

## 7 月数据概览

### 价格指数

北京: 291  
上海: 228  
广州: 266  
深圳: 304  
天津: 318

### 环比

↓-1.50%  
↓-0.32%  
↓-0.31%  
↓-2.16%  
↑1.51%

### 租金指数

北京: 140  
上海: 129  
广州: 116  
深圳: 120  
天津: 123

### 环比

↓-0.12%  
↑0.35%  
↓-0.92%  
↓-0.27%  
↓-0.70%

### 租金回报率

北京: 2.72%  
上海: 2.38%  
广州: 3.30%  
深圳: 2.86%  
天津: 2.71%

### 环比

↑1.41%  
↑0.68%  
↓-0.61%  
↑1.94%  
↓-2.18%

# 以价换量 成交渐有起色

**[内容提要]** 本月未有新的政策出台，二手房市场处于缓慢恢复过程中。根据中原领先指数系统数据显示，7 月份，五大城市二手住宅成交量均高于 6 月，但仍远低于去年同期；而价格则延续上月的跌势，但跌幅明显收窄。

## 价格跌势趋缓 成交继续回升

市场经历了 3 个月对政策的消化，目前基本已经形成了量价交换的格局。部分城市的二手住宅成交量反弹幅度较大，最主要的原因是其二手房价格的下跌幅度较大所致。

根据中原监测数据，7 月份五大城市二手住宅成交量环比增幅在 7~48% 之间不等。其中上海和深圳反弹幅度较大，分别达到 45% 和 48%，与之相对应，上海和深圳近三个月的二手价格指数累积下跌幅度分别为 6.3% 和 7.3%；北京二手住宅成交量环比增加 22%，二手房价格指数三个月累积跌幅也达 6.3%；广州和天津市场较为平稳，成交量均有小幅增加，累积二手房价格指数跌幅微弱。其中天津二手房价仍有微幅上涨，这与天津作为二线城市，市场正处于快速起步期的特点较为相关。从历次房地产市场的调整来看，天津的走势均滞后于上海和深圳。

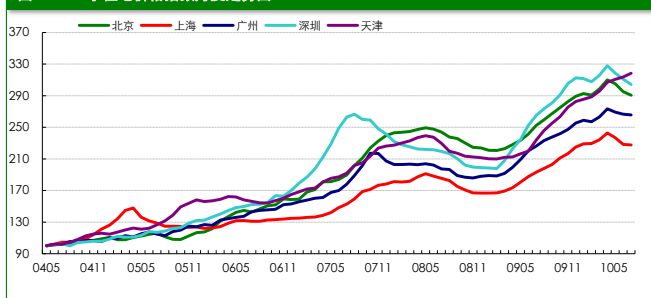
表：五大城市二手房价格跌幅与成交量恢复情况对比

城市	至 2010 年 5 月至 7 月价格指数累计跌幅	2010 年 7 月成交量环比增幅
北京	-6.3%	22.43%
上海	-6.3%	45.67%
广州	-2.8%	12.03%
深圳	-7.3%	48.00%
天津	+2.5%	7.07%

