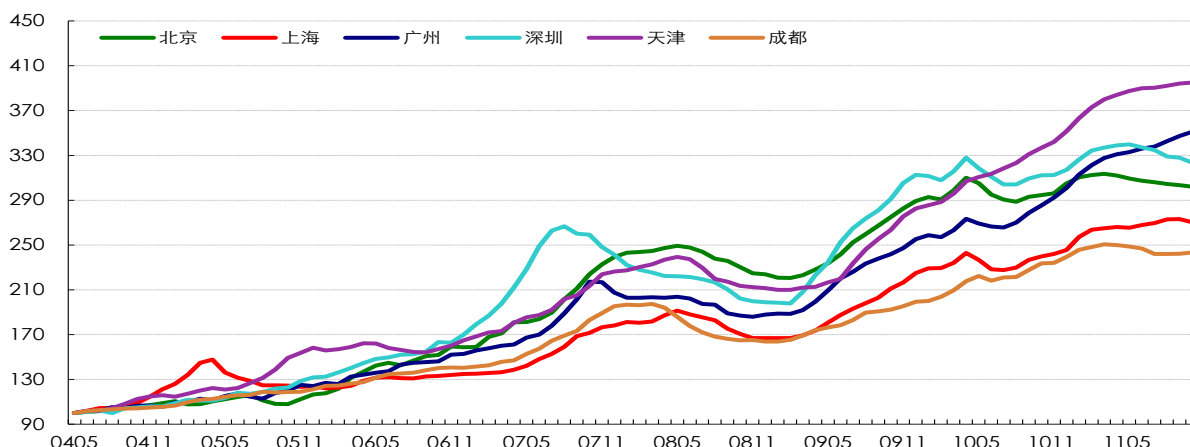


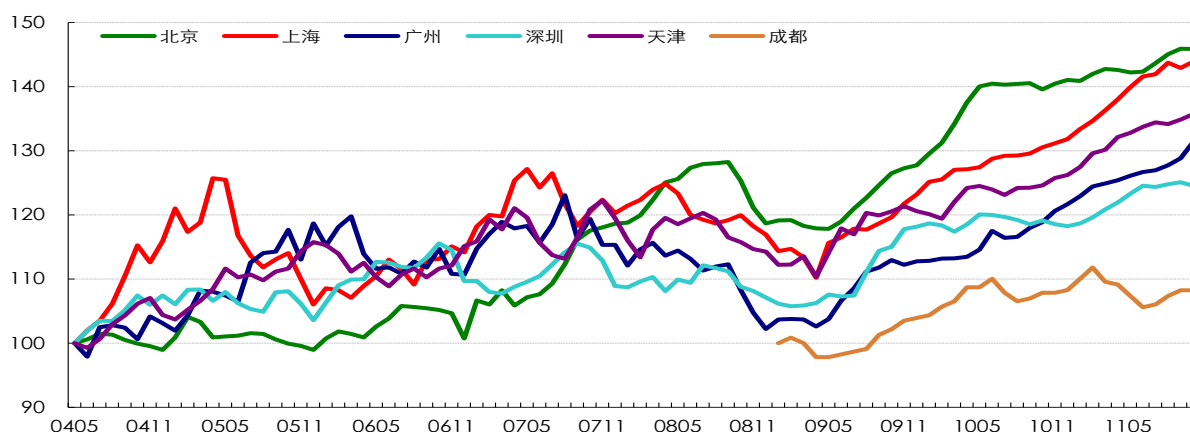
## CLI 二手住宅价格指数：上海转入下跌

中原领先指数系统数据显示，2011 年 10 月，上海二手住宅价格指数转入下跌，跌幅为-1.06%；北京和深圳延续上月下跌态势，且跌幅有所扩大；广州、天津和成都，指数仍有轻微上升，但升幅继续收窄。进入第四季度，二手房价格下调的步伐有所加快。中原报价指数数据显示，近期不仅降低报价的房源比重不断升高，平均降价幅度也有所扩大。预计后市二手住宅的降价幅度和范围将继续扩大。



