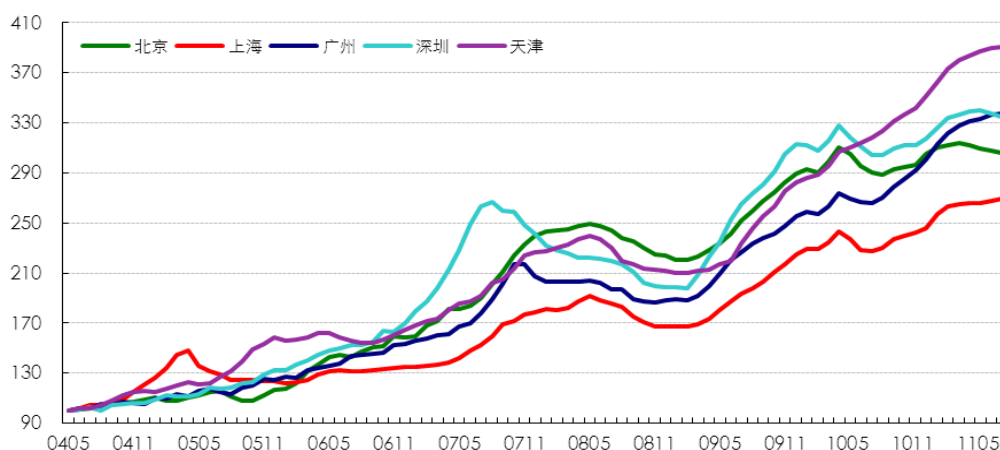


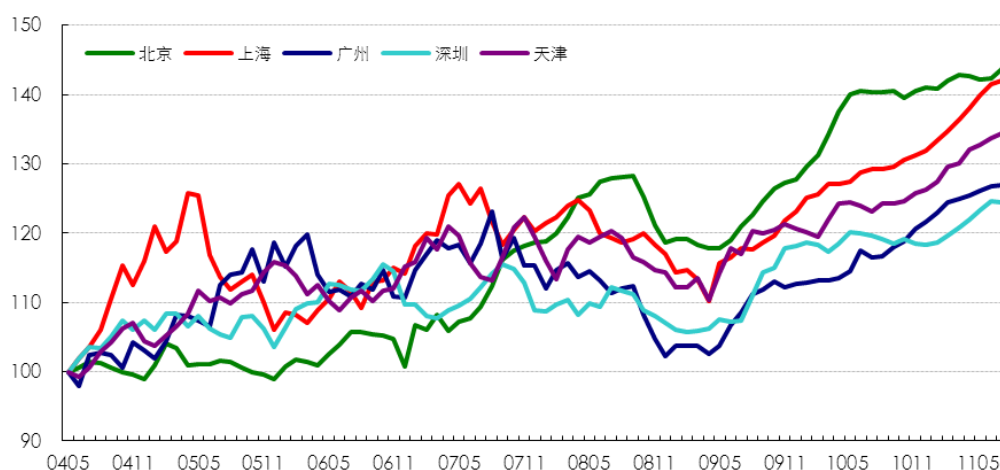
CLI 二手住宅价格指数

中原领先指数系统数据显示，2011 年 7 月，北京、深圳的二手住宅价格指数继续呈小幅下跌，其中北京已是连续第四个月下跌；上海、广州和天津的二手住宅价格指数则继续小幅上升，但涨幅进步收窄，环比涨幅均未超过 1%。中原报价数据显示，近期二手房业主调低报价的比例持续上升，反映出二手房价格松动现象有所扩散，预计第三季度会有更多城市指数出现下跌。



CLI 二手住宅租金指数

7 月份，深圳二手住宅租金指数小幅下跌，其余四个城市二手住宅租金指数继续上扬。住宅买卖市场的持续低迷迫使部分需求转向租赁市场，这是导致租金持续上升的重要原因。由于推动租金上涨的各项因素并未发生变化，预计未来数月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 7 月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	306	-0.44%	5.30%	144	0.94%	2.39%
上海	270	0.68%	18.48%	142	0.26%	9.84%
广州	338	0.48%	27.11%	127	0.22%	9.04%
深圳	335	-0.75%	10.04%	124	-0.16%	3.90%
天津	391	0.16%	22.64%	134	0.51%	9.18%

