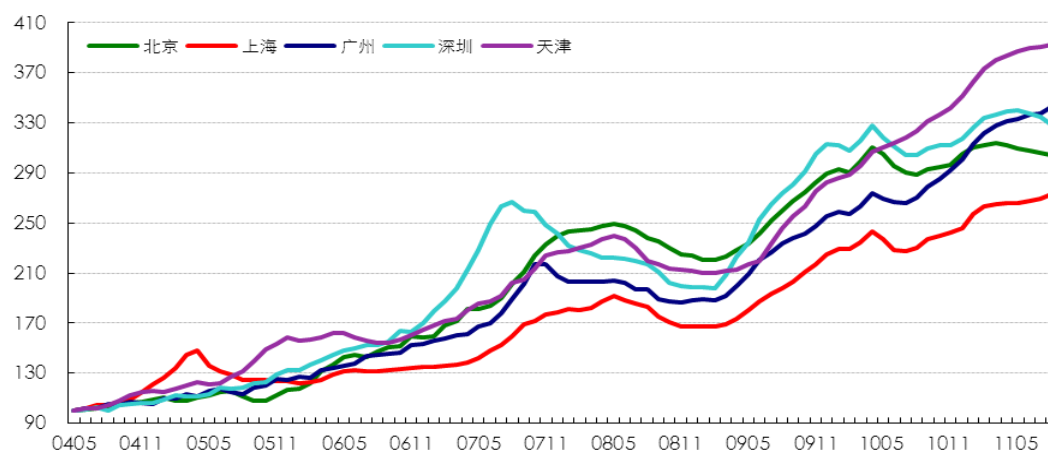


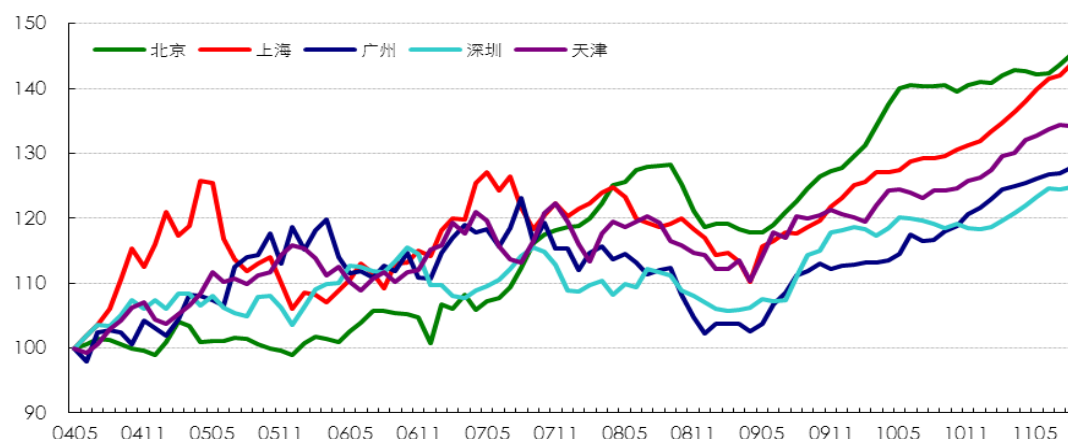
CLI 二手住宅价格指数

中原领先指数系统数据显示，2011 年 8 月，北京、深圳的二手住宅价格指数继续下跌，其中深圳环比跌幅较上月有所扩大；上海、广州和天津的二手住宅价格指数则维持小幅上升，其中上海和广州的环比涨幅均超过 1%。中原报价数据显示，近期北京、深圳二手住宅报价指数持续走低，预计后期两城市二手住宅价格指数还将下跌；上海、广州和天津二手报价指数窄幅波动，预计后期这三城市二手住宅价格指数将维持小幅升势。



CLI 二手住宅租金指数

8 月份，天津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。在通胀预期较为强烈的背景下，预计未来数月内各地租金仍会保持上升的走势。



CLI 二手住宅指数核心数据表 (2011 年 8 月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	304	-0.53%	5.46%	145	0.99%	3.32%
上海	273	1.18%	18.67%	144	1.25%	11.17%
广州	343	1.45%	26.93%	128	0.61%	9.57%
深圳	329	-1.70%	8.23%	125	0.33%	4.67%
天津	392	0.44%	21.32%	134	-0.20%	8.01%