## CLI 二手住宅租金指数：京深微幅下跌

受到二手房价格调整的影响，部分城市二手住宅租金亦出现小幅波动。根据中原领先指数系统数据显示，10 月份，深圳和北京的二手住宅租金指数小幅下跌；成都二手住宅租金指数基本与上月持平；其余三个城市二手住宅租金指数继续上扬。短期内，租金波动上升的趋势还将持续，但由于受到经济放缓和二手房价格下跌的共同影响，预计租金的上涨势头将有所放缓。



CLI 二手住宅指数核心数据表 (2011 年 10 月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	302	-0.42%	2.51%	146	-0.02%	4.52%
上海	270	-1.06%	12.67%	144	0.67%	10.20%
广州	351	1.08%	23.07%	131	1.98%	10.53%
深圳	324	-1.32%	3.58%	125	-0.42%	4.56%
天津	395	0.22%	17.28%	136	0.64%	8.93%
成都	243	0.48%	4.22%	108	0.00%	0.38%

## 深圳：二手房价跌幅扩大

2011 年 10 月，CLI 深圳二手住宅价格指数为 323.5 点，环比下跌 1.32%，跌幅较上月有所扩大。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 8 个百分点。从区域来看，罗湖、福田的跌幅相对较小，而南山、盐田及关外地区的价格跌幅较大。近期，中原经理指数和报价指数均持续下跌，预计 11 月和 12 月，二手房价格调整的幅度将会持续加大。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

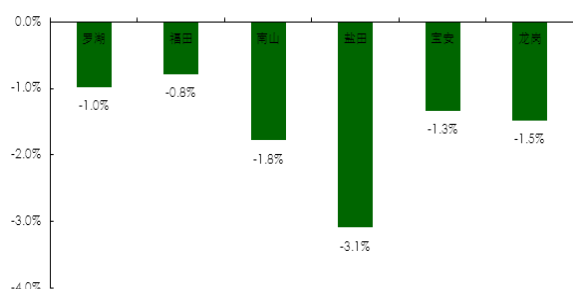


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

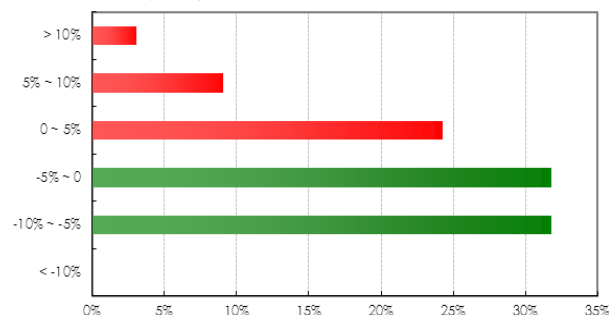


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



### 北京：二手房价通州领跌

2011 年 10 月，CLI 北京二手住宅价格指数为 302.0 点，环比下跌 0.42%，已连续 7 个月下跌。本月北京 10 个样本区域的二手住宅价格指数普遍下跌，其中通州区继续领跌，跌幅为 1.4%。在全部 244 个样本楼盘中，约有 82% 的楼盘价格出现下跌，近几个月价格下跌楼盘所占比重一直维持在 80% 以上，但下跌幅度较小，绝大多数下跌楼盘的跌幅在 5% 以内。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

