

6 月数据概览

价格指数

北京: 295
上海: 228
广州: 267
深圳: 311
天津: 314

环比

↓-3.27%
↓-3.55%
↓-0.97%
↓-2.40%
↑0.97%

租金指数

北京: 140
上海: 129
广州: 118
深圳: 120
天津: 124

环比

↑0.32%
↑1.04%
↑2.56%
↓-0.06%
↓-0.44%

租金回报率

北京: 2.68%
上海: 2.34%
广州: 3.39%
深圳: 2.81%
天津: 2.77%

环比

↑3.75%
↑3.94%
↑3.56%
↑2.40%
↓-1.40%

冰火两重天 租售市场行情迥异

[内容提要] 6 月 4 日, 二套房认定细则出台, 从严认定。受此影响, 市场继续笼罩在严厉的调控之下, 各地二手房成交仍处低位徘徊, 价格延续着下跌的态势; 而与买卖市场的低迷相比, 租赁市场表现尤为活跃, 成交量大幅增加, 租金显著上涨。

买卖成交低迷 价格继续下跌

和 5 月份相比, 本月各大城市二手住宅成交量均有不同程度回升。但由于上月水平乃是历史低位, 因此, 尽管有所回升, 成交量的绝对值水平却并不高, 市场依然十分低迷。根据中原统计, 上海、广州和天津二手房住宅成交量环比增加约 20%; 北京环比增加 1.5%; 深圳环比大增 60%。

四大城市二手住宅价格继续下跌, 北京和上海跌幅有所扩大, 广州和深圳的跌幅收窄, 而天津二手房价格则仍有小幅上涨。由于目前市场仍处僵持阶段, 因此二手房价格下跌的幅度较为有限。

租赁成交活跃 租金持续上涨

与买卖市场的低迷截然不同, 近期二手房租赁市场颇为活跃, 租赁成交量较前期大幅增加。根据中原成交数据估计, 6 月份北京二手房租赁成交量约 220 万平方米, 较新政前增加 130%; 上海约 188 万平方米, 较新政前增加 94%; 广州、深圳和天津二手住宅租赁成交量也有 50% 以上的增幅。

2008 年中时, 在金融危机影响下各地租金纷纷下跌, 2009 年初随着宏观经济的逐步恢复, 各地租金也随之波动上涨。根据中原领先指数系统显示, 2009 年初至今, 北京二手住宅租金指数累计上涨 20%, 在五大城市中涨幅最大; 上海、广州、深圳和天津的租金涨幅亦在 11%~16% 之间。

发布日期:

2010 年 7 月 5 日

图: CLI 二手住宅价格指数月度走势图

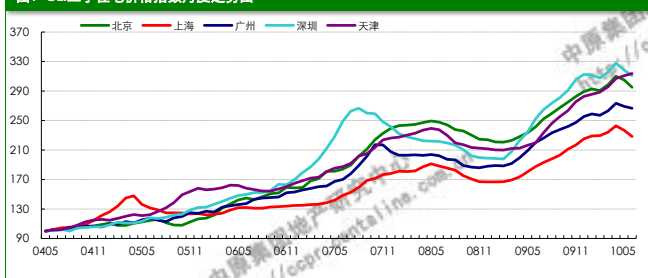


图: CLI 二手住宅租金指数月度走势图

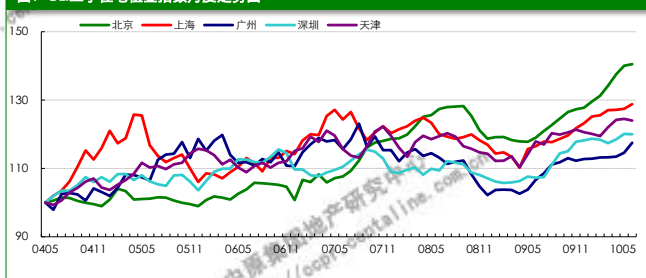


图: 五大城市二手住宅买卖成交量

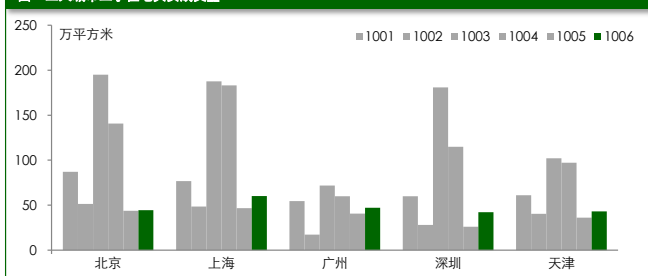
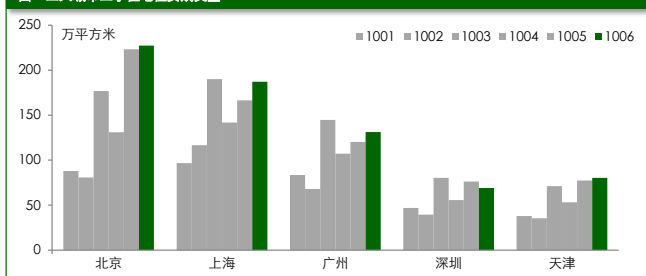
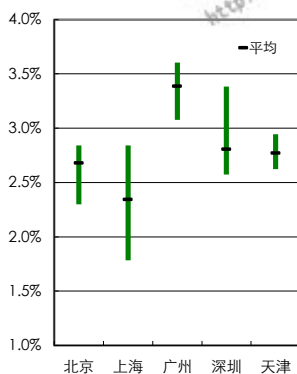


