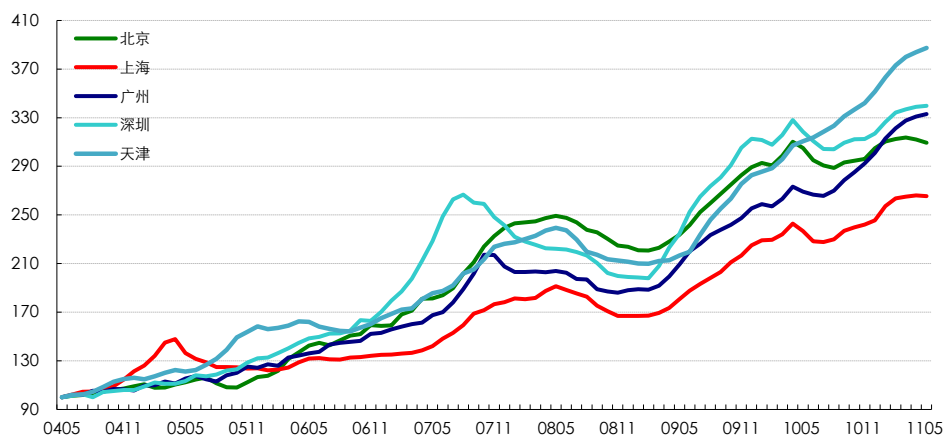


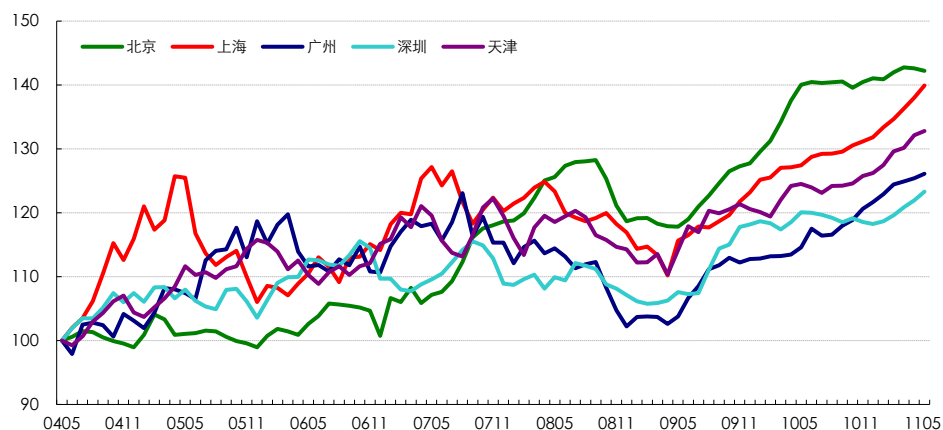
CLI 二手住宅价格指数 [下跌范围扩大]

本月，五大城市二手住宅价格松动范围和幅度均有所扩大。中原领先指数系统数据显示，2011 年 5 月，北京上海二手住宅价格指数小幅下跌，其中北京跌幅较上月有所扩大，上海为 2011 年首度下跌；其余城市价格指数仍小幅上升，但涨幅均有所收窄，且样本楼盘中价格下跌的样本占比亦有提高。



CLI 二手住宅租金指数 [持续上涨]

5 月份，五大城市二手住宅租金指数继续上扬，自本轮租金上涨以来，五大城市二手住宅租金涨幅幅度均已超过 15%，其中上海最高达 27%，广州最低为 16.4%。由于推动租金上涨的各项因素并未发生变化，预计未来半年内各地租金仍会保持波动上升的走势。



CLI 二手住宅指数核心数据表 (2011 年 5 月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	309	-0.83%	1.41%	142	-0.27%	1.58%
上海	265	-0.25%	12.12%	140	1.37%	9.78%
广州	333	0.64%	23.72%	126	0.59%	10.07%
深圳	340	0.24%	6.68%	123	1.11%	2.67%
天津	387	0.89%	24.72%	133	0.49%	6.64%

