

本月数据概览

价格指数

北京: 291
上海: 229
广州: 257
深圳: 308
天津: 288

环比

↓-0.72%
↑0.13%
↓-0.72%
↓-1.26%
↑1.01%

租金指数

北京: 131
上海: 126
广州: 113
深圳: 118
天津: 119

环比

↑1.29%
↑0.28%
↑0.32%
↓-0.26%
↓-0.57%

租金回报率

北京: 3.00%
上海: 2.33%
广州: 3.38%
深圳: 2.80%
天津: 2.90%

环比

↑2.02%
↑0.14%
↑1.04%
↑1.02%
↓-1.56%

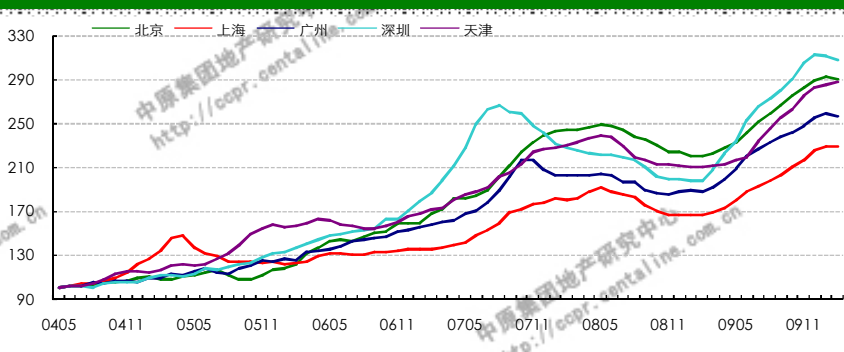
政策频出，二手楼市再现量价齐跌

由于适逢农历春节，加之各地调控政策陆续出台，本月二手楼市继续萎缩，呈现量价齐跌的局面。根据中原领先指数系统数据显示，本月五大城市二手住宅价格指数出现回调；成交量继上月出现大幅萎缩后，本月再度大幅下跌，2月二手住宅成交量低于去年春节同期，已接近历史最低水平。

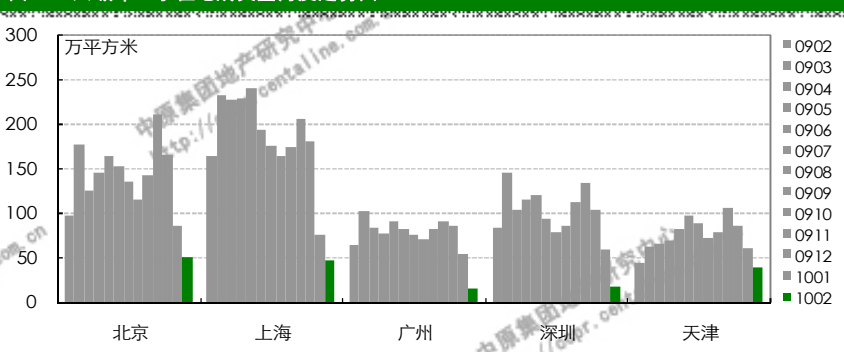
成交方面，根据中原统计数据，广州和深圳下跌幅度较大，月成交量不足20万平方米，环比跌幅近70%；北京和上海下跌幅度分别为41%和37%；相比之下天津下跌幅度较小，仅34%，这与该市2月23日出台的普通住房新标准有关，受此影响普通住房大幅增加，2月最后一周成交量回升明显。

价格方面，本月有更多的城市指数出现下跌，其中深圳价格指数跌幅扩大至-1.26%，北京和广州二手住宅价格也有-0.7%左右的小幅调整。天津和上海指数仍有小幅上涨。

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

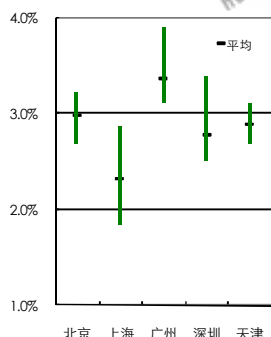
| | 指数 | 环比 | 同比 | 样本均价 | #中心区 | #其他区 |
|----|-----|--------|--------|-------|-------|-------|
| 北京 | 291 | -0.72% | 31.76% | 17932 | 20138 | 16206 |
| 上海 | 229 | 0.13% | 37.39% | 24236 | 32546 | 22642 |
| 广州 | 257 | -0.72% | 36.30% | 11594 | 13685 | 9794 |
| 深圳 | 308 | -1.26% | 55.52% | 17202 | 19644 | 11696 |
| 天津 | 288 | 1.01% | 37.45% | 10885 | 12075 | 10072 |

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 3 月 4 日

二手住宅租金回报率



租赁需求增加，租金小幅波动

春节后，各地租赁需求活跃，租赁成交量显著回升。根据中原统计，尽管 2 月只有 28 天，且包含春节假期，但 2 月五大城市二手住宅租赁成交量依然与 1 月份基本持平。这主要是节后一周，返城人员的租赁需求增加所致。

