

本月数据概览

价格指数

北京: 299
上海: 234
广州: 263
深圳: 316
天津: 296

环比

↑2.76%
↑2.04%
↑2.39%
↑2.61%
↑2.57%

租金指数

北京: 132
上海: 127
广州: 113
深圳: 117
天津: 122

环比

↑0.56%
↑1.21%
↑0.05%
↓-0.84%
↑2.17%

租金回报率

北京: 2.94%
上海: 2.31%
广州: 3.31%
深圳: 2.70%
天津: 2.89%

环比

↓-2.14%
↓-0.81%
↓-2.29%
↓-3.36%
↓-0.39%

自住需求踊跃入市，二手楼市强劲回暖

本月各大城市楼市迅速走出前期的低迷态势，呈现一派繁荣景象。根据中原领先指数系统数据显示，3 月份五大城市二手住宅价格指数环比涨幅均超过 2%，涨幅较上月显著扩大；二手住宅成交量亦出现大幅回升，逼近去年同期的历史最高位。

新房短缺，二手房交易量价齐升

本次楼市回暖过程中，二手房的回暖幅度要明显大于一手房。这主要是因为，二手房的挂牌房源充足且价格有所松动，而一手房却受限于供应不足和价格高企的困扰，加之新开的楼盘多数位于远郊，致使客户流向二手房市场。受此影响，二手房成交颇为活跃，与此同时，房价亦出现不同幅度上涨。

分城市来看，穗深两地由于新盘供应相对更为紧缺，前期二手房价格松动幅度相对较大，因此二手房成交量反弹的幅度相对较高，其中深圳本月二手住宅成交量达 175 万平方米，创历史新高；北京由于目前二手市场处于快速扩容期，二手住宅反弹的幅度亦较高；相比之下，上海的新盘供应相对较为充足，二手住宅成交量回升的幅度较小。

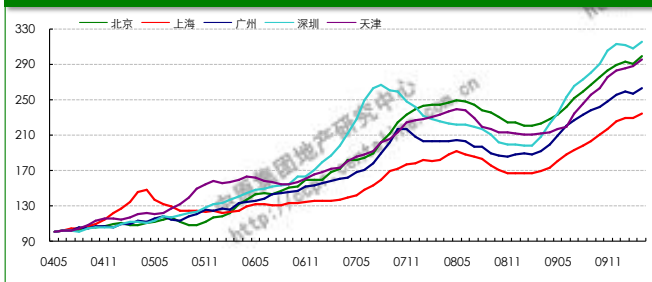
自住为主，中小套型成交活跃

3 月份楼市成交量的快速放大，主要由自住型需求带动。中原调查数据显示，五城市中投资购房比例最高的为上海，约 26%。3 月下旬起投资购房比例正在快速提高。

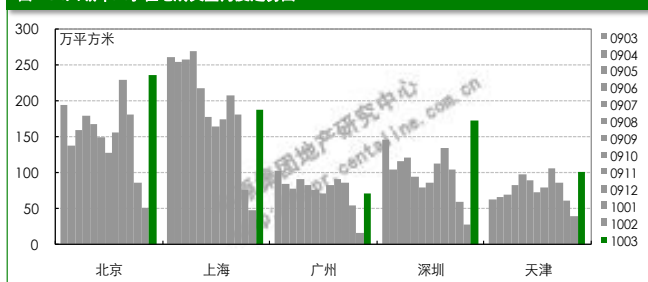
从成交结构来看，根据中原成交数据统计显示，除北京外，其余四城市 90 平方米以下中小户型成交比重均超过 50%。由于一线城市的房价已处高位，自住需求的购买力又相对有限，在此情况下，中小套型的二手房备受青睐。