深圳：降价范围蔓延 跌幅有所扩大

2011年8月，CLI深圳二手住宅价格指数为329.0点，较上月环比下跌1.70%，连续三个月下跌。近期深圳二手住宅报价指数和经理人指数持续走低，预计9月份，二手住宅价格指数会继续下跌。根据中原领先指数系统数据显示，本月深圳将近64%的样本楼盘价格有所下跌，下跌楼盘所占比重较上月增加4%，其中约26%楼盘的价格跌幅超过5%，降价幅度亦有所扩大。区域方面，6个样本区域的二手住宅价格指数环比跌幅都超过1%，其中南山区和盐田区的下跌幅度较大，均超2%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

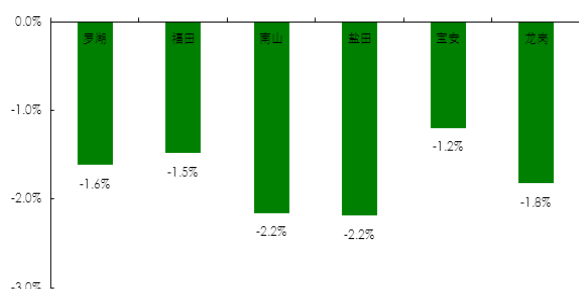


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

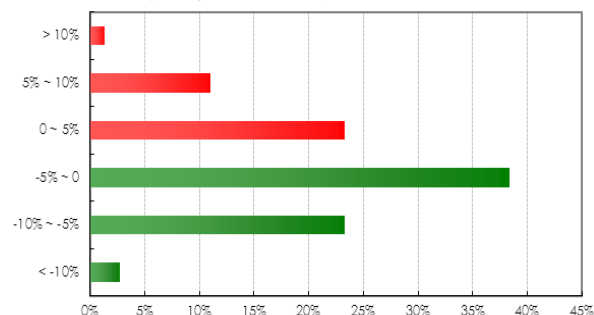
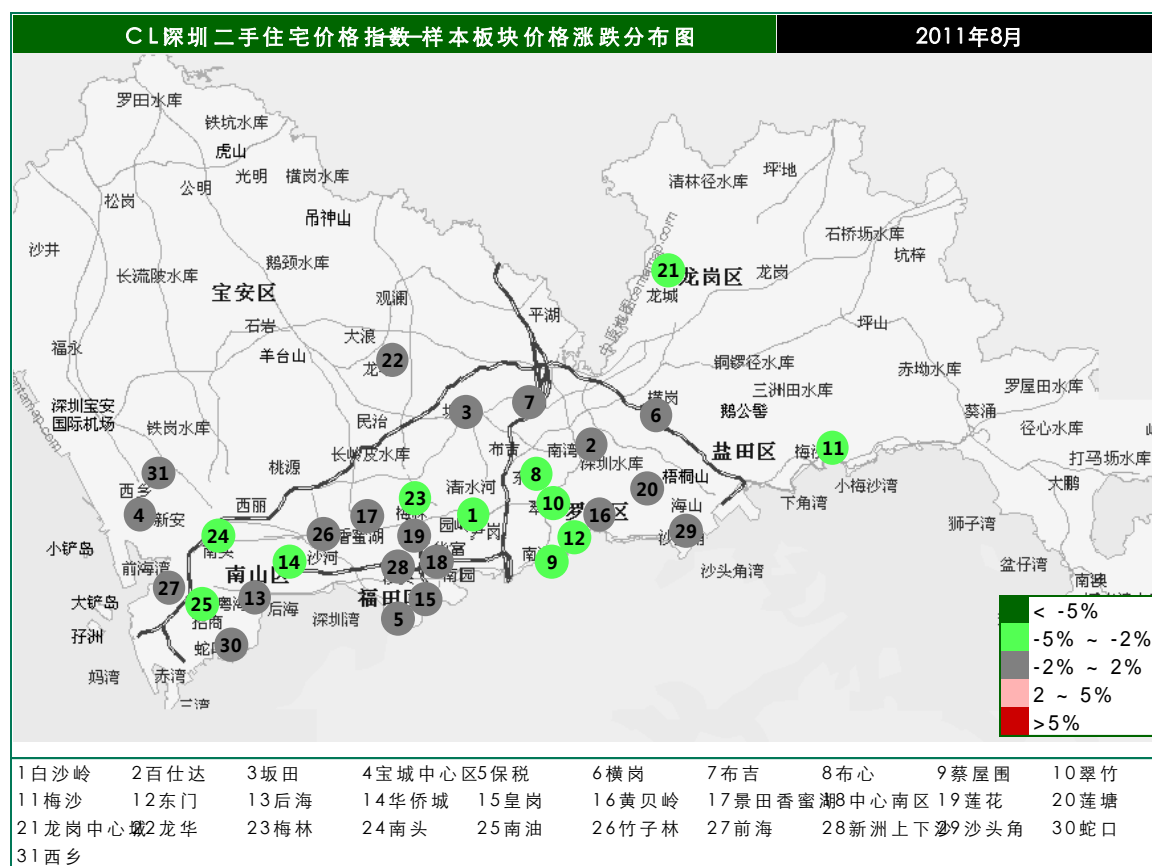


