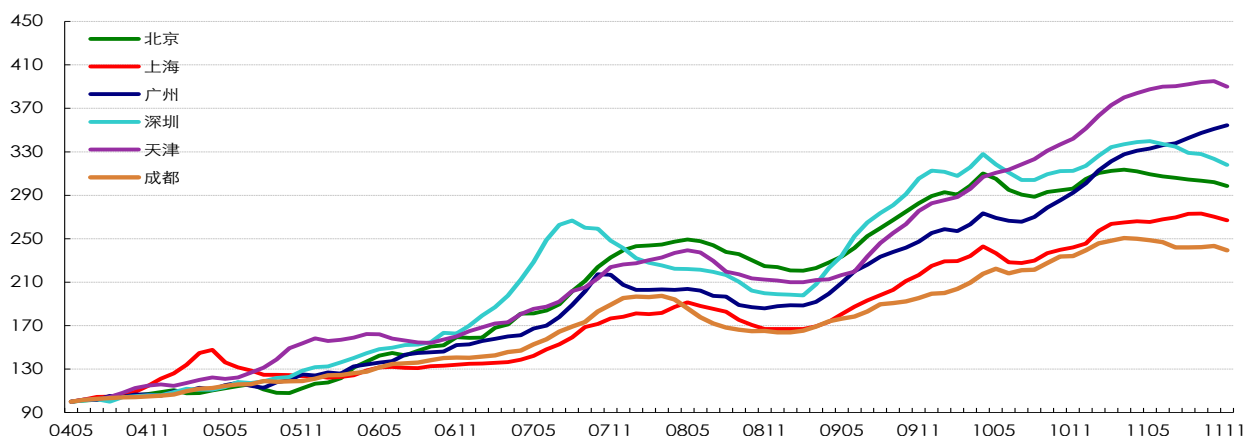


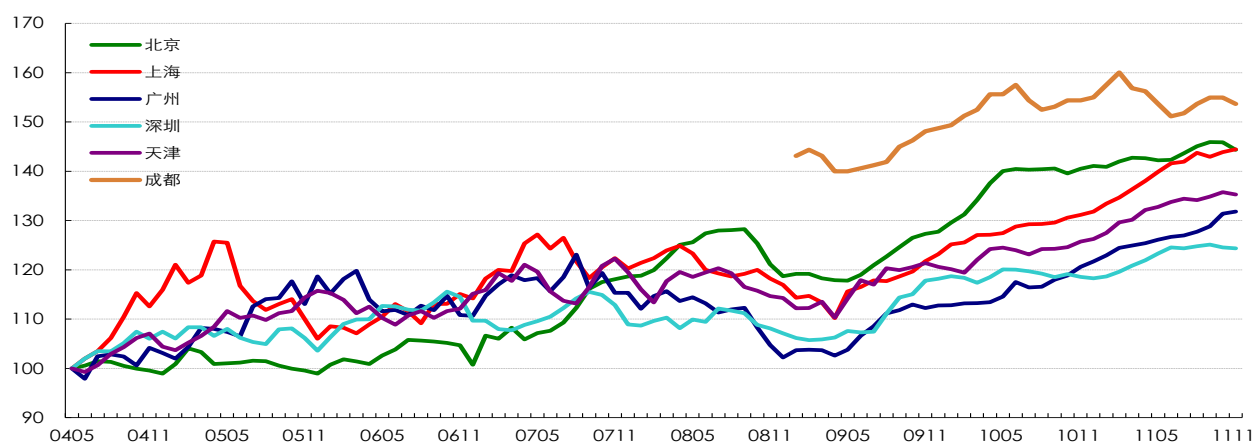
CLI 二手住宅价格指数：天津、成都转入下跌

中原领先指数系统数据显示，2011 年 11 月，天津、成都二手住宅价格指数转入下跌，跌幅分别为 1.25% 和 1.68%；北京、深圳和上海延续上月下跌态势，且跌幅有所扩大；广州指数仍有小幅上升，但升幅继续收窄。临近年末，为了回笼资金，各地新房市场降价促销情况陆续增多，分流了部分二手房的客户，增加了二手住宅市场的降价压力。降价已被越来越多的业主所接受，预计未来的几个月内，二手住宅价格下调的范围和幅度还将扩大。