深圳：价格继续下降 跌幅未见扩大

2011年7月，CLI深圳二手住宅价格指数为334.7点，较上月环比下跌0.75%，连续两个月下跌。根据中原领先指数系统数据显示，本月深圳将近60%的样本楼盘价格有所下跌，下跌楼盘所占比重较上月增加10%，其中约19%楼盘的价格跌幅超过5%。区域方面，6个样本区域的二手住宅价格指数均有不同程度下跌，其中龙岗区和宝安区的下跌幅度超过1%，跌幅分别为1.7%和1.1%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

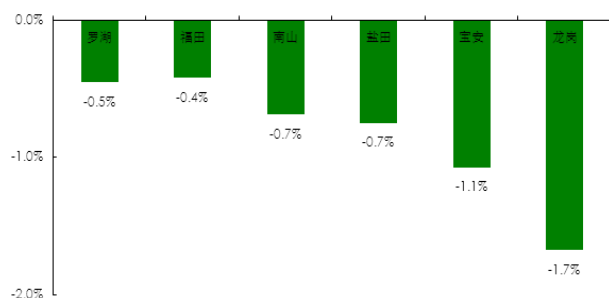


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

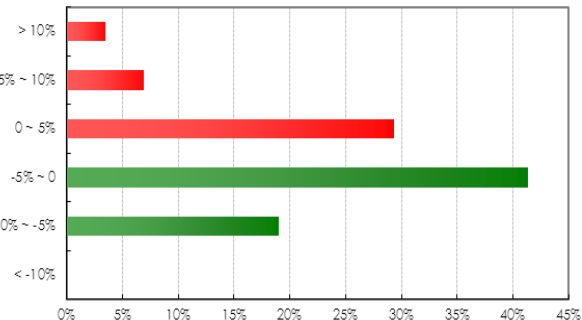


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



北京：价格持续下降 跌幅有所收窄

2011年7月，CLI北京二手住宅价格指数为306.1点，环比下跌0.44%，连续四个月下跌。北京二手住宅价格持续下跌，成交量未见增加，下跌趋势或将延续。与上月一样，本月北京10个样本区域的二手住宅价格指数普遍下跌。在全部244个样本楼盘中，约有80%的楼盘价格出现下跌，下跌楼盘所占比重较上月增加20%，所有下跌楼盘的价格跌幅都在0~5%之间。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

