

8 月数据概览

价格指数

城市	环比
北京: 289	↓-0.68%
上海: 230	↑1.01%
广州: 270	↑1.59%
深圳: 304	↓-0.06%
天津: 323	↑1.53%

租金指数

城市	环比
北京: 140	↑0.08%
上海: 129	↑0.04%
广州: 117	↑0.13%
深圳: 119	↓-0.44%
天津: 124	↑0.89%

租金回报率

城市	环比
北京: 2.74%	↑0.76%
上海: 2.36%	↓-0.96%
广州: 3.25%	↓-1.44%
深圳: 2.82%	↓-1.26%
天津: 2.69%	↓-0.64%

观望氛围减弱 市场反弹强劲

[内容提要] 虽然 8 月份政策面依然维持调控从紧态势，部分城市暂停 3 套房贷、土地清查、预售监管等利空消息接连出现，但这些都未能阻挡成交量的稳步回升。在经历了 3 个月的市场调整和观望期后，本月刚性需求再度释放，推动各地二手房市场强势反弹。根据中原领先指数系统数据显示，8 月份，五大城市二手住宅成交量继续回升，环比增幅约 4~5 成；与此同时，上海、广州两市的二手房价亦开始止跌回升。

观望氛围减弱 成交大幅回升

随着市场对政策的消化，房价下调的预期明显减弱，前 3 个月受政策影响被抑制的刚性需求开始释放。根据中原领先指数系统数据显示，6 月以来，五大城市二手住宅成交量持续回升。截止 8 月，五大城市二手住宅成交面积较 5 月份低谷增加约 100%~250% 不等，其中广州、深圳和天津的 8 月二手住宅成交量已经接近 2009 年的月均水平。

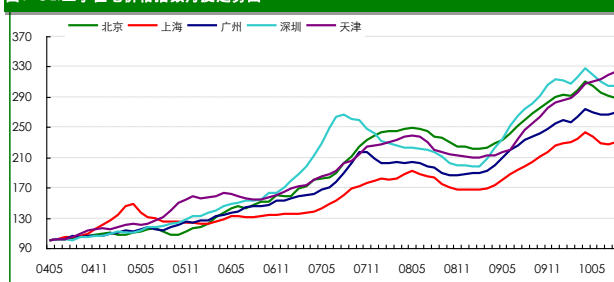
由于政策并未有任何松动，目前市场成交量的快速回升，主要是由首次置业所拉动，这类需求相对刚性。以深圳为例，8 月份中原成交案例中，约有 60% 为年龄在 26-35 岁之间的首次置业者。

议价空间收窄 价格止跌回升

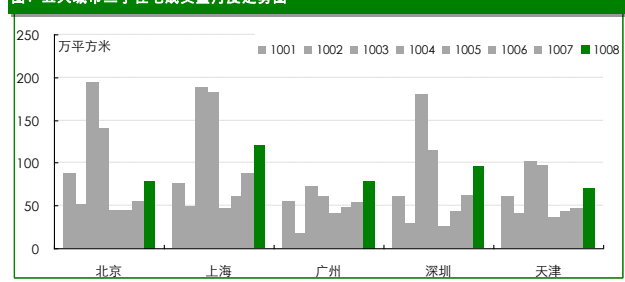
随着成交量的反弹，业主对后市信心开始增强，议价空间缩小，甚至出现小部分业主提高报价的现象。根据中原领先指数系统数据显示，8 月份五大城市二手房价格企稳回升，上海和广州二手房价格均止跌回升，指数环比增幅已超过 1%；北京和深圳略有下跌，但跌幅显著收窄。天津依然维持微幅上涨。