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



北京：价格持续下降 跌幅较为微弱

2011年8月，CLI北京二手住宅价格指数为304.5点，环比下跌0.53%，连续五个月下跌。北京二手住宅价格持续下跌，成交量未见增加，受到一手房降价影响，部分区域一二手房价格倒挂显著，未来二手房降价或将加速。与上月相同，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88%的楼盘价格出现下跌，下跌楼盘所占比重较上月增加8%，此比重已连续两个月增加。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

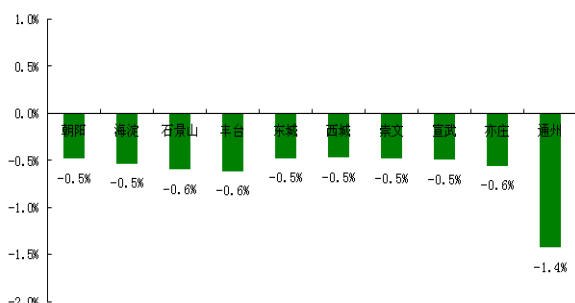


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

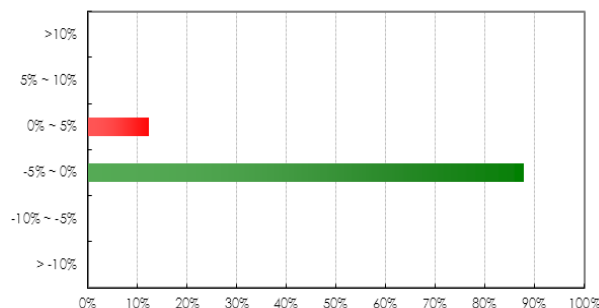
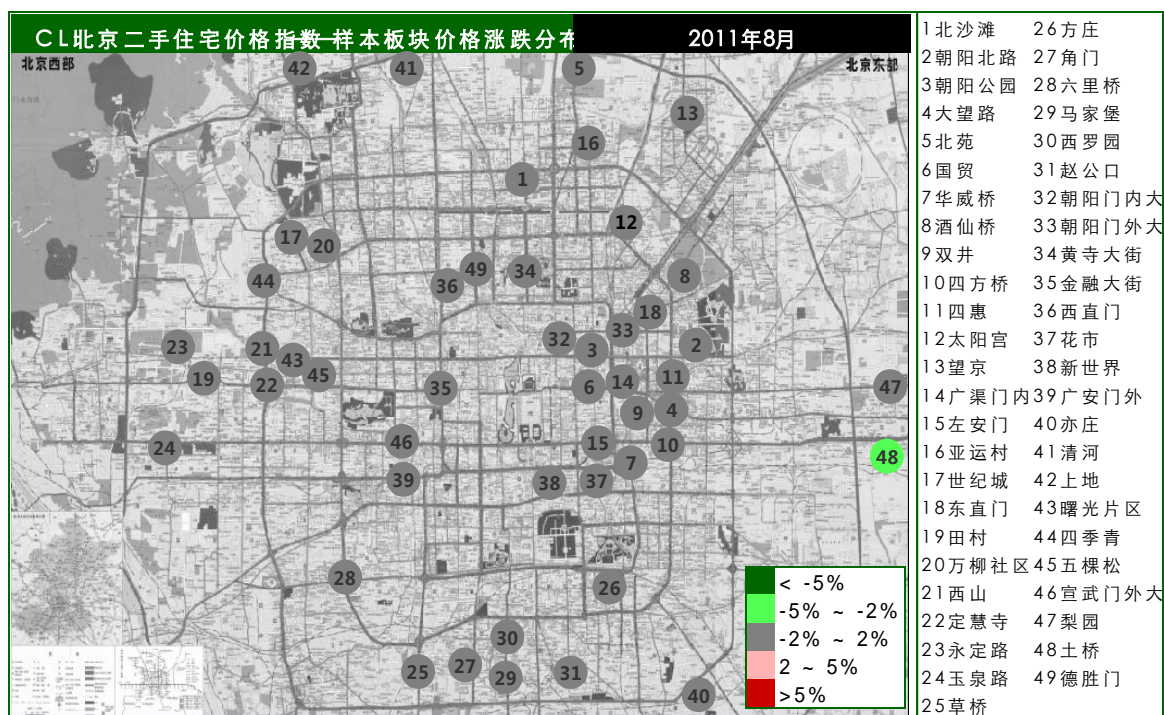


