格方面,除深圳率先出现环比-0.3%的微弱跌幅外,其余城市价格指数仍有小幅上涨。

图：CLI 二手住宅价格指数月度走势图



图：五大城市二手住宅成交量月度走势图



注：全市二手住宅成交量，根据中原当月交易量及市场占有率估测所得。

CLI 二手住宅价格指数核心数据表

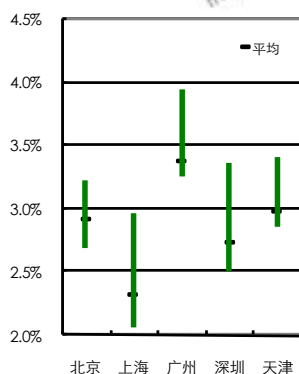
	指数	环比	同比	样本均价	#中心区	#其他区
北京	293	1.24%	32.53%	18061	20287	16302
上海	229	1.82%	37.34%	24204	32733	22572
广州	259	1.35%	37.03%	11678	13800	9834
深圳	312	-0.30%	57.07%	17422	19836	11848
天津	286	1.03%	35.93%	10776	11953	9951

注：价格单位为“元/平方米”；各城市详细指数样本说明请查看中原领先指数分城市月报。

发布日期：

2010 年 2 月 4 日

二手住宅租金回报率



租金连续回升 京沪租金升至历史高位

伴随着价格的快速上涨，从 5 月份开始，各地二手住宅租金开始陆续回升。至目前，五大城市二手住宅租金累计上涨幅度在 9%~14% 之间不等。

京、沪租金分别较 2009 年初上涨 10% 和 14%，指数已升至 2008 上半年时历史高位。

	租金回报率	单位租金	一室租金	二室租金	三室租金
北京	2.94%	44.3	2322	3601	5698
上海	2.33%	46.9	2254	3498	5486
广州	3.35%	32.6	1773	2261	3297
深圳	2.77%	40.2	2390	3150	4311
天津	2.95%	26.5	1451	1954	2913

注：单位租金的单位为“元/（平方米·月）”；户型租金的单位为“元/月”

后市展望

	价格	成交量
北京	➡	⬇
上海	➡	⬇
广州	➡	⬇
深圳	➡	⬇
天津	➡	⬇

春节及新政影响，二手市场继续低迷

目前市场观望气氛浓厚，买卖双方处于僵持状态。加之春节临近，业主并不急于放盘。中原统计数据显示，近两周新增盘源量锐减，新增客源亦一再萎缩，预计 2 月份成交量将继续下降。

然而，由于政策连续出台，部分业主心态已有所减弱。中原调查显示，挂牌价格出现松动，预计价格松动的现象在短期内将更为显著。

附：五大城市二手住宅板块涨幅榜

城市	名次	区域	板块名称	板块均价	价格变化	名次	区域	板块名称	板块均价	价格变化
北京	1	海淀区	永定路	16637	8.33%	6	朝阳区	望京	16591	5.13%
	2	朝阳区	四惠	17138	6.22%	7	海淀区	田村	18837	4.79%
	3	朝阳区	四方桥	15205	5.63%	8	丰台区	马家堡	15206	4.70%
	4	海淀区	小西天	19391	5.40%	9	朝阳区	亚运村	17629	4.58%
	5	海淀区	万柳社区	29154	5.17%	10	朝阳区	大望路	20050	4.55%
上海	1	长宁区	中山公园	36767	13.01%	6	虹口区	东外滩	24011	8.23%
	2	宝山区	共康共富	16742	12.12%	7	徐汇区	复兴路	23685	8.14%
	3	宝山区	大华	19109	11.21%	8	宝山区	顾村	12622	8.01%
	4	闵行区	金汇	21533	10.03%	9	浦东新区	金桥碧云	25361	7.71%
	5	杨浦区	控江路	24644	9.12%	10	卢湾区	五里桥	27250	7.64%
广州	1	越秀区	小北路	15367	10.27%	6	海珠区	新港西	13282	7.23%
	2	天河区	石牌	13877	9.80%	7	白云区	罗冲围	8463	6.39%
	3	越秀区	淘金	14147	7.88%	8	海珠区	海珠西	11551	6.01%
	4	白云区	白云大道	8105	7.82%	9	海珠区	广州大道南	12056	5.81%
	5	越秀区	站前路	15736	7.38%	10	天河区	天河北	14172	5.50%
深圳	1	罗湖区	百仕达	19203	15.37%	6	宝安区	宝城中心区	16308	4.39%
	2	南山区	科技园	28701	15.21%	7	盐田区	大小梅沙	16598	4.27%
	3	福田区	保税	15457	8.66%	8	福田区	中心南区	27454	4.21%
	4	宝安区	西乡	10658	8.04%	9	福田区	莲花(含中心北区)	25229	4.15%
	5	罗湖区	东门	18198	5.49%	10	福田区	新洲-上下沙	23552	4.14%
天津	1	南开区	富力城	14625	15.92%	6	河东区	来安里	10381	14.71%
	2	河西区	龙海公寓	12706	15.61%	7	南开区	铜锣湾花园	13778	13.97%
	3	南开区	深蓝公寓	12039	15.35%	8	河东区	直沽园	10558	13.10%
	4	和平区	新文化花园	13285	14.91%	9	河北区	皓园里	9710	12.99%
	5	河东区	金湾花园	11351	14.85%	10	河东区	弘轩公寓	10834	12.75%