发布日期：
2010 年 9 月 3 日

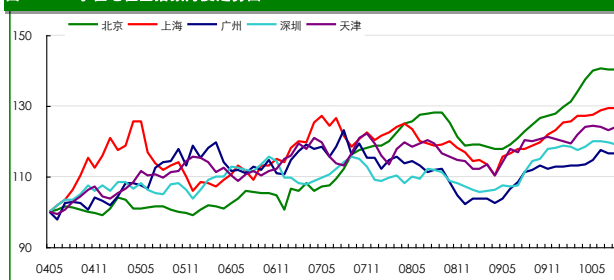
图：CLL 二手住宅价格指数月度走势图



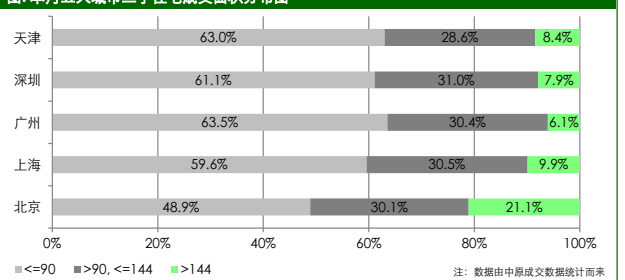
图：五大城市二手住宅成交量月度走势图



图：CLL 二手住宅租金指数月度走势图



图：本月五大城市二手住宅成交面积分布图



注：二手住宅买卖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计所得。

刚性需求释放 市场反弹超预期

由于各城市价格下降的幅度和此轮调控政策执行力度的差异，因而成交量反弹的幅度也各有不同：

深圳、广州和天津三城市 8 月份二手住宅成交量已经基本回升至 2009 年的月均水平。其中深圳 8 月份全市二手住宅成交量约 90 万平方米，为 2009 年月均水平的 94%；广州和天津分别相当于 2009 年月均水平的 98%和 95%。

深圳成交量的大幅回升，一方面由于其房价的跌幅最大，另一方面与该市将于 9.1 日执行的打击阴阳合同的新政有关。广州和天津在新政出台后成交量的跌幅并不大，需求一直较为稳定，市场经过短暂调整后恢复较快。

北京和上海 8 月份二手住宅成交量分别仅相当于 2009 年月均水平的 50%和 59%。根据中原调研，北京和上海受到此次调控的打击最大，目前政策执行较为严格，因而成交量的反弹幅度相对较小。

表：五大城市二手房价格跌幅与成交量恢复情况对比（2010 年 8 月）

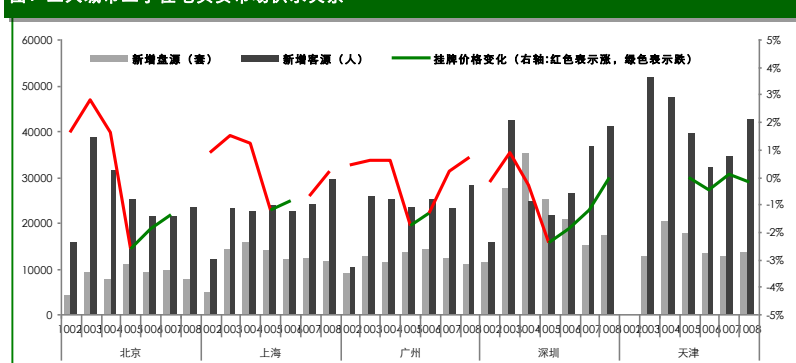
城市	价格指数累计跌幅（2010.4 至 2010.8）	成交量恢复情况（与 2009 年月均相比）
北京	-6.9%	50%
上海	-5.3%	59%
广州	-1.2%	98%
深圳	-7.3%	94%
天津	4.1%	95%

政策依然从严 回暖尚待考验

目前二手房成交量较 5 月最低谷已有大幅回升，而且根据中原监测数据，新增客源量也在稳步增长中。虽然近期政策不断释放出从紧信号，但尚无具体措施出台，因此自住需求仍将逐渐入市，预计 9 月份各地二手住宅成交量将依然保持活跃。

然而一旦后市回暖过快，政府将极有可能采取更严厉的调控政策来严控市场，从而导致房地产市场再度陷入调整。国务院副总理李克强于 8 月中旬两次发表讲话，表示要巩固调控成果，保持市场平稳发展，充分显示出中央政府对于调控从严不变的决心。其中对于二手市场至关重要的信贷政策，短期内也不会有放松的可能。因此，后市市场的回暖尚不容乐观。

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

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、亦庄区等 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、闸北、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。