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



上海：供求博弈持续 价格小幅上升

2011年8月，CLI上海二手住宅价格指数为272.8点，较上月上涨1.18%，涨幅环比上月有所扩大。在全部218个样本楼盘中，约有64%的楼盘价格上涨。本月上海12个样本区域的二手住宅价格指数普遍上涨，其中宝山区领涨，环比上月上涨2%，反映出以刚性需求为主的近郊板块价格走势较为坚挺。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

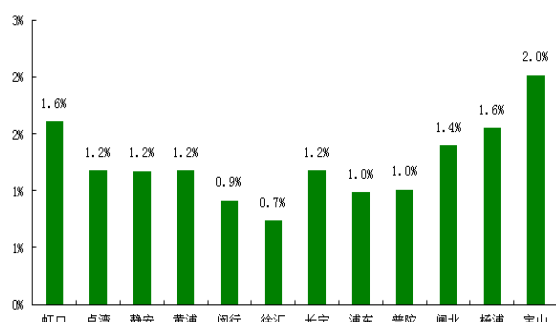


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

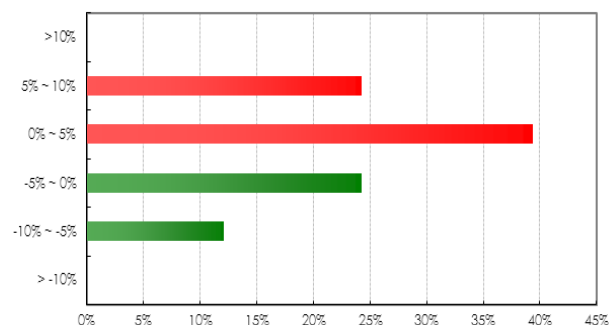
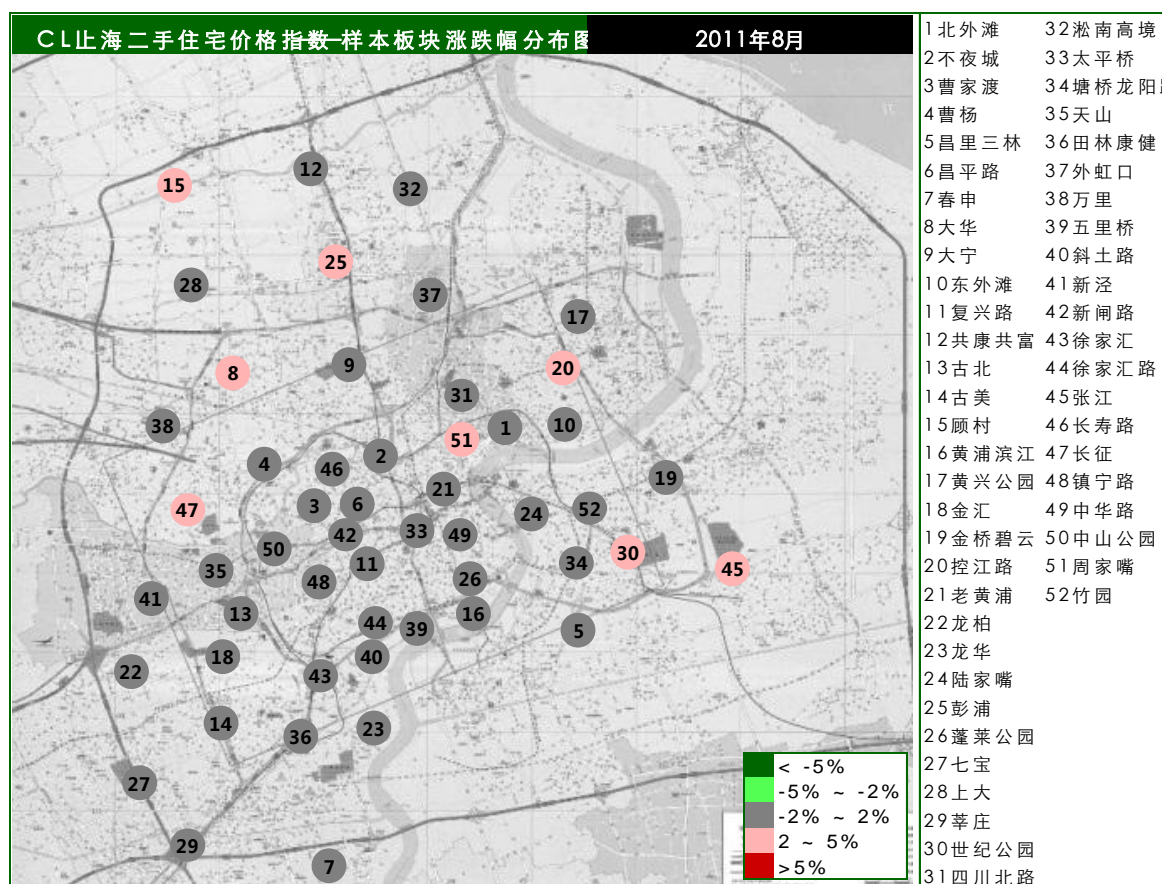


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



广州：价格继续上涨 涨幅有所扩大

2011年8月，CLI广州二手住宅价格指数为342.7点，较上月上升1.45%，涨幅环比上月有所扩大。根据中原领先指数系统数据显示，本月广州约有79%的样本楼盘价格有所上升，上涨楼盘所占比重大较上月增加13%。区域方面，6个样本区域的二手住宅价格指数普遍上涨，且涨幅均超过1%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