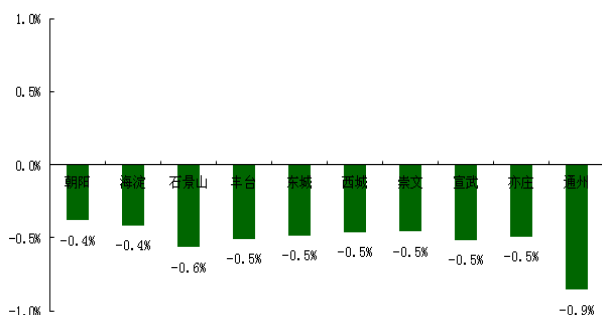


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

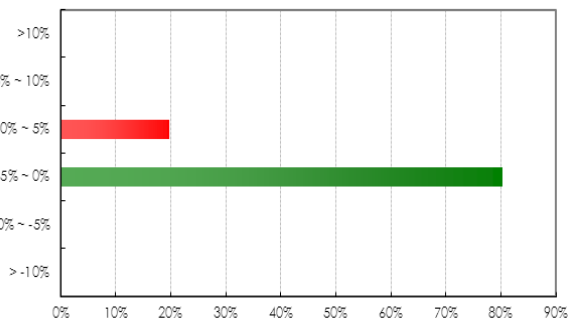
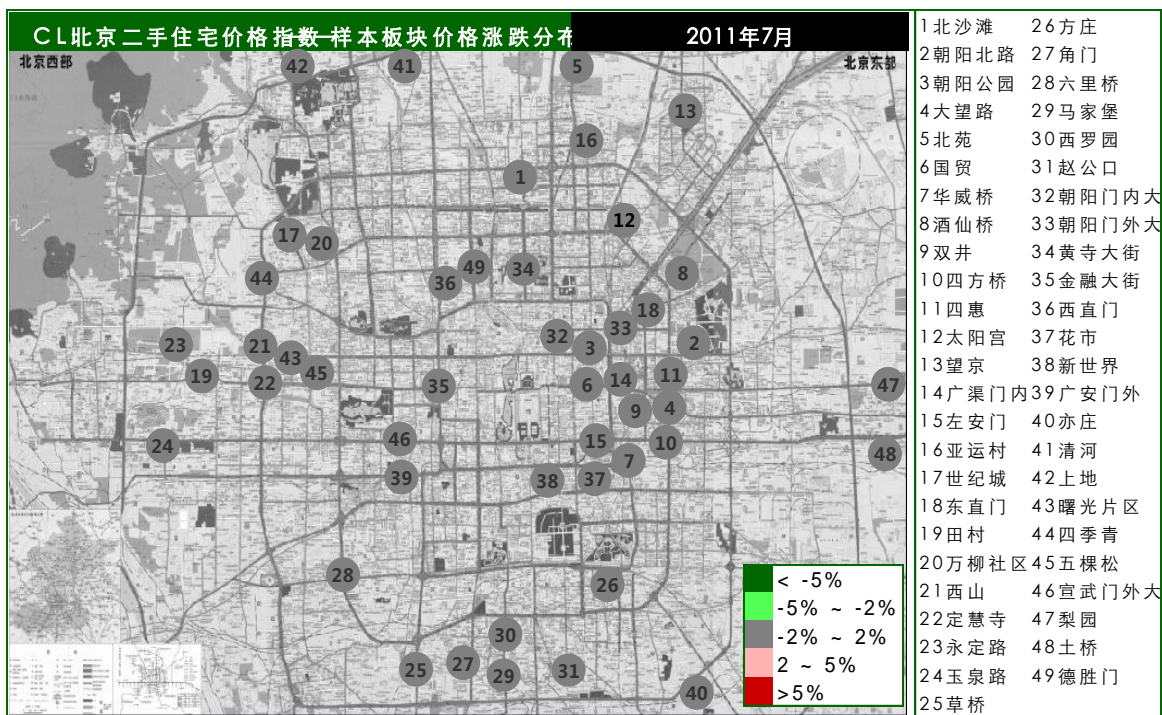


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



上海：价格小幅上涨

2011年7月，CLI上海二手住宅价格指数为269.7点，较上月环比上涨0.68%。在全部218个样本楼盘中，约有72%的楼盘价格上涨，其中约33%楼盘的价格涨幅大于5%。从区域来看，静安、杨浦两区的二手住宅价格指数小幅下跌，其余各区均有不同程度上涨。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