租金方面，近期五大城市租金一直处于短期小幅波动，长期稳步上扬的趋势中。

| | 租金回报率 | 单位租金 | 一室租金 | 二室租金 | 三室租金 |
|----|-------|------|------|------|------|
| 北京 | 3.00% | 44.8 | 2331 | 3648 | 5598 |
| 上海 | 2.33% | 47.1 | 2327 | 3387 | 5493 |
| 广州 | 3.38% | 32.7 | 1778 | 2292 | 3286 |
| 深圳 | 2.80% | 40.1 | 2418 | 3123 | 4301 |
| 天津 | 2.90% | 26.3 | 1450 | 1966 | 2979 |

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 | ⬇️ | ⬇️ |

节后高峰，成交有望短暂回升

根据经验，历年春节后 3 月份，楼市都会较为活跃。两会后，各地仍有各项细则出台，楼市将继续承受压力，预计 3 月小阳春楼市回升的幅度可能较为有限，而 4 月后楼市将面临再度回调的可能。

由于近期成交开始逐步活跃，前期价格松动的势头将有所止步，短期内成交价格将会保持平稳。预计 4 月份之后价格的走势才会更加明朗。

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 | 16604 | 3.86% | 6 | 朝阳区 | 四方桥 | 15157 | 2.26% |
| | 2 | 海淀区 | 小西天 | 19502 | 3.24% | 7 | 朝阳区 | 大望路 | 20019 | 1.93% |
| | 3 | 朝阳区 | 四惠 | 17157 | 3.13% | 8 | 朝阳区 | 亚运村 | 17617 | 1.86% |
| | 4 | 海淀区 | 田村 | 19042 | 2.95% | 9 | 海淀区 | 紫竹桥 | 19423 | 1.70% |
| | 5 | 海淀区 | 万柳社区 | 29176 | 2.48% | 10 | 朝阳区 | 五方桥 | 13564 | 1.67% |
| 上海 | 1 | 长宁区 | 中山公园 | 36815 | 6.7% | 6 | 宝山区 | 共康共富 | 16579 | 3.8% |
| | 2 | 宝山区 | 大华 | 19133 | 5.5% | 7 | 普陀区 | 长征 | 15466 | 3.7% |
| | 3 | 宝山区 | 顾村 | 12923 | 5.0% | 8 | 徐汇区 | 徐家汇 | 35153 | 3.7% |
| | 4 | 浦东新区 | 张江 | 16492 | 4.4% | 9 | 闵行区 | 金汇 | 21184 | 3.5% |
| | 5 | 杨浦区 | 控江路 | 24676 | 4.1% | 10 | 黄浦区 | 中华路 | 30917 | 3.4% |
| 广州 | 1 | 天河区 | 石牌 | 14378 | 9.61% | 6 | 越秀区 | 站前路 | 15622 | 3.12% |
| | 2 | 越秀区 | 小北路 | 15256 | 4.52% | 7 | 天河区 | 天河北 | 14213 | 3.04% |
| | 3 | 白云区 | 白云大道 | 8124 | 3.88% | 8 | 海珠区 | 广州大道南 | 12043 | 2.92% |
| | 4 | 越秀区 | 东风东 | 17952 | 3.81% | 9 | 天河区 | 员村 | 10456 | 2.42% |
| | 5 | 越秀区 | 淘金 | 14044 | 3.18% | 10 | 海珠区 | 海珠西 | 11470 | 2.18% |
| 深圳 | 1 | 南山区 | 华侨城板块 | 28123 | 5.22% | 6 | 福田区 | 白沙岭板块 | 19751 | 0.73% |
| | 2 | 南山区 | 科技园板块 | 28340 | 2.31% | 7 | 罗湖区 | 布心板块 | 12796 | 0.69% |
| | 3 | 罗湖区 | 莲塘板块 | 12446 | 2.03% | 8 | 宝安区 | 宝城中心区板块 | 16120 | 0.26% |
| | 4 | 南山区 | 南头板块 | 19169 | 1.20% | 9 | 福田区 | 中心南区 | 27108 | 0.16% |
| | 5 | 罗湖区 | 百仕达板块 | 17958 | 0.94% | 10 | 盐田区 | 大小梅沙板块 | 16389 | 0.09% |
| 天津 | 1 | 河东区 | 太阳城 | 8729 | 7.36% | 6 | 和平区 | 南市 | 13381 | 3.83% |
| | 2 | 南开区 | 老城厢 | 13790 | 5.38% | 7 | 南开区 | 万德庄 | 11656 | 3.43% |
| | 3 | 南开区 | 水上公园 | 11975 | 4.11% | 8 | 河东区 | 大直沽 | 9750 | 3.32% |
| | 4 | 红桥区 | 芥园道 | 9850 | 4.04% | 9 | 河东区 | 成林道 | 9629 | 3.21% |
| | 5 | 河东区 | 中山门 | 9917 | 3.84% | 10 | 河西区 | 佟楼 | 12678 | 2.97% |

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，欲了解更多信息，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。