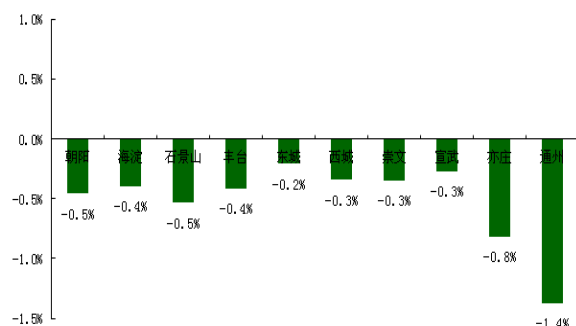


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

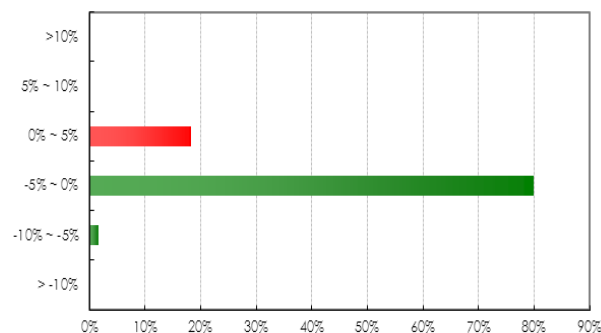
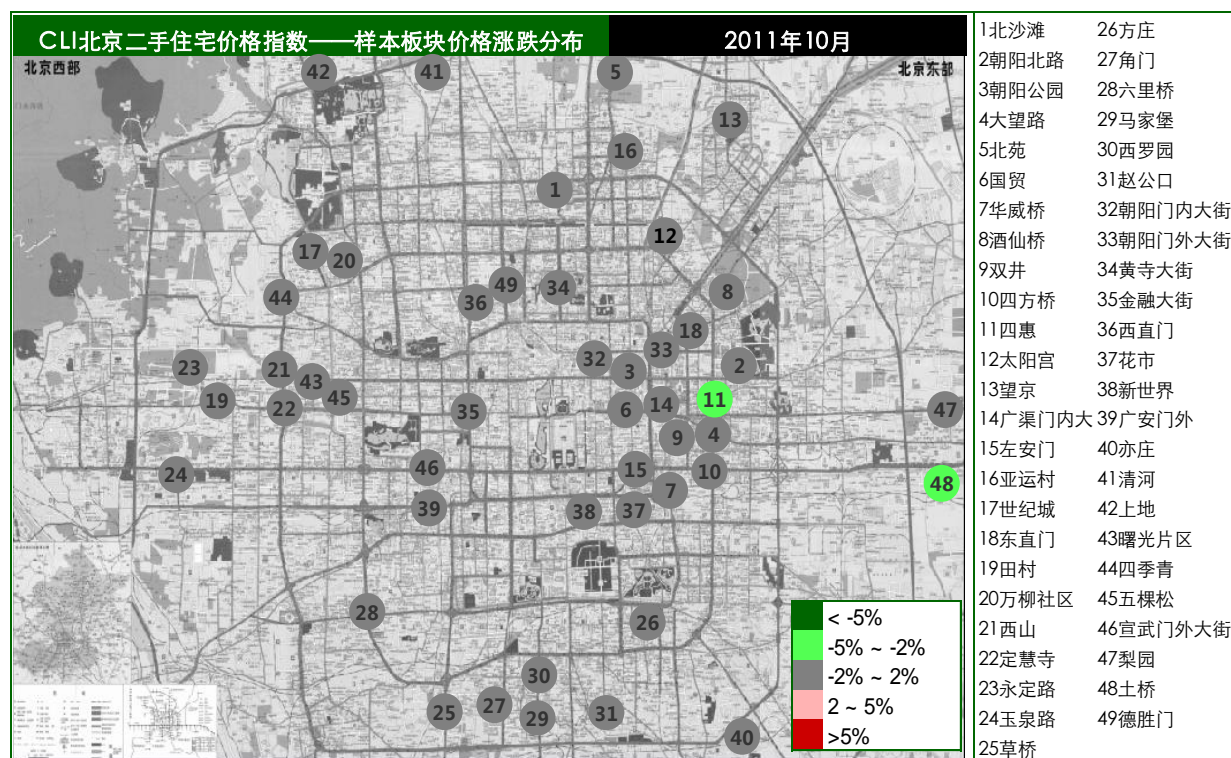


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



## 上海：二手房价再次下跌

2011年10月，CLI上海二手住宅价格指数为270.2点，环比上月下跌1.06%。本月为上海二手住宅价格指数在本年度的第二次下跌，下跌幅度较上次有所扩大。本月在全部218个样本楼盘中，约有69%的楼盘价格下跌，此比重较上月大幅增加。近期上海二手住宅报价指数持续下行，屡创新低，业主信心逐步弱化，二手住宅价格松动或将延续。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