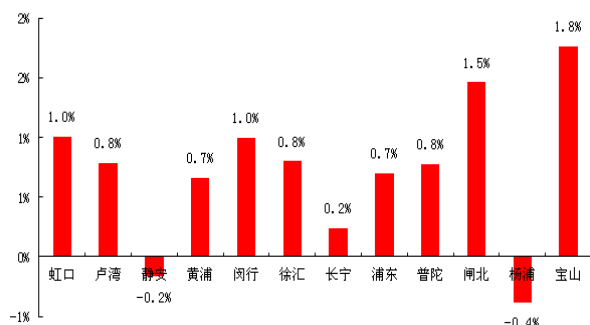


图 2-2：本月样本楼盘涨跌幅分布图

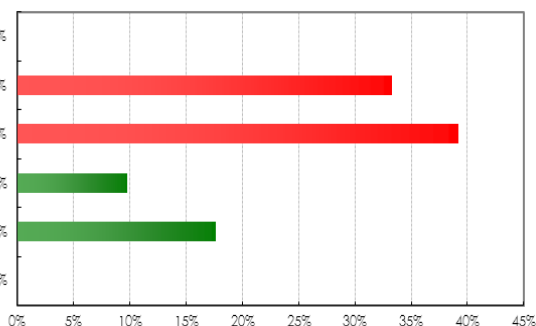
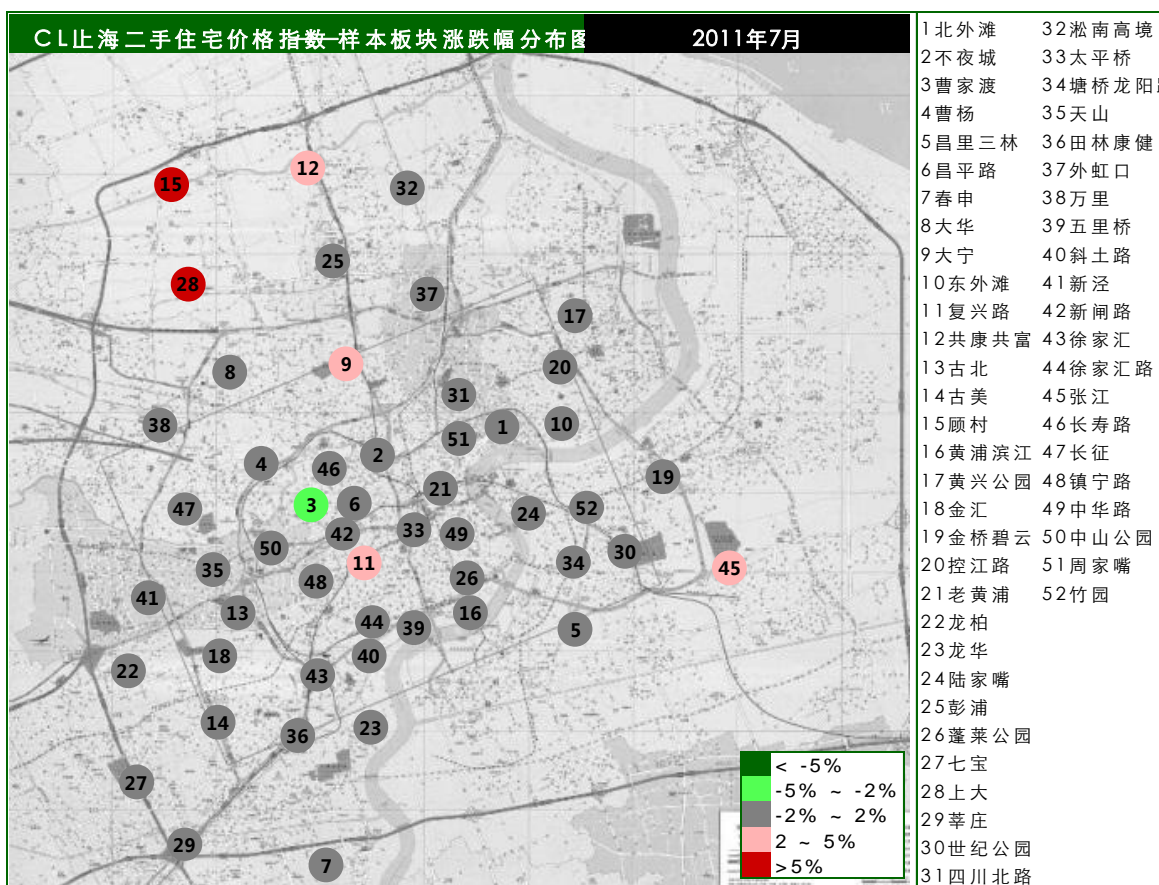


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



广州：价格维持小幅升势

2011年7月，CLI广州二手住宅价格指数为337.8点，较上月环比上升0.48%。根据中原领先指数系统数据显示，本月广州约有66%的样本楼盘价格有所上升，但升幅较为微弱，当中绝大多数楼盘的价格升幅在0~5%之间。区域方面，白云区和番禺区的二手住宅价格指数小幅下跌，其他四个区的二手住宅价格指数不同程度上涨，其中海珠区上涨幅度最大，涨幅为1.2%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

