

本月数据概览

价格指数

北京: 305
上海: 237
广州: 269
深圳: 319
天津: 311

环比

↓-1.63%
↓-2.50%
↓-1.52%
↓-2.90%
↑1.17%

租金指数

北京: 140
上海: 127
广州: 115
深圳: 120
天津: 125

环比

↑1.79%
↑0.25%
↑1.01%
↑1.33%
↑0.26%

租金回报率

北京: 2.58%
上海: 2.25%
广州: 3.27%
深圳: 2.74%
天津: 2.81%

环比

↑3.48%
↑2.84%
↑2.57%
↑4.35%
↓-0.91%

政策有待消化 降价仍将继续

[内容提要] 进入5月,各项调控政策的效果逐步显现,各地房地产市场迅速转入低谷。本月五大城市二手住宅成交量下滑至2007年以来的最低水平,二手住宅价格亦出现明显下跌。预计未来2-3个月,二手住宅价格跌幅将更为显著,成交量有望在触底后缓慢回升。

成交大幅下挫 二手房率先降价

根据中原监测数据,5月份五大城市二手住宅成交量全线下挫,下滑幅度在30%~80%不等。其中深圳和上海两地成交量的下滑幅度最大,分别达78%和75%;广州下滑幅度最小,仅32%,这与广州楼市一直以本地需求为主有关,历次市场波动广州楼市的起伏都较小。

成交量跌幅较大的上海和深圳,本月价格下跌的幅度也最大。中原领先指数系统数据显示,5月份五大城市除天津外,其余四城市二手住宅价格均出现下跌。其中深圳和上海价格下跌最明显,环比跌幅分别为-2.9%和-2.5%;北京和广州跌幅分别为-1.6%和-1.5%。天津本月二手住宅价格仍有小幅上涨,但涨幅已经明显回落。

与2008年楼市调整时的一手房带动二手房降价不同,本次调整表现出明显的二手房带动一手房价格下跌的格局。这主要因为经历2009年的热销后,多数发展商资金相对充裕,另一方面对于发展商来说,通常不会轻易降价,以免出现更多的连锁负面反应。而二手房的小业主则没有上述顾虑,获利颇丰者则愿意尽快降价套现。

图: CLI二手住宅价格指数月度走势图

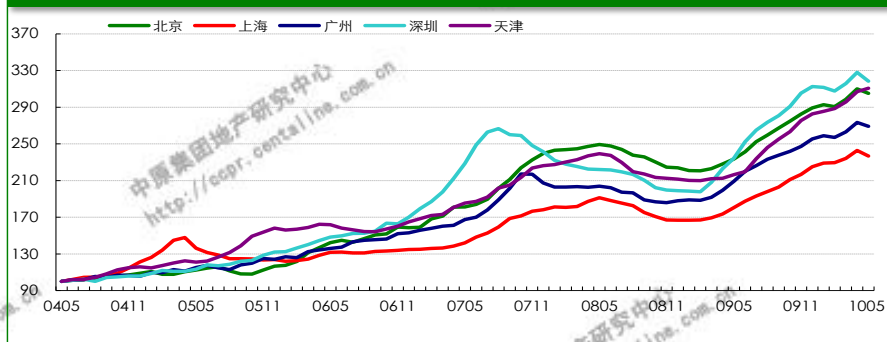
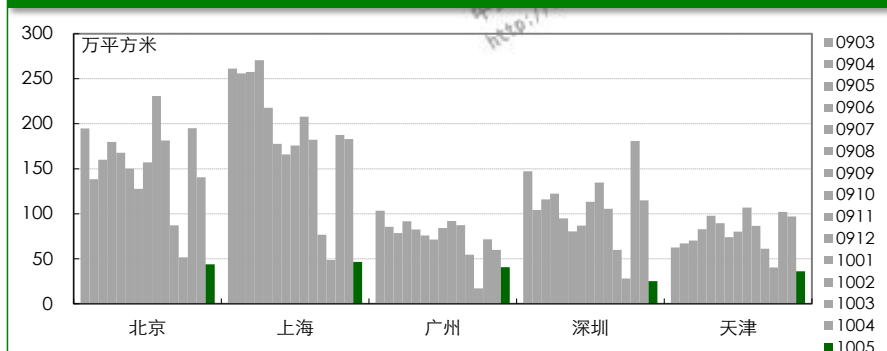


图: 五大城市二手住宅成交量月度走势图



发布日期:

2010 年 6 月 4 日

CLI 样本楼盘跌幅榜

北京

序号	楼盘名称	跌幅
1	望京西园	-9.0%
2	草桥欣园	-7.4%
3	金都杭城	-7.3%
4	永乐小区	-6.4%
5	紫芳竹园	-4.6%

上海

序号	楼盘名称	跌幅
1	歌林春天	-17.5%
2	仁恒河滨城	-15.9%
3	大唐盛世花园	-15.5%
4	愉景华庭	-14.6%
5	大运盛	-14.4%