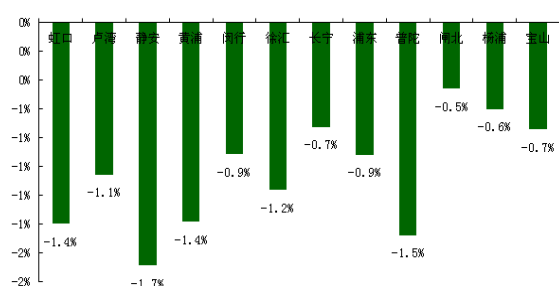


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

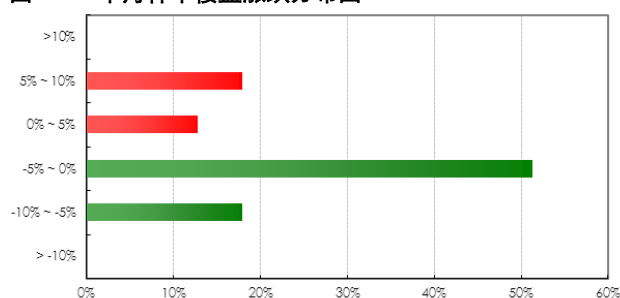
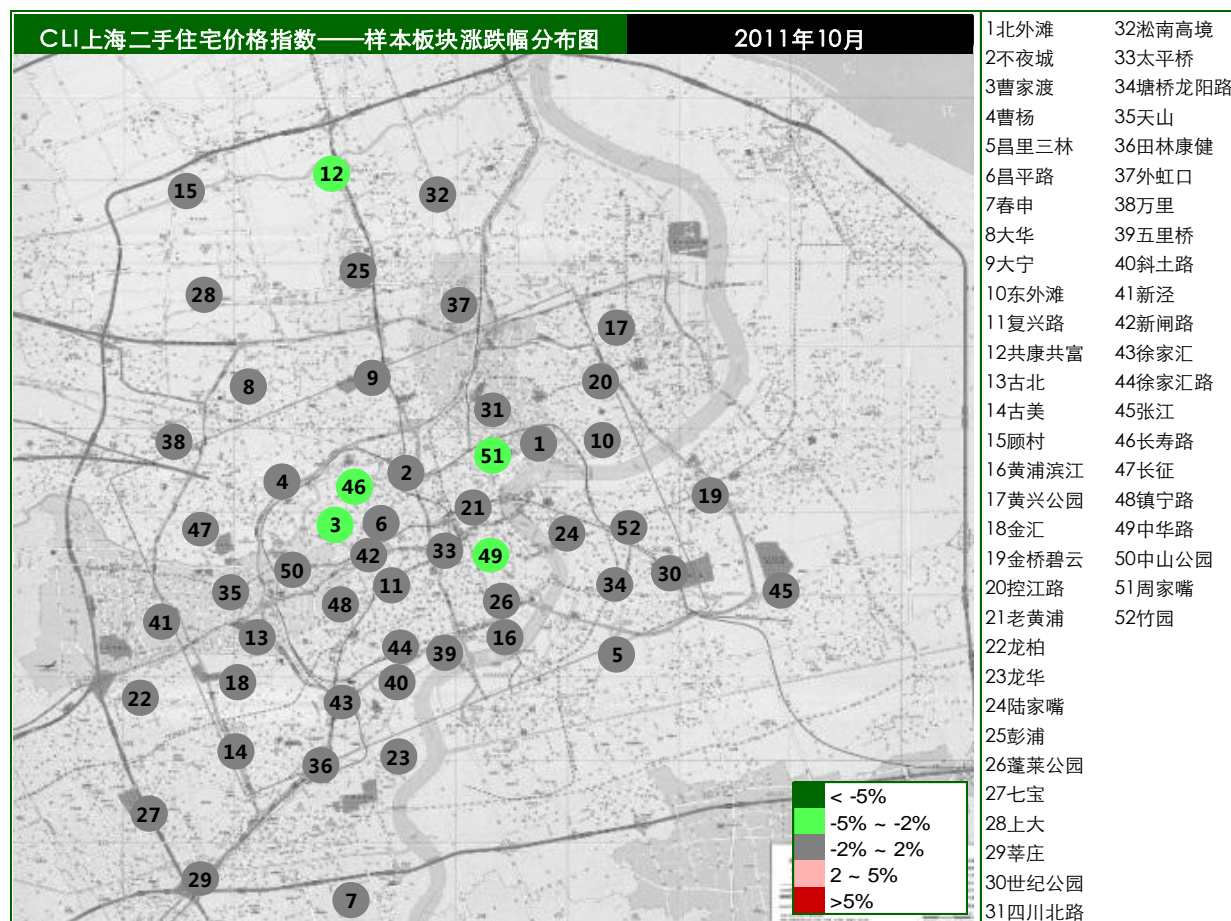