上海：价格首现下跌

2011年5月，CLI上海二手住宅价格指数为265.4点，较上月环比下降0.25%。在全部218个样本楼盘中，约有73%的楼盘价格出现下跌，这当中绝大多数楼盘的价格跌幅在0~5%之间。从区域来看，宝山区由于房价较低吸引大部分自住需求，因而房价表现坚挺；中心区卢湾静安和徐汇房价也较为抗跌。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

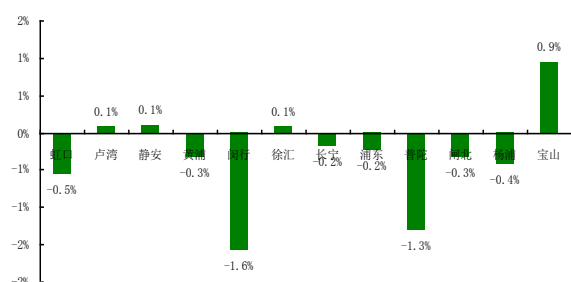


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

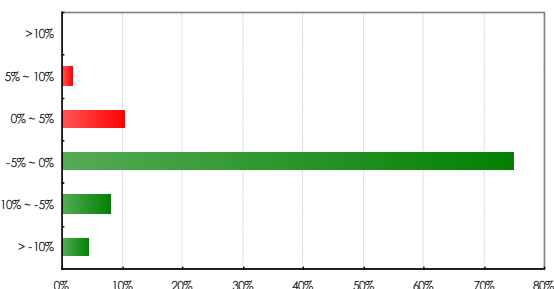
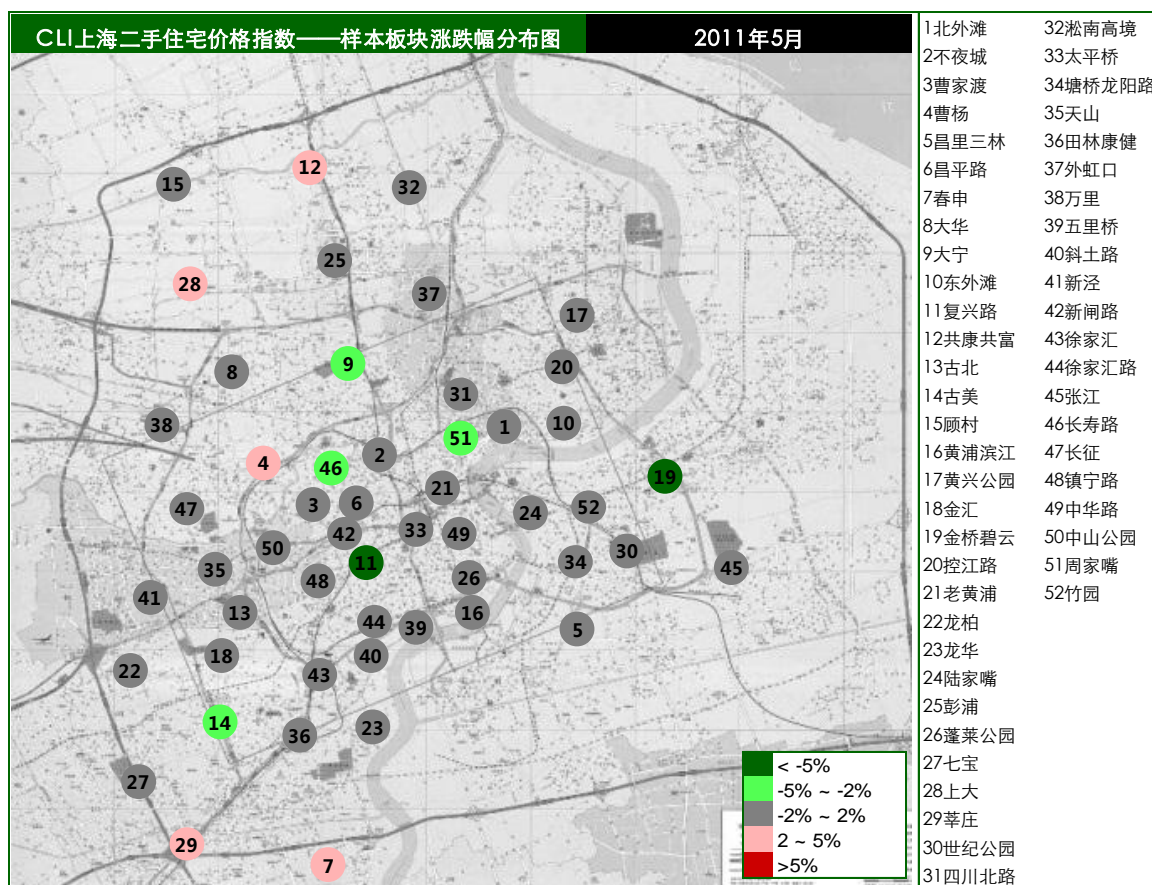


