



本月数据概览

价格指数

北京: 310
上海: 243
广州: 273
深圳: 328
天津: 307

环比

↗3.83%
↗3.70%
↗3.89%
↗3.88%
↗3.77%

租金指数

北京: 138
上海: 127
广州: 113
深圳: 119
天津: 124

环比

↗2.50%
↗0.06%
↗0.18%
↗0.96%
↗1.79%

租金回报率

北京: 2.95%
上海: 2.23%
广州: 3.19%
深圳: 2.63%
天津: 2.83%

环比

↓-1.28%
↓-3.51%
↓-3.57%
↓-2.81%
↓-1.91%

成交全面下挫，二手楼市率先调整

根据中原领先指数系统数据显示，4月份五大城市二手住宅价格指数环比涨幅均超过3.5%，涨幅较上月进一步扩大；成交量却出现不同程度的回落，以北京和深圳跌幅最大。究其原因，可以发现4月上半月和下半月的情况迥异：上半月，各大城市延续了3月成交旺盛的态势，量价齐升；下半月，一系列房产调控政策集中出台，特别是受“新国十条”中差别化信贷政策的影响，二手房市场进入调整，成交量全面下挫，价格虽有所松动，但全月成交价仍呈涨势。

观望再现，成交出现回落

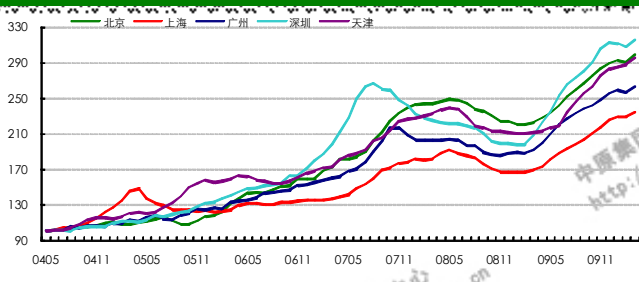
密集政策压力下，购房者普遍认为市场将步入调整，故并不急于接盘，二手市场再度陷入观望。据中原统计数据，对比4月下半月二手住宅成交量所占比重可以发现，五大城市中深圳和北京受政策影响最为显著，下半月成交量占全月的比重分别为18%和29%；天津受政策影响最小，下半月和上半月基本持平；上海和广州受政策影响一般，下半月占全月的4成。

投机受压，议价空间增大

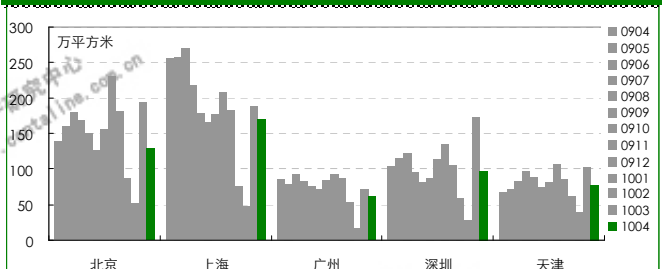
新政对投机客户的影响最大。一方面，自4月下旬以来，投资购房比重开始回落。中原调查数据显示，五城市投资购房比例均有不同程度的下降，其中，广州和天津投资客所占比重已经回落至10%左右，其他三个城市投资比重亦不足两成。另一方面，在一些投资性板块，投资客放盘有所增加，议价空间加大，挂牌价格降幅超过10%。