广州

序号	楼盘名称	跌幅
1	黄石花园	-17.8%
2	赤岗苑	-16.2%
3	世纪华都	-15.2%
4	雅致花园	-14.1%
5	佳信花园	-13.3%

深圳

序号	楼盘名称	跌幅
1	新港鸿花园	-19.3%
2	名骏豪庭	-18.8%
3	东埔海景	-15.6%
4	海滨花园	-15.1%
5	黄埔雅苑	-14.7%

天津

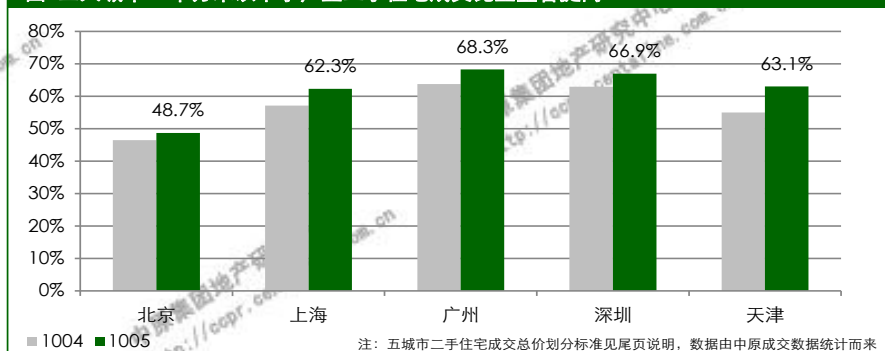
序号	楼盘名称	跌幅
1	百合春天	-9.0%
2	瑞江花园	-8.1%
3	富力城	-7.5%
4	惠嘉公寓	-6.1%
5	水木天成	-5.7%

个案跌幅显著 中小户型主导

根据中原领先指数系统的样本楼盘统计,超过 5 成以上的楼盘价格出现下跌。这类楼盘主要分布于城市次中心区,亦是前期价格上涨相对较快的区域。上海、广州和深圳三城市,已有此类楼盘下跌幅度接近 15%。

由于楼市处于调整期,5 月份成交主要来自刚性自住需求,这类需求购买力相对有限,中小户型成为首选。中原成交数据显示,5 月份 90 平方米以下的中小户型成交比重显著提高,广州和深圳这一比例已经接近 70%。

图:五大城市90平方米以下小户型二手住宅成交比重显著提高



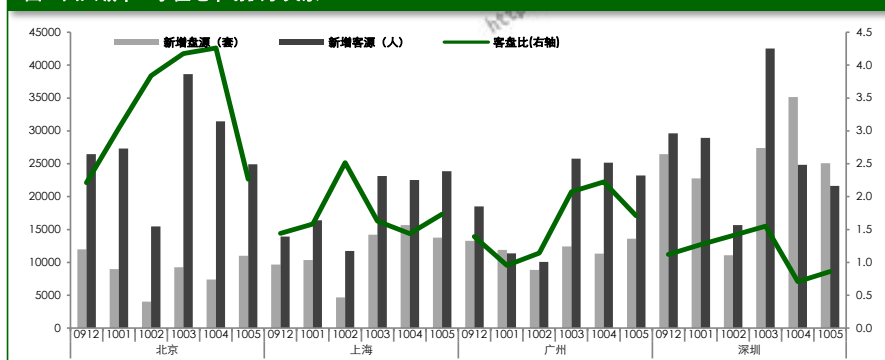
价格跌势加剧 成交有望回升

近期一系列政策密集颁布,导致成交量跌至历史最低水平。根据以往经验,在成交量恢复至正常水平前,价格将持续下跌,即以价格的不断下跌来换取成交量的回升。

从新房市场来看,近期各地不断有新盘降价打折促销,预计在随后的数月内,此种现象将会更为普遍。受此影响,二手房价格或将进一步下跌。而中原监测的新增客源和盘源数据亦显示,近期供求双方的分歧依然较大,客户观望情绪浓厚,成交量短期难以恢复至正常水平。

预计在随后的 2-3 个月内,政策将逐步被市场所消化,而价格将继续保持下跌态势,跌幅也将进一步扩大。只有当价格真正下跌后,成交量才可能从目前的低位缓慢恢复。5 月最后一周数据已经显示出成交略有回升的迹象。

图:四大城市二手住宅市场供求关系



作者

瞿安新 +8621 5178 7517

Quax@centaline.com.cn

许 芹 +8621 5178 7509

Erin@centaline.com.cn

中原集团研究中心

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，由中原集团研究中心独立编制，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 240 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 221 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 52 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

数据说明

本报告全部数据来源均为中原领先指数系统。

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

本报告由中原集团研究中心编写，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。

本报告版权归中原集团研究中心所有。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“中原集团研究中心”，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。