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图





## 广州：价格涨幅继续收窄

广州二手住宅价格在六城市中表现最为坚挺。但是，2011 年 10 月 CLI 广州二手住宅价格指数为 351.0 点，尽管较上月指数上升 1.08%，价格涨幅已有所收窄。根据中原领先指数系统数据显示，本月广州约有 64% 的样本楼盘价格有所上升，此比重较上月减少 7 个百分点。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

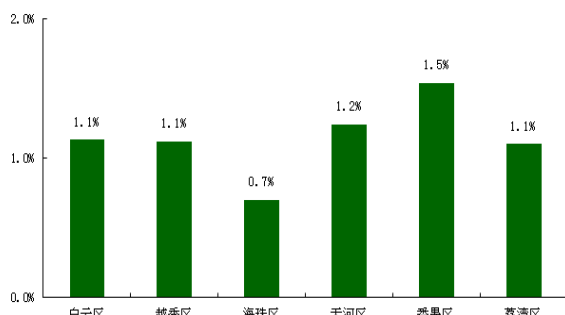


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

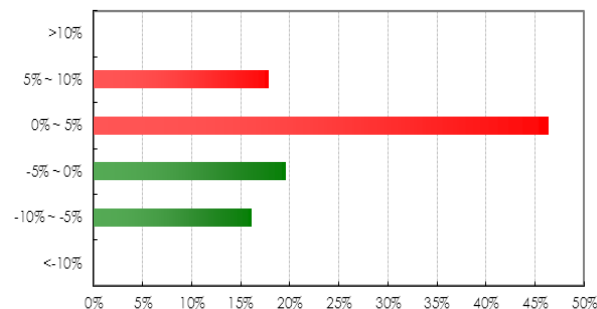
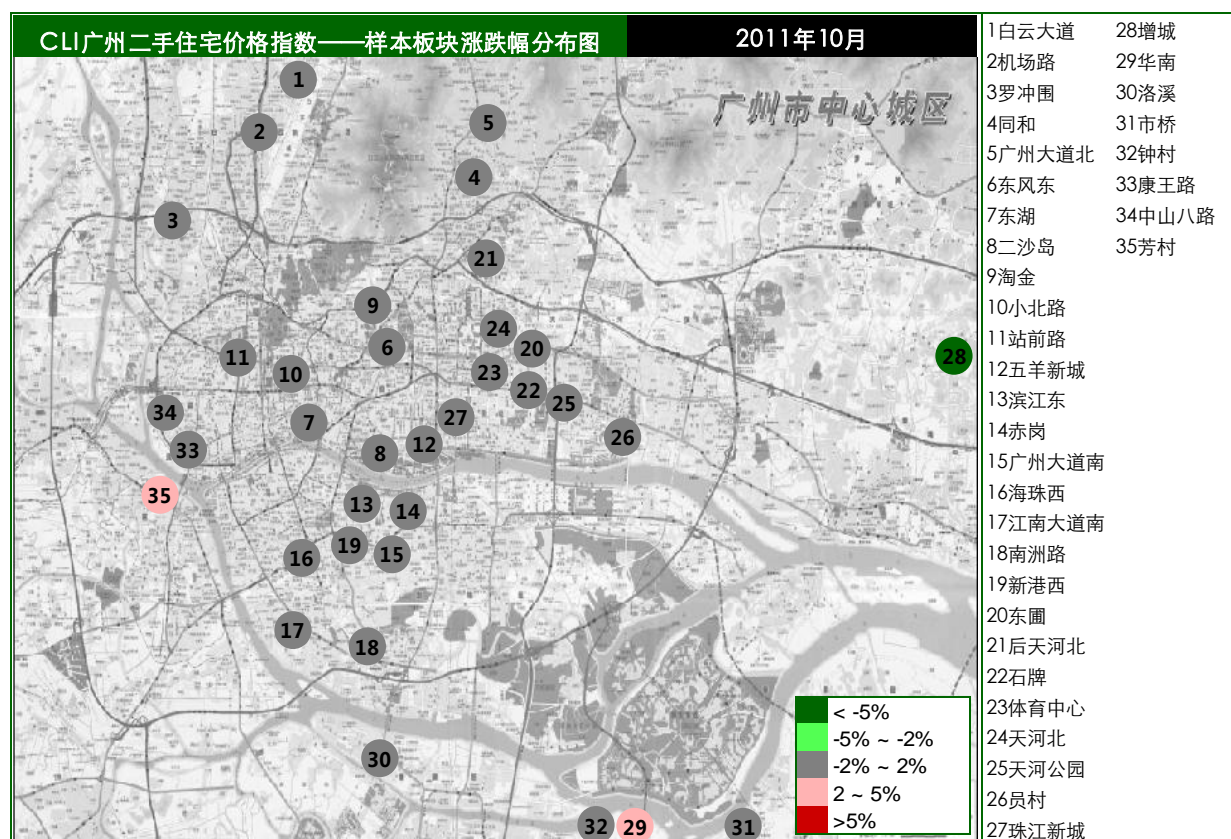