注：价格变化=本期价格/前 3 期均价-1；价格单位“元/平方米”

统计资料来源为中原地产三级市场业务成交数据，欲了解更多情况，请联系中原地产研究中心。



作者

瞿安新 +8621 5178 7517

Quax@centaline.com.cn

许 芹 +8621 5178 7509

Erin@centaline.com.cn

中原地产研究中心

地址：上海市延安西路 889 号

太平洋中心 809 室

电话：+8621 5178 7508

传真：+8621 5118 7311

网站：ccpr.centaline.com.cn

CLI 中原领先指数

中原领先指数 (Centa Leading Index)，以中原实际成交数据和监测数据为基础，由中原地产研究中心独立编制，是反映全国主要城市房地产市场价格走势的指数体系。

中原领先指数现包括一手住宅价格指数、二手住宅价格指数、二手住宅租金指数、写字楼租金指数和零售物业租金指数。

CLI 二手住宅价格/租金指数

编制对象：各城市二手住宅市场

编制方法：改进重复交易法

数据来源：中原各地分公司三级市场业务成交数据

样本指标：采集户型、楼层、装修、朝向、景观、家具等若干项指标

指数基期：以 2004 年 5 月为基期，基期指数为 100 点

指数计算：当期指数=上期指数*涨幅

发布内容：全市及主要大区当期指数、各期指数时间序列

发布频率：每月

覆盖城市

城市	样本容量
北京	选取 223 个样本楼盘，覆盖 东城、西城、崇文、宣武 、朝阳、海淀、丰台、石景山、亦庄区等 9 区的 40 个板块
上海	选取 225 个样本楼盘，覆盖虹口、 卢湾、静安、黄浦 、闵行、徐汇、长宁、浦东、普陀、闸北、杨浦、宝山等 12 区的 51 个板块
广州	选取 195 个样本楼盘，覆盖 越秀、荔湾、海珠 、天河、白云、番禺等 6 区的 31 个板块
深圳	选取 175 个样本楼盘，覆盖 罗湖、福田、南山、盐田 、宝安、龙岗等 6 区的 36 个板块
天津	选取 160 个样本楼盘，覆盖 和平、河西、河东 、南开、河北、红桥等 6 区的 28 个板块

注：其中字体加粗部分城区为本报告定义中心城区

如果您需要了解更多指数详细情况，请访问我们的网站：<http://ccpr.centaline.com.cn>

©2009 版权声明

本报告由中原地产研究中心编写，所有提供的信息均通过本公司可靠的途径获得，其准确性、有关观点及预测均以此为基础推断所得，仅供读者参考。

本报告版权归中原地产研究中心所有。未经本公司正式书面许可与授权，任何个人和组织均不得以任何手段与形式对本报告进行发布或复制。如引用、刊发，须注明出处为“中原地产研究中心”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。

本报告中的信息或所表达的意见并不构成对房地产市场投资咨询建议。本公司不就报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。任何人因使用本报告或其内容而导致的直接损失或间接损失，本公司不承担任何责任。