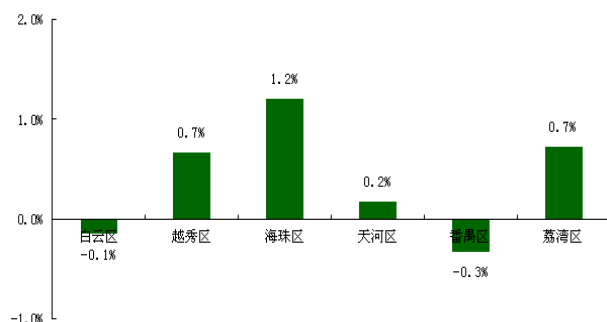


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

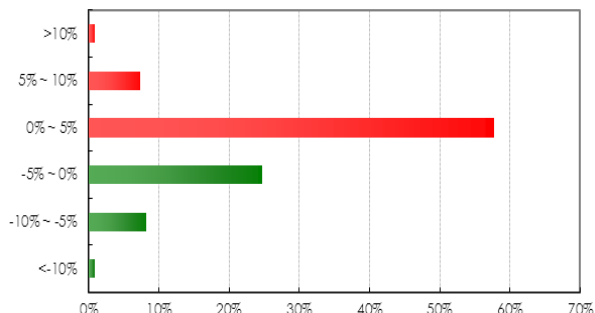
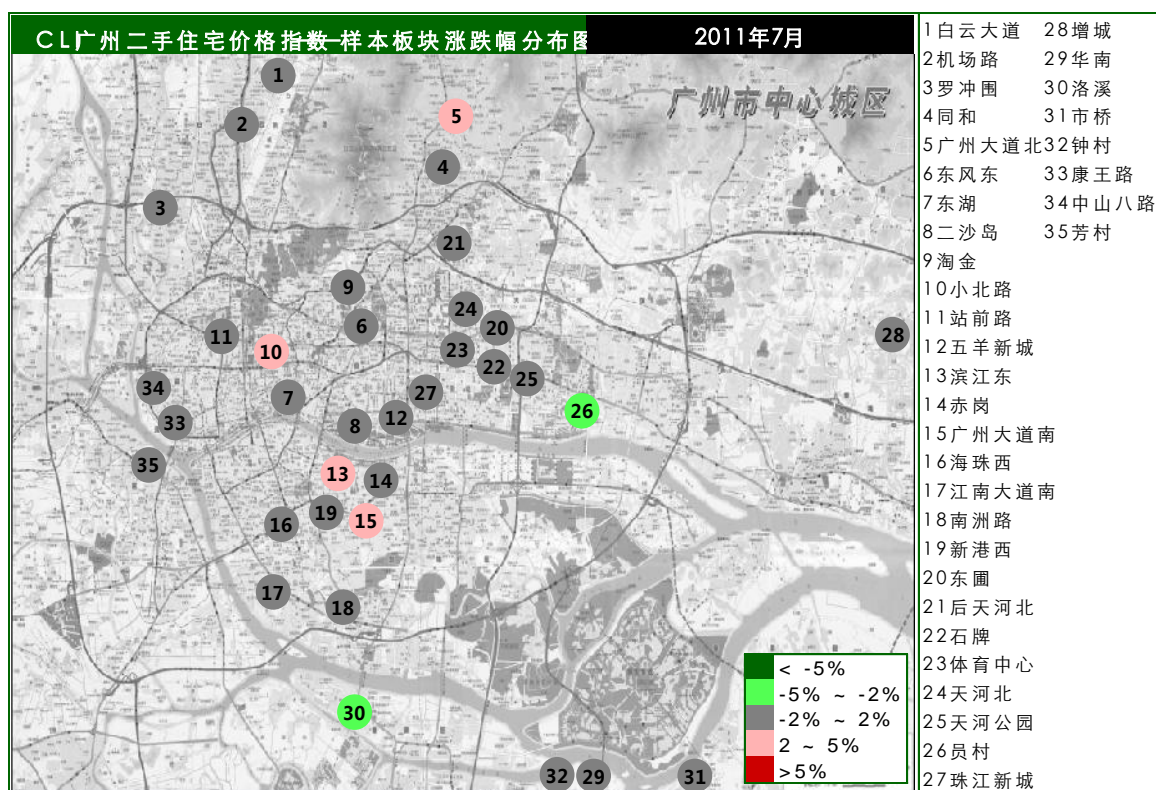


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



天津：价格涨幅继续收窄

2011年7月，CLI天津二手住宅价格指数为390.5点，环比上升0.2%，涨幅较上月进一步收窄。其中价格有所上涨的样本楼盘比重为53%，这一比例较上月下降13%。从中原监测的二手房业主报价信息来看，天津的二手住宅报价指数持续下行，预计后期可能要转涨为跌。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