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



### 天津：价格胶着涨幅微弱

2011 年 10 月，CLI 天津二手住宅价格指数为 395.0 点，环比上升 0.2%，涨幅较为微弱。本月天津价格上涨的样本楼盘比重约为 50%，此比重较上月减少 10 个百分点。区域方面，4 个区域价格指数上涨，2 个行政区价格指数下跌，但涨跌幅度均在 0.5% 以内。价格上的胶着，可以反映出买卖双方的拉锯状态。值得关注的是，中原报价指数显示，近期天津二手住宅报价指数已呈下行走势，预计下月天津二手住宅价格指数极有可能转入下跌。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

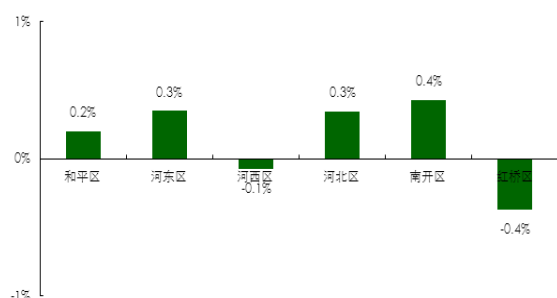


图 2-2：本月样本楼盘涨跌幅分布图

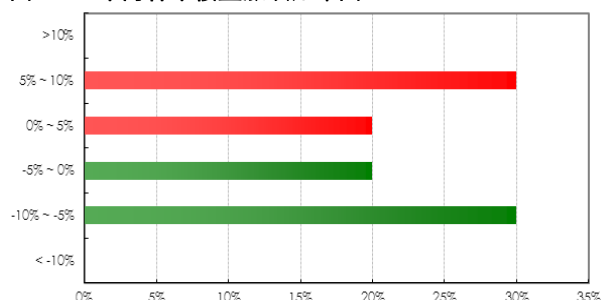
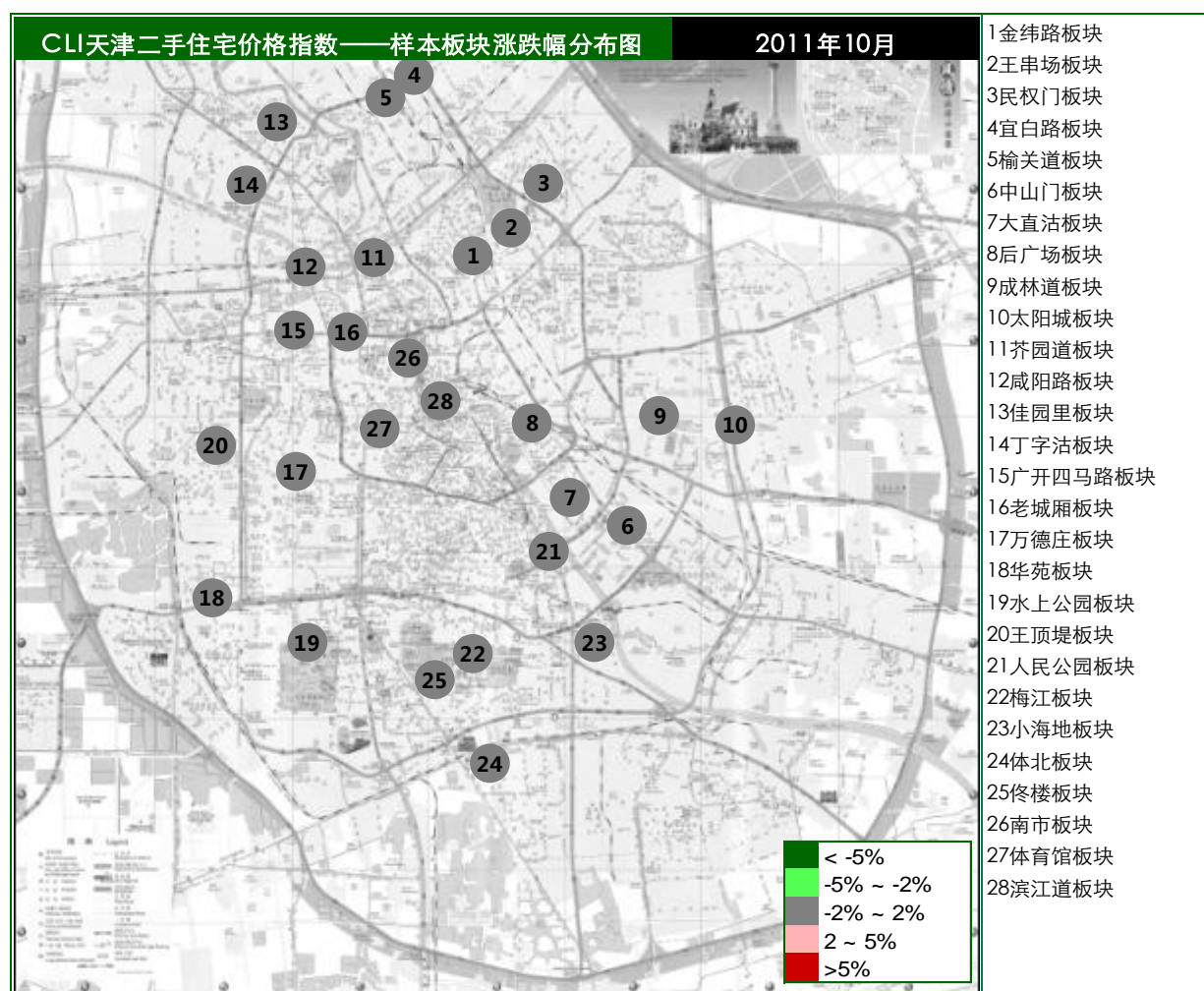


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



### 成都：价格波动微幅上涨

2011 年 10 月，CLI 成都二手住宅价格指数为 243.5 点，环比上涨 0.5%。根据中原领先指数系统数据显示，本月成都约有 89% 的样本楼盘价格有所上升，此比重较上月增加 8%，但所有样本楼盘价格涨幅在 5% 以下，价格涨幅较小。区域方面，6 个样本区域中 5 个区域上涨，涨幅都在 1% 以内；青羊区环比上月微跌。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