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



深圳：价格松动范围逐步扩大

2011 年 5 月，CLI 深圳二手住宅价格指数为 339.8 点，较上月环比上升 0.2%。根据中原领先指数系统数据显示，本月深圳超过 40% 的样本楼盘价格有所下跌，这一比例较上月有所扩大，其中约 6% 的楼盘价格跌幅超 1 成。下跌楼盘主要位于龙岗，区域内新盘的促销活动，对于周边二手房价格造成了较大压力。

随着业主报价的不断松动，下跌楼盘所占比重逐步提高，预计 6 月 CLI 深圳二手住宅价格指数可能转入下跌。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

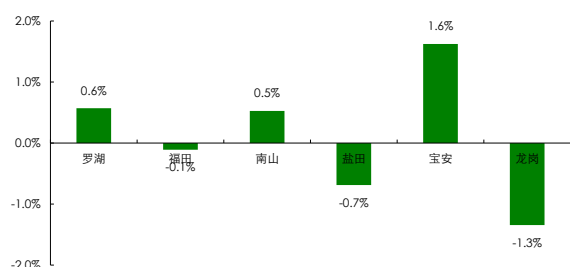


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

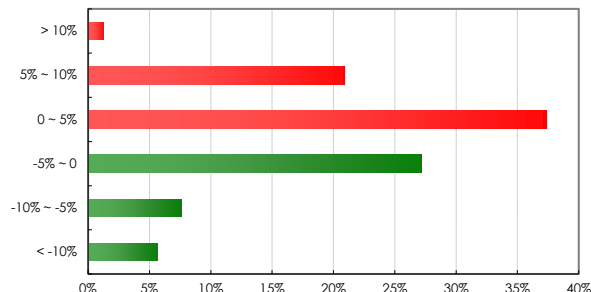
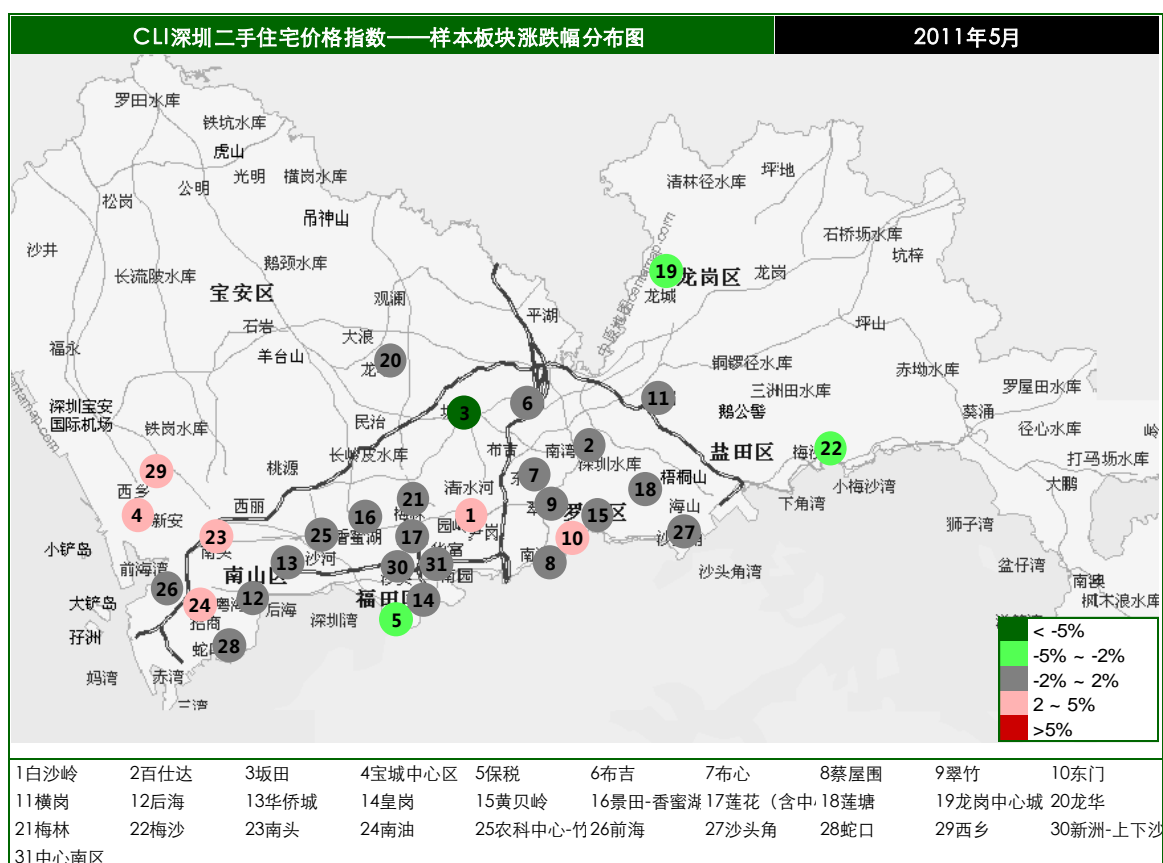