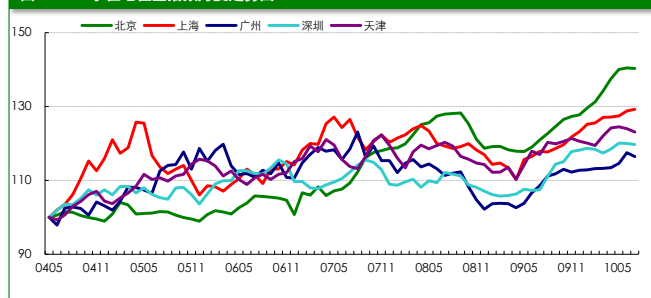
发布日期：

2010 年 8 月 4 日

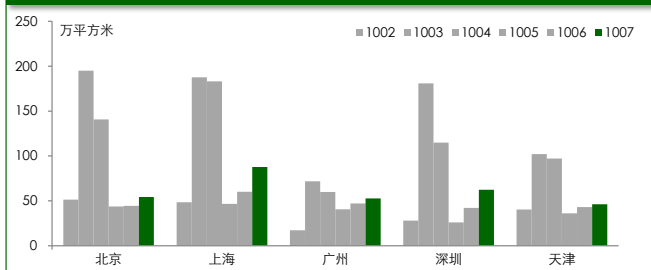
图：CLI 二手住宅价格指数月度走势图



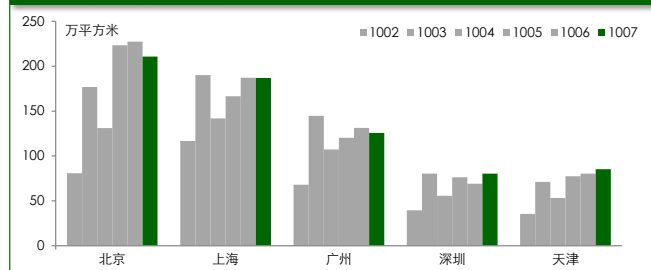
图：CLI 二手住宅租金指数月度走势图



图：五大城市二手住宅买卖成交量

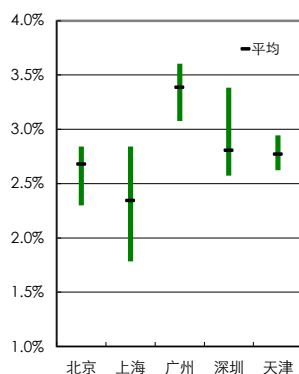


图：五大城市二手住宅租赁成交量



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



## 中心区成交活跃 豪宅买家试探入市

中原监测信息显示，近期深圳、上海等地部分豪宅板块的成交量显著放大。根据中原成交数据统计，7 月份深圳华侨城、香蜜湖等板块的二手住宅成交量较 6 月份增加一倍。上海部分中心城区的二手住宅成交量也出现了大幅度的增加，如徐汇、长宁、黄浦和浦东等区域。

在城市中心区，尤其是一些豪宅板块，新增供应有限，且多数楼盘品质相对较高，升值潜力依然看好。另外，近期价格的下跌，也是促使豪宅成交活跃的重要原因。

## 租金首次下跌 租赁成交维持高位

本月租金上涨的势头首次得到遏制。除上海外，京津穗深的二手住宅租金指数均出现小幅下跌，而上海的租金指数上涨幅度也明显收窄，这与中原此前的估计基本一致。租赁市场是以实际的居住需求为基础的，较少存在投资现象，在经历了上半年的连续上涨之后，目前市场已经逐步趋于平稳。预计下半年各地二手住宅租金仍将保持稳定。

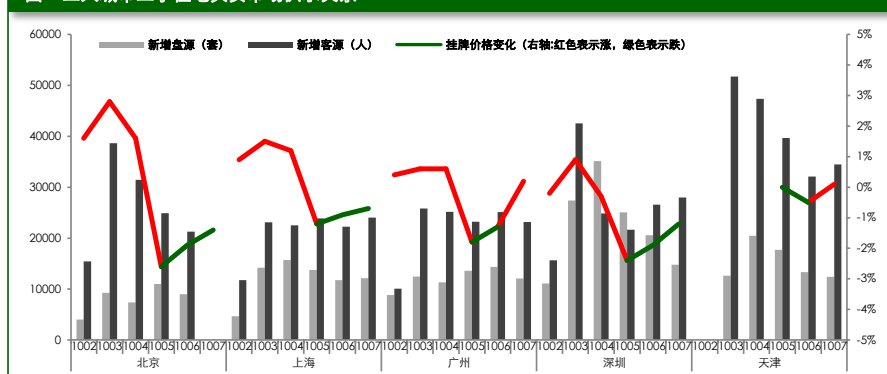
由于买卖市场成交量处于低位，部分需求通过租赁市场来兑现，从而使得租赁市场延续了前期的活跃，成交量继续保持在高位。根据中原成交数据统计，本月五大城市二手住宅租赁成交量与上月基本持平，其中北京和上海 7 月份二手住宅租赁的成交量在 200 万平方米左右，约是新政前的两倍。

## 政策依然从严 市场加速筑底

中原调研显示，目前各地在新政执行方面仍维持原有的从严态势，其中部分城市略有松动的第 3 套房贷被再度收紧。预计下半年，楼市仍将处于目前的严厉政策形势之下。

在此情况下，各地成交量的复苏过程将会较为缓慢，而价格的下跌将有助于成交量的恢复。预计 8 月份，五大城市二手住宅价格仍将维持下跌态势，成交量仍将继续回升。

图：五大城市二手住宅交易市场供求关系



**作者**

瞿安新 +8621 5178 7517

[Quax@centaline.com.cn](mailto:Quax@centaline.com.cn)

许 芹 +8621 5178 7509

[Erin@centaline.com.cn](mailto: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](http://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 <b>东城、西城、崇文、宣武</b> 、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、 <b>卢湾、静安、黄浦</b> 、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 <b>越秀、荔湾、海珠</b> 、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 <b>罗湖、福田、南山</b> 、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 <b>和平、河西、河东</b> 、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。