发布日期：
2010年5月10日

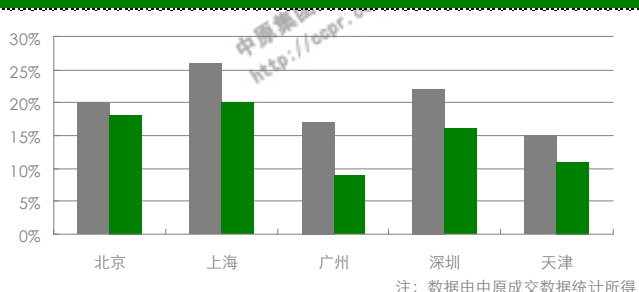
图：CLI二手住宅价格指数月度走势图



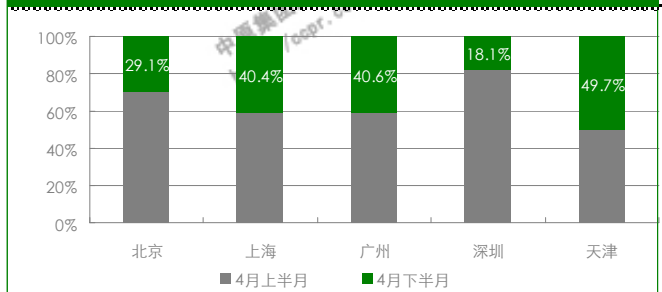
图：五大城市二手住宅成交量月度走势图



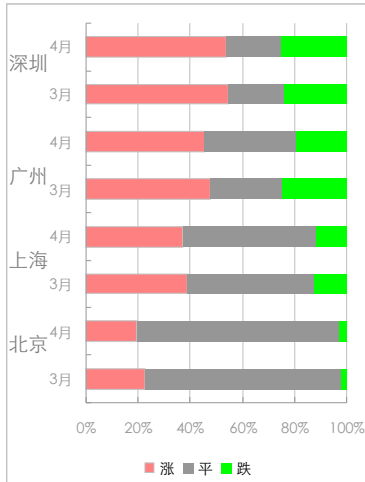
图：五大城市二手住宅市场投资购房占比情况（2010.3-2010.4）



图：本月五大城市二手住宅成交量上下半月占比



中原挂牌盘源价格变动分布图

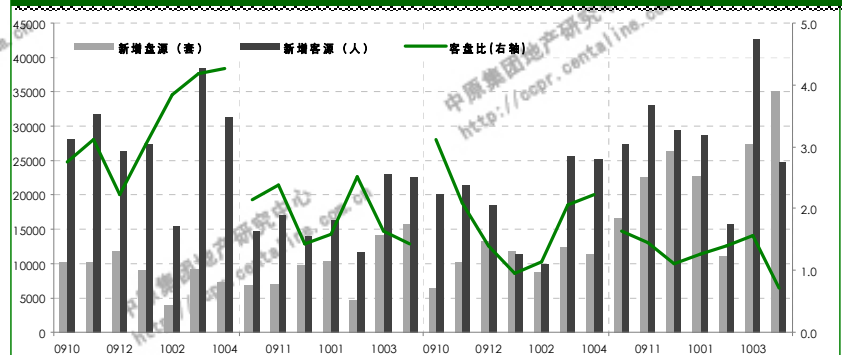


政策趋紧，短期内量价齐跌

考虑到“新国十条”后各城市将陆续出台实施细则，某些已公布细则更为严厉，如北京暂定同一购房家庭只能在本市新购买一套商品住房，预计短期内成交将继续走低。中原监测数据亦显示，4月份四大城市新增客源数量有不同程度的回落。其中以深圳回落程度最大，环比跌幅达42%。

与此同时，随着未来物业税/房产税等方面政策出台的预期日益增强，拥有多套房产的业主所受压力倍增。中原挂牌数据显示，自4月下半月以来四大城市价格下调整源的比例亦开始增加，部分板块挂牌价格降幅已经超过10%。由此预计5月二手房价格将会出现明显下调，部分前期上涨过快的项目下调幅度可能更大。

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	富城花园	271	1968	72620	6	海淀	世纪城	160	730	45625
	2	朝阳	观湖国际	159	935	58805	7	海淀	立方庭	74	325	44212
	3	海淀	We House	213	1185	55634	8	海淀	华清嘉园	153	673	43944
	4	海淀	西山美墅馆	260	1350	51923	9	海淀	碧水云天	164	710	43359
	5	海淀	光大水墨风景	147	695	47279	10	西城	远洋风景	173	750	43353
上海	1	卢湾	翠湖天地嘉苑	138	1450	105019	6	长宁	嘉里华庭	146	900	61657
	2	卢湾	翠湖天地御苑	291	2700	92640	7	浦东	仁恒河滨城	502	2988	59540
	3	卢湾	香山丽舍	230	1745	76025	8	静安	国际丽都城	79	465	58616
	4	浦东	仁恒滨江园	223	1680	75343	9	浦东	上海滩花园洋房	314	1794	57065
	5	静安	静安四季苑	127	828	65110	10	静安	四方新城	76	428	56614
广州	1	天河	保利保林苑	221	707	31985	6	天河	保利心语	84	197	23500
	2	天河	誉峰	175	498	28438	7	越秀	锦城花园	158	368	23262
	3	天河	凯旋新世界	171	479	28000	8	天河	中海花城湾	130	303	23252
	4	海珠	金海湾	262	721	27514	9	天河	富力爱丁堡	97	222	22846
	5	天河	中海璟晖	123	335	27320	10	天河	柏林国际公寓	39	88	22820
深圳	1	福田	香域中央花园	138	1200	87254	6	福田	莱蒙水榭山花园	219	1300	59361
	2	福田	星河丹堤花园	264	1940	73485	7	盐田	17英里花园	92	520	56344
	3	南山	纯水岸四期	279	1950	69892	8	南山	中信红树湾	233.56	1310	56088
	4	福田	香蜜湖第一生态苑	244	1700	69672	9	福田	黄埔雅苑乐悠园	256	1290	50391
	5	盐田	天琴湾	76	480	63517	10	福田	圣莫丽斯	295	1450	49153
天津	1	和平	阁来美庆典园	91	228	25027	6	和平	金德园	87	194	22289
	2	南开	赛顿中心	240	580	24158	7	南开	富力城天越园	89	191	21543
	3	和平	朗文名邸(犀地)	119	285	23976	8	南开	煦园新居	80	161	20153
	4	河西	万科水晶城	162	381	23521	9	南开	城上城龙亭家园	68	136	20112
	5	津南	红磡领世郡	279	642	22975	10	南开	格调春天	93	186	19925

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

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。