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



北京：价格跌幅扩大

2011年5月，CLI北京二手住宅价格指数为309.4点，环比下跌0.8%，跌幅较上月有所扩大。由于受到“最严版限购令”的影响，北京二手房市场年初以来表现一直较为低迷，成交量持续萎缩，加之近期新盘促销和房产税传闻的影响，二手房报价松动更趋明显，议价空间扩大。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

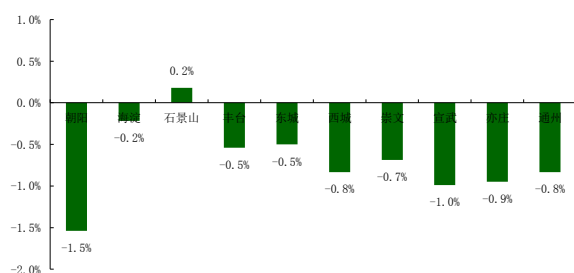


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

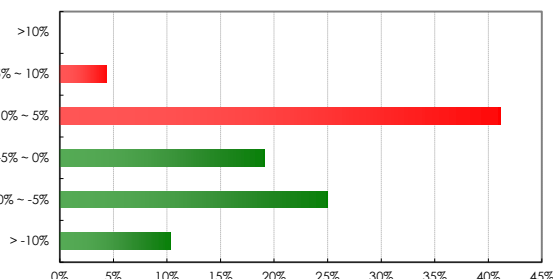
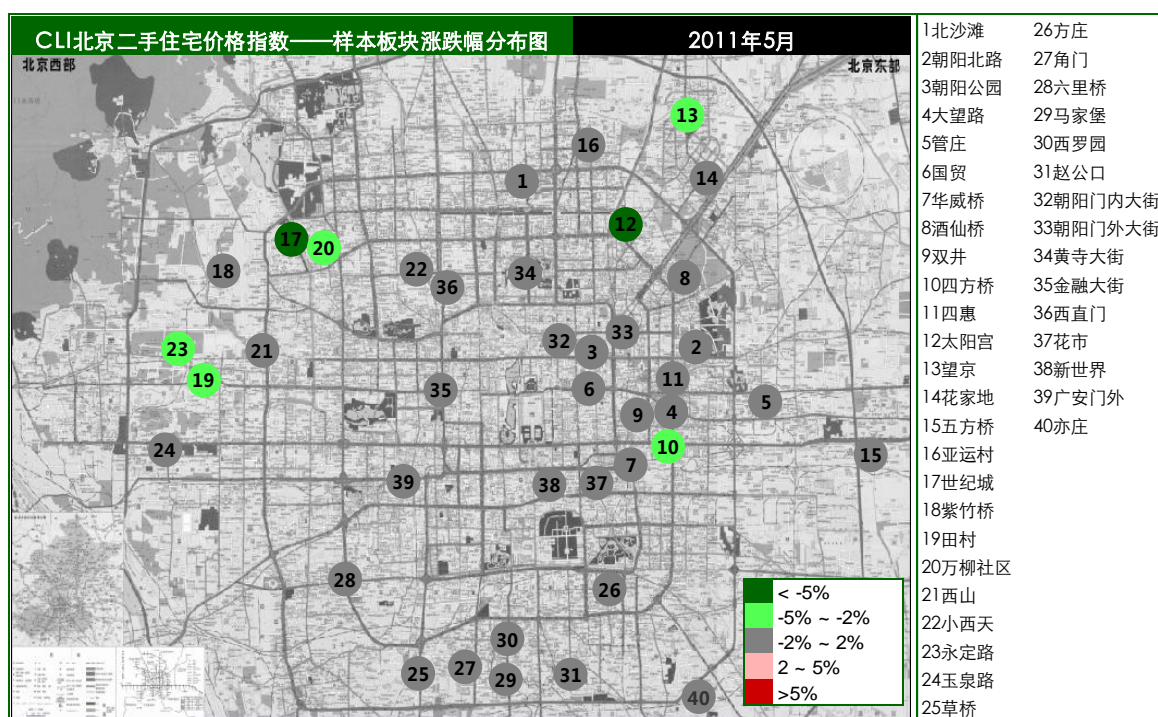


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



广州：价格维持小幅升势

2011 年 5 月，CLI 广州二手住宅价格指数为 333.0 点，较上月环比上升 0.6%，涨幅较上月进一步收窄。根据中原领先指数系统数据显示，本月天津有约 70% 的样本楼盘价格有所上升，但升幅较为微弱。从中原监测的二手房业主报价信息来看，多数房源的价格十分坚挺，6 月份 CLI 广州二手住宅价格指数仍将维持小幅升势。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