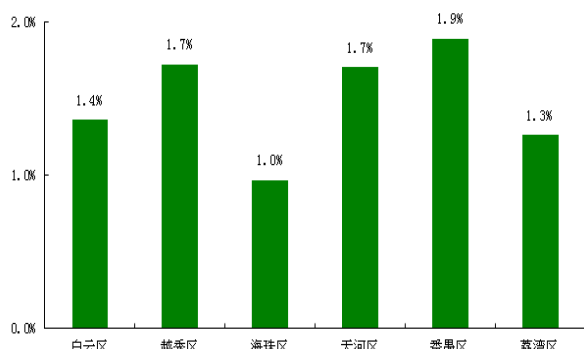


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

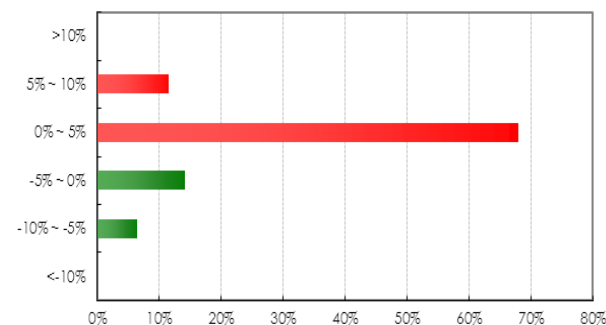
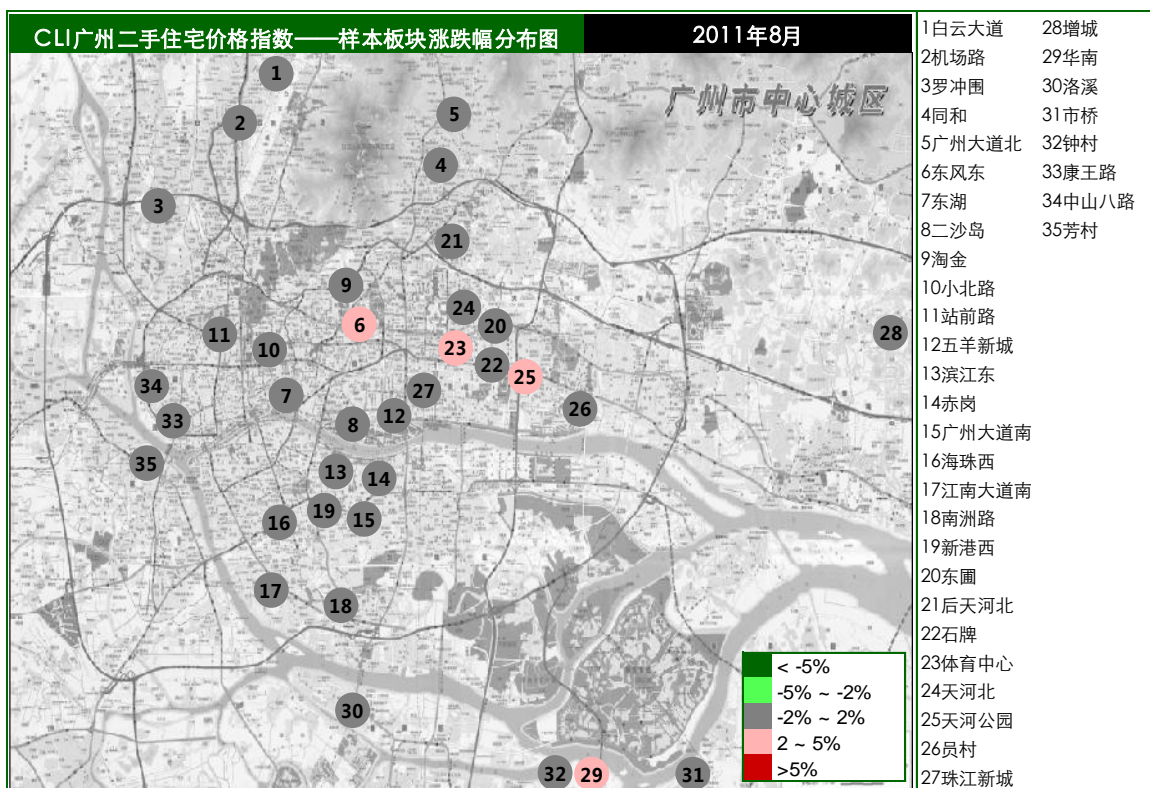


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



天津：价格持续小幅上涨

2011年8月，CLI天津二手住宅价格指数为392.2点，环比上升0.4%。其中价格有所上涨的样本楼盘比重为53%，与上月持平。区域方面，6个样本区域的二手住宅价格指数普遍上涨，但涨幅都较小，其中，和平区和红桥区领涨，涨幅分别为1.1%和0.9%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