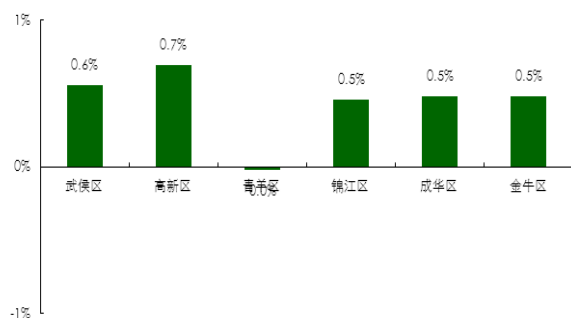


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

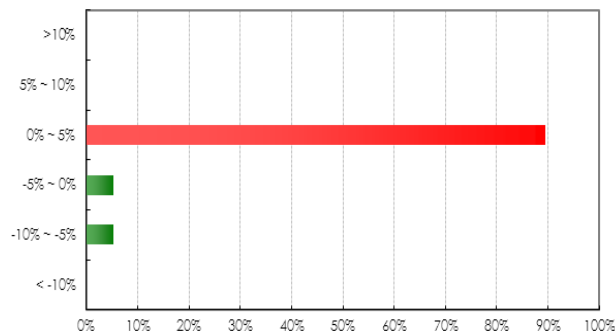
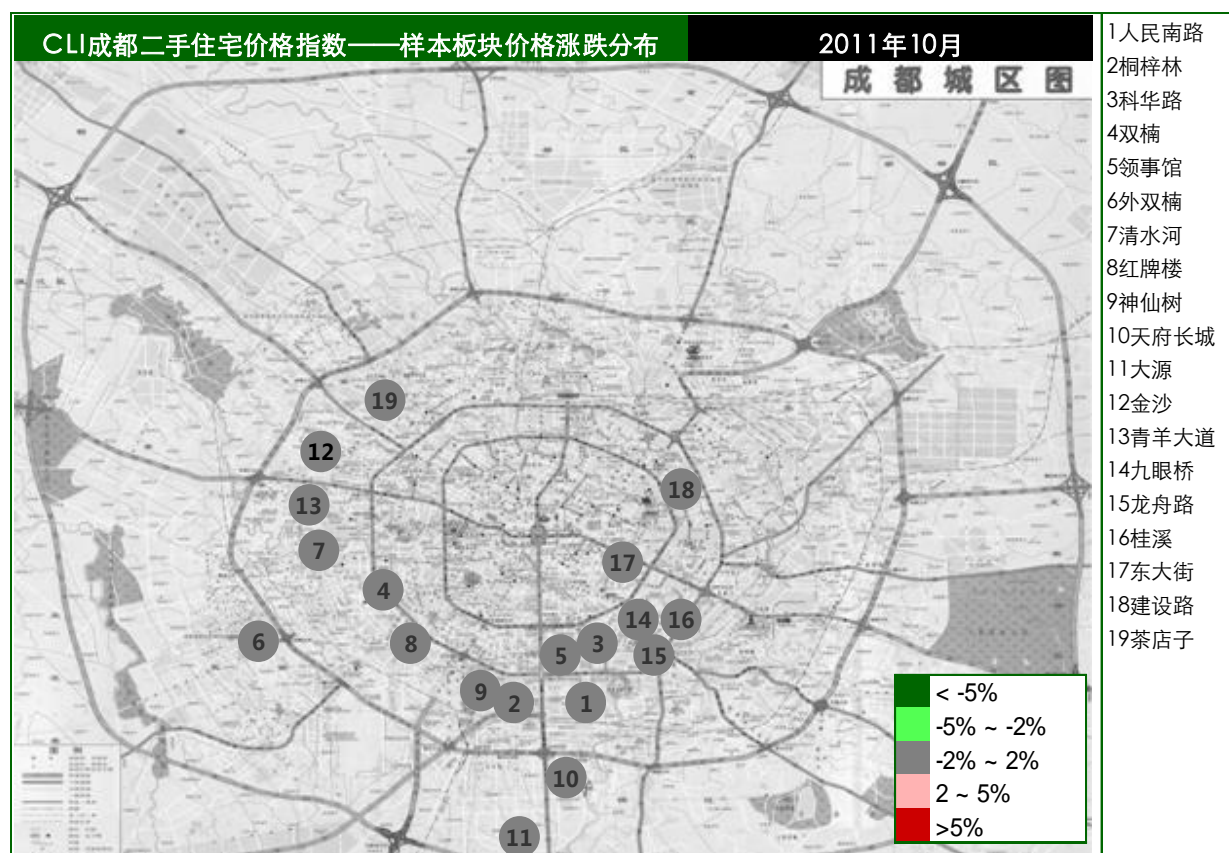


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图





## 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 <b>东城、西城、崇文、宣武</b> 、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、 <b>卢湾、静安、黄浦</b> 、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 <b>越秀、荔湾、海珠</b> 、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 <b>罗湖、福田、南山</b> 、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 <b>和平、河西、河东</b> 、南开、河北、红桥等 6 区的 28 个板块
成都	选取 76 个样本楼盘，覆盖武侯、高新、青羊、锦江、成华、金牛等 6 区的 19 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](mailto:Quax@centaline.com.cn)；黄锦铭 +8621 5178 7428 [Huangjm.ce@centaline.com.cn](mailto: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。