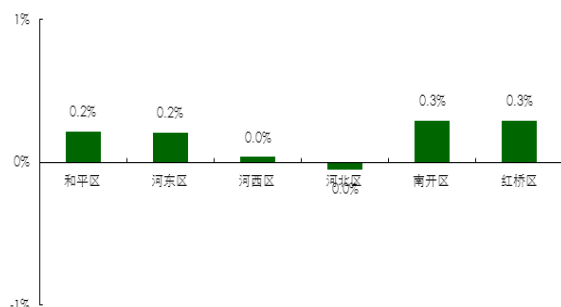


图 2-2：本月样本楼盘涨跌幅分布图

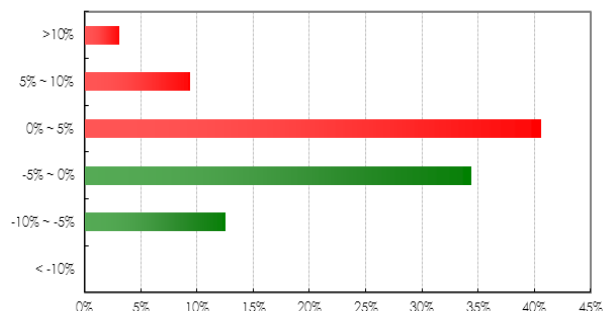
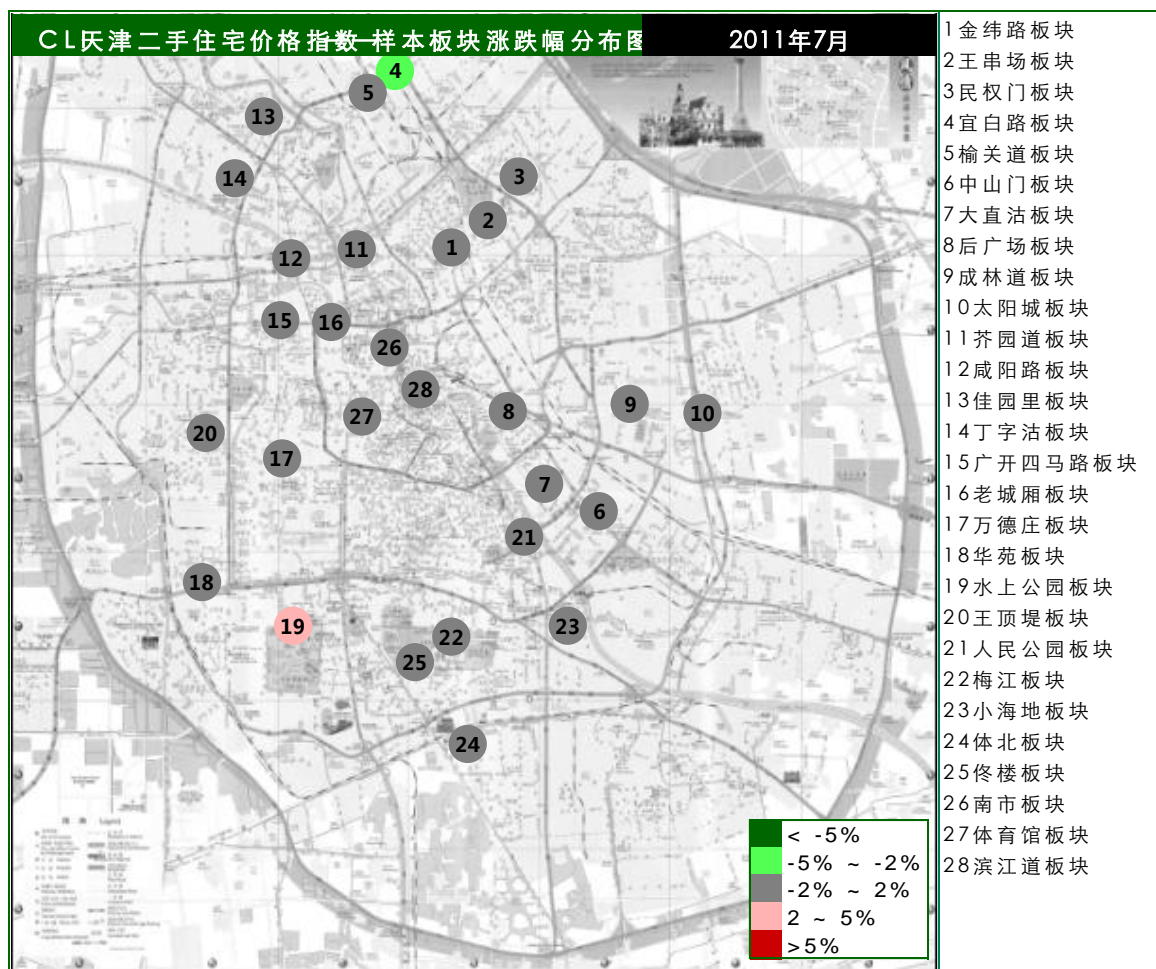


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



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 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 7428 Huangjim.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。