图: 五大城市二手住宅租赁成交量



注: 二手住宅买卖、租赁成交量均根据中原各地分公司业务成交量及市场占有率估测所得。

图：五城市二手住宅租金回报率



表：五城市户型租金情况

| 城市 | 1 室 | 2 室 | 3 室 |
|----|------|------|------|
| 北京 | 2588 | 3787 | 5867 |
| 上海 | 2383 | 3395 | 5598 |
| 广州 | 1904 | 2354 | 3326 |
| 深圳 | 2635 | 3070 | 4116 |
| 天津 | 1620 | 2049 | 3185 |

单位：元/套

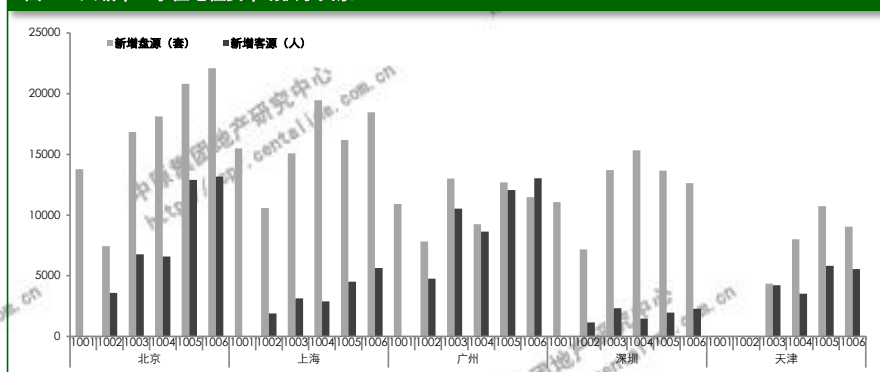
需求转向 租赁市场供求两旺

根据过往市场经验，每逢买卖成交低迷时，租赁成交均会较为活跃，这主要是由于部分购房需求转向租赁市场兑现。

从近期以来各地中原门店新增的租赁客源量和盘源量数据可以看出，两者均出现回升势头。这表明由于市场下行预期加重，部分购房者选择以租代购，以满足现阶段的住房需求。同时，不少业主也由于高价出售的期望落空而选择转售为租。两方面原因促成了目前租赁市场的供求两旺。

长期来看，租赁市场是以实际的居住需求为基础的，较少存在投资炒作现象，这也是近年来房价飞涨而租金却较为平稳的主要原因。近期租金的上涨可以认为是对前期的补涨，预计下半年租金涨幅将会逐步趋于缓和。

图：五大城市二手住宅租赁市场供求关系

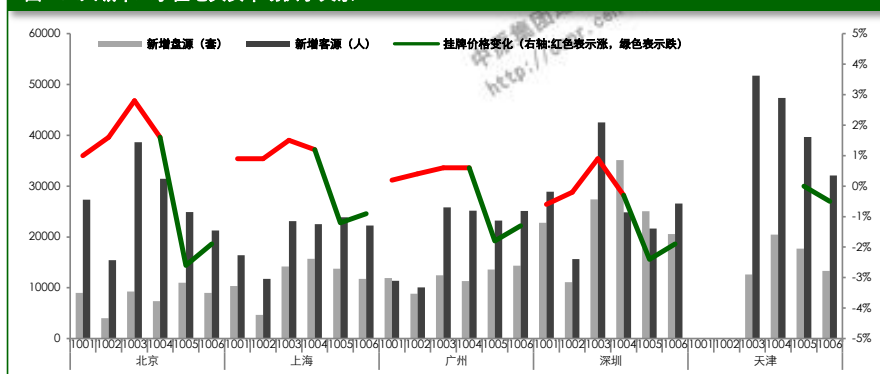


价格跌势延续 成交缓慢复苏

根据中原所监测的新增盘源量、新增客户量及业主挂牌价格变化等数据来看，近期业主心态仍处于弱势，挂牌价格持续下调。而由于买卖市场的冷淡，业主放盘意愿并不积极，而客户亦仍在观望。

而根据宏观经济的发展态势，楼市短期内出台重大政策的可能性较小，更多的可能是对前期新政的细化和落实。预计7月份，五大城市二手住宅在成交价格的逐步下跌之下，成交量有望缓慢回升。

图：五大城市二手住宅买卖市场供求关系



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。