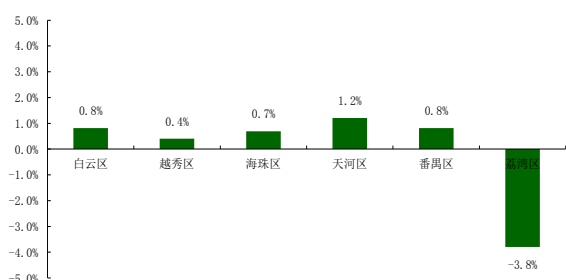


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

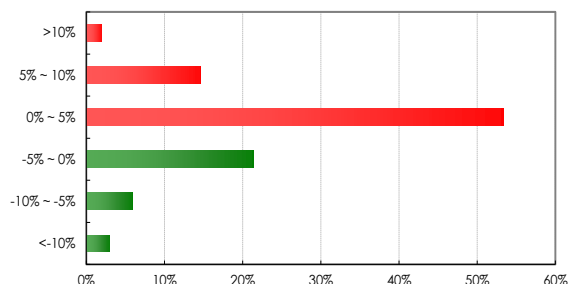
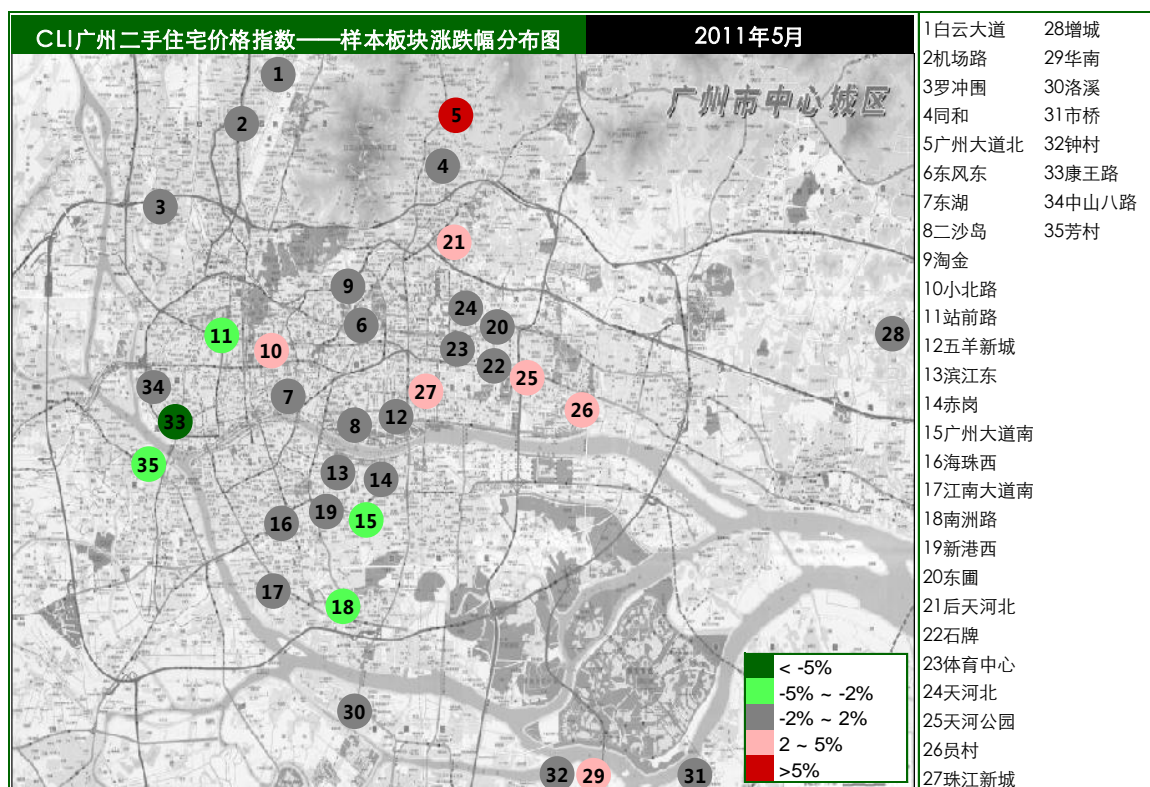


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



天津：价格坚挺阻碍成交

2011 年 5 月，CLI 天津二手住宅价格指数为 387.4 点，环比上升 0.9%。其中价格有所上涨的样本楼盘比重达 69%，这一比例与上月基本持平。综合来看，目前天津的二手房市场仍较为低迷，价格坚挺阻碍了成交量的恢复，楼市的低迷还将会持续。预计 6 月份，CLI 天津二手住宅价格指数仍会有小幅上升。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