发布日期：
2010 年 4 月 8 日

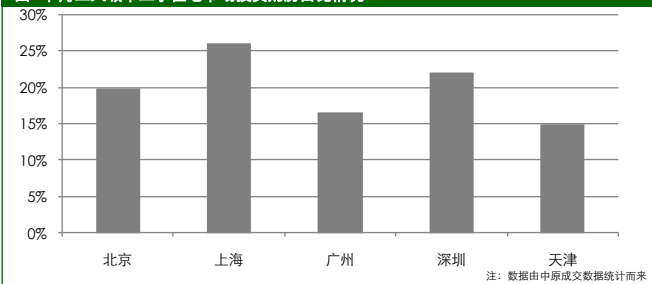
图：CLI 二手住宅价格指数月度走势图



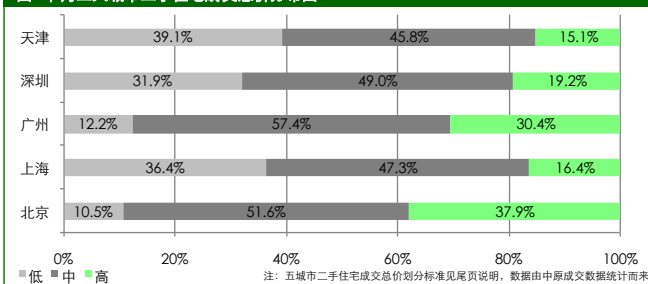
图：五大城市二手住宅成交量月度走势图



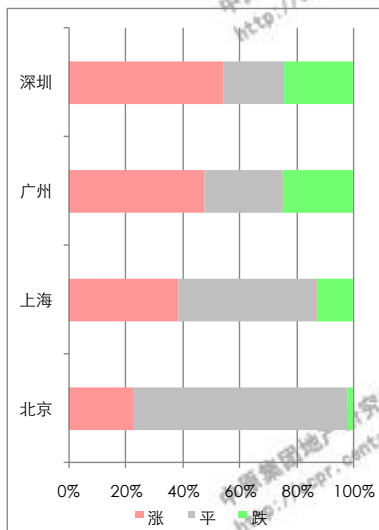
图：本月五大城市二手住宅市场投资购房占比情况



图：本月五大城市二手住宅成交总价分布图



中原挂牌盘源价格变动分布图



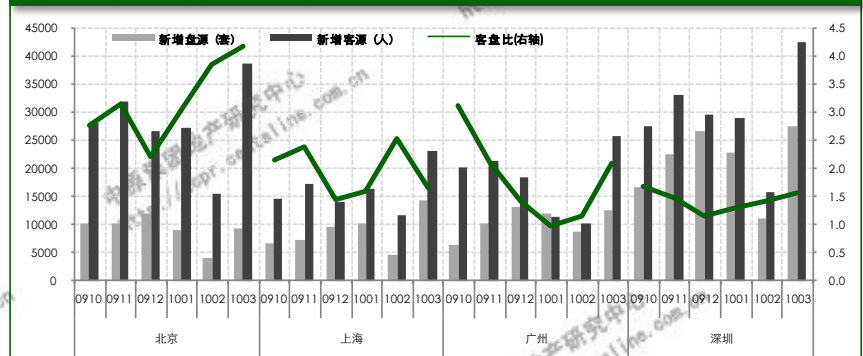
供需两旺 回暖势头仍将持续

根据经验, 历年春节的楼市小阳春通常会持续至 4 月份。中原监测数据亦显示, 3 月份四大城市新增盘源和客源数量都出现了较大幅度的增长, 二级市场呈现出供需两旺之势。其中深圳楼市最为活跃, 新增客源和盘源量环比增幅分别达到 170% 和 146%。

在供求都较为活跃的情况下, 预计 4 月份四大城市二手房市场仍将会保持旺盛。

价格方面, 中原挂牌数据显示, 价格上调的盘源占比多于价格下调的占比, 多数盘源的报价仍较为坚挺。在目前成交较为活跃的情况下, 预计 4 月份二手住宅成交价格还将保持上扬态势。

图：四大城市二手住宅市场供求关系



附：中原五大城市典型二手豪宅成交案例

城市	序号	区域	楼盘名称	面积	总价	均价	序号	区域	楼盘名称	面积	总价	均价
北京	1	朝阳	凤凰城	170	1185	69706	1	海淀	锋尚国际公寓	137	579	42387
	2	西城	西城晶华	192	1080	56244	2	崇文	新怡家园	177	750	42289
	3	海淀	万泉新新家园	163	745	45739	3	海淀	鲁艺上河村	189	782	41419
	4	朝阳	棕榈泉国际公寓	180	800	44444	4	朝阳	金地国际花园	112	443	39554
	5	西城	丰桥公寓	90	387	43000	5	海淀	碧水云天	137	538	39270
上海	1	浦东	财富海景花园	340	3300	97064	1	长宁	嘉里华庭	153	800	52199
	2	卢湾	翠湖天地御苑	183	1620	88481	2	黄浦	耀江花园	92	478	51810
	3	卢湾	翠湖天地嘉苑	155	1070	69108	3	徐汇	永新城	142	725	51000
	4	浦东	仁恒滨江园	257	1426	55486	4	静安	中凯城市之光	64	320	50275
	5	静安	静安枫景	71	375	52936	5	浦东	世茂滨江花园	247	123	49874
广州	1	天河	领峰园	43	128	29928	1	天河	中海璟晖华庭	86	220	25638
	2	天河	凯旋新世界	192	550	28706	2	天河	铂林国际公寓	38	93	24419
	3	天河	誉峰	174	490	28112	3	天河	汇峰苑	45	105	23590
	4	天河	碧海湾	177	460	25972	4	白云	体育花园	89	210	23430
	5	天河	天河新作	95	245	25718	5	海珠	聚雅苑	170	398	23372
深圳	1	福田	星河丹堤花园	269	2399	89182	1	南山	中信红树湾	245	1278	52169
	2	福田	香蜜湖水榭花都	200	1445	72402	2	福田	雅颂居	265	1300	49057
	3	福田	黄埔雅苑	133	950	71429	3	盐田	万科东海岸	180	870	48419
	4	盐田	天琴湾	116	710	61086	4	南山	卓越维港	176	830	47159
	5	福田	香域中央花园	203	1150	56650	5	福田	圣莫丽斯花园	310	1440	46408
天津	1	和平	森淼清华园	139	305	21914	1	和平	同方瞰和平	135	261	19353
	2	南开	富力城天越园	98	200	20321	2	和平	金德园	89	169	18984
	3	和平	金德园	81	157	19455	3	南开	新都大厦	90	170	18967
	4	河西	万科水晶城	149	290	19450	4	南开	时代奥城	99	185	18725
	5	南开	富力城天霖园	169	328	19354	5	河西	万科水晶城	160	299	18688

注：面积单位为“平方米”，总价单位为“万元”，均价单位为“元/平方米”

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

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

其他数据说明

本报告全部数据来源均为中原领先指数系统。

中原五大城市二手住宅成交总价分布划分标准为：

高档：北京、上海为>250 万元，广州为>120 万元，深圳为>200 万，天津为>140 万；

中档：北京、上海为 100~250 万元，广州为 45~120 万元，深圳为 80~200 万，天津为 70~140 万；

低档：北京、上海为<100 万元，广州为<45 万元，深圳为<80 万，天津为<70 万；

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>

©2010 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。