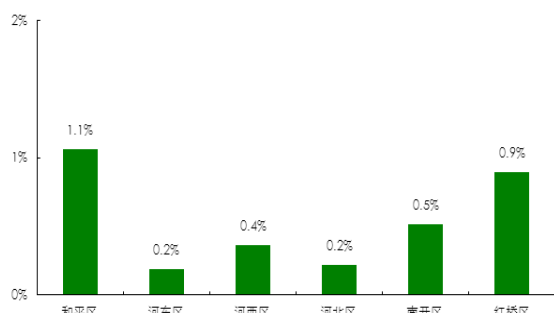


图 2-2：本月样本楼盘涨跌幅分布图

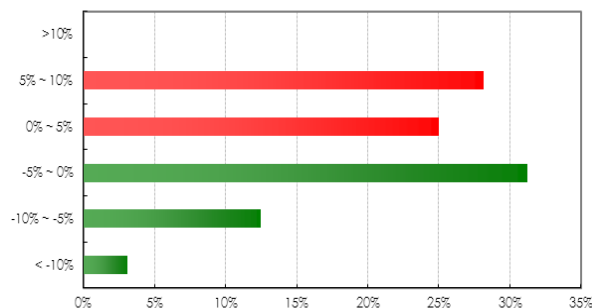
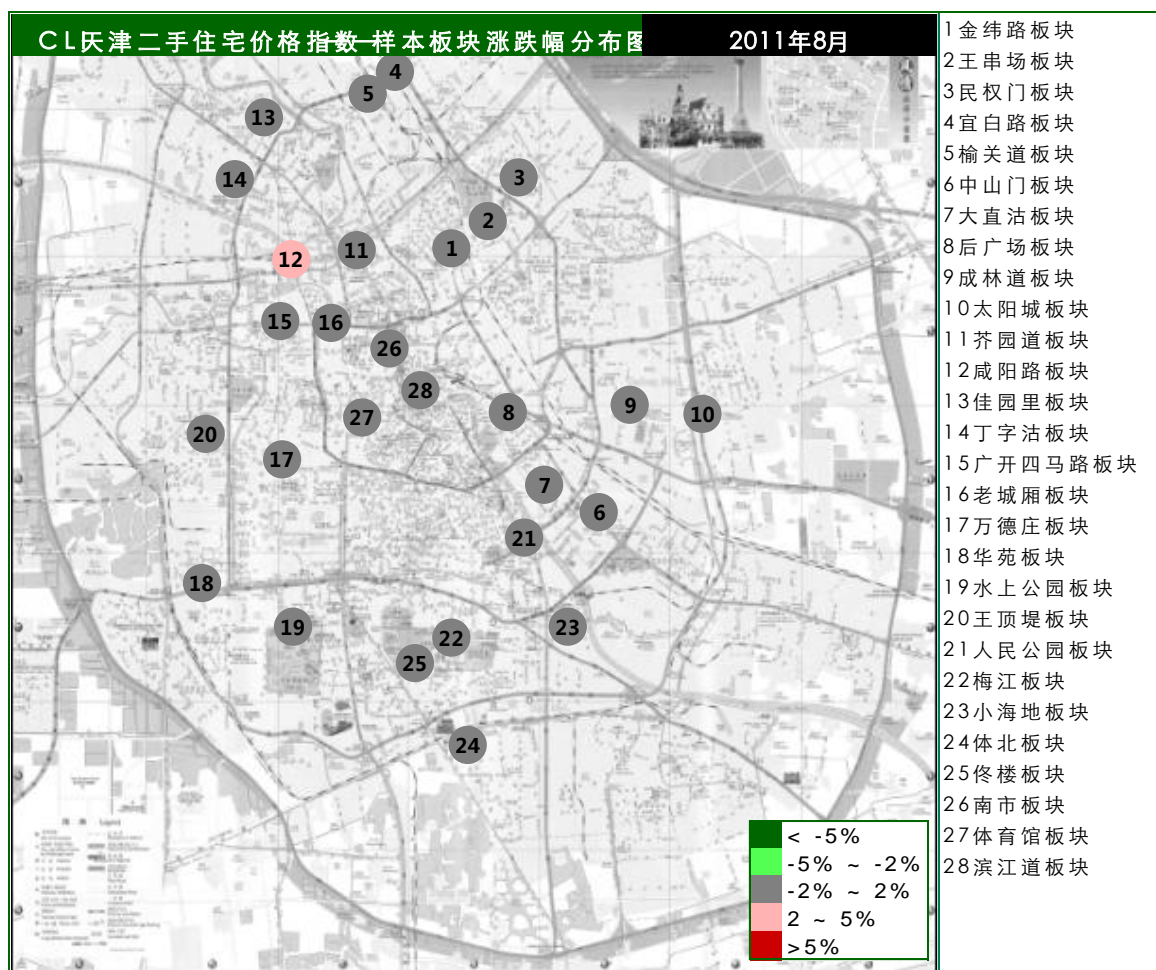


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



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。