CLI 二手住宅租金指数：租金上涨势头减缓

近两个月二手住宅租金上涨的势头有所减缓，本月除上海、广州租金指数小幅上涨之外，其他四个城市均有所下跌。临近年末，租赁市场转入淡季，租赁需求有所减少；而转售为租则增加了租赁市场的房源供应量，两方面因素促使租金上涨的势头有所放缓。



CLI 二手住宅指数核心数据表 (2011 年 11 月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	299	-1.16%	0.83%	144	-1.05%	2.7%
上海	267	-1.22%	10.30%	144	40%	10.1%
广州	355	1.00%	21.26%	132	0.35%	9.3%
深圳	318	-1.70%	1.76%	124	-0.18%	4.9%
天津	390	-1.25%	14.01%	135	-0.33%	7.6%
成都	239	-1.68%	2.23%	154	-0.82%	-0.4%

深圳：二手房价跌幅继续扩大

2011 年 11 月，CLI 深圳二手住宅价格指数为 318.0 点，环比下跌 1.70%，跌幅继续扩大。根据中原领先指数系统数据显示，本月深圳将近 73% 的样本楼盘价格有所下跌，下跌楼盘所占比重较上月增加 9 个百分点，此比重连续两月增加。从区域来看，6 个样本区域指数均下跌，且跌幅都在 1% 以上，其中南山区领跌，跌幅为 2.1%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

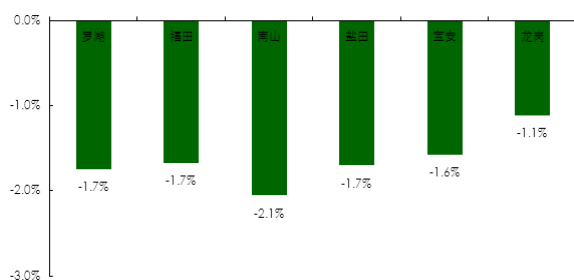


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

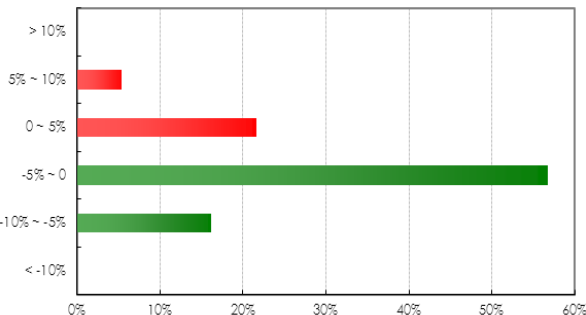


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



北京：二手房价加速下跌

2011 年 11 月，CLI 北京二手住宅价格指数为 298.5 点，环比下跌 1.16%，下跌 8 个月来跌幅首次突破 1%。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、石景山领跌，跌幅均为 1.8%。在全部 244 个样本楼盘中，有 95% 的楼盘价格出现下跌，下跌楼盘所占比重较上月增加 13%。中原报价指数数据显示，近期北京报价指数加速下跌，二手住宅价格松动更加显著。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

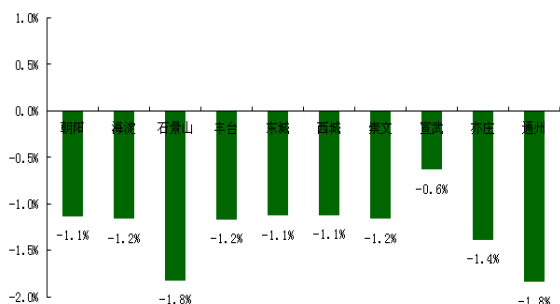


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