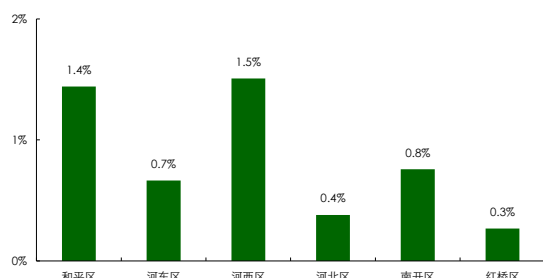


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

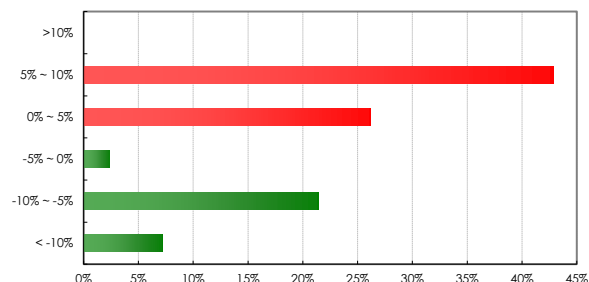
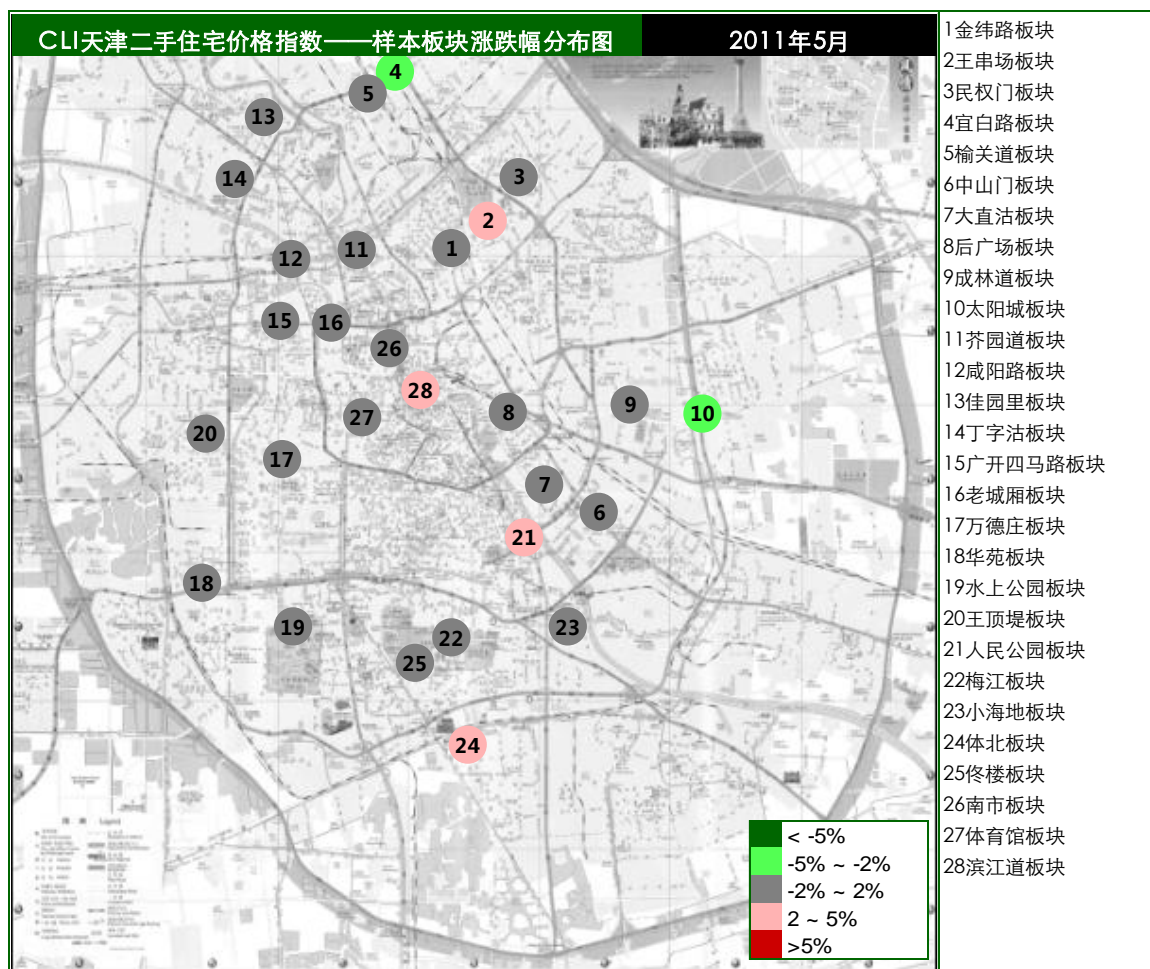


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



CLI 中原领先指数

CLI 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 244 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 218 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 35 个板块
深圳	选取 188 个样本楼盘，覆盖 罗湖、福田、南山 、盐田、宝安、龙岗等 6 区的 31 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>

中原集团研究中心

瞿安新 +8621 5178 7517 Quax@centaline.com.cn; 黄锦铭 +8621 5178 7508 Huangjm.ce@centaline.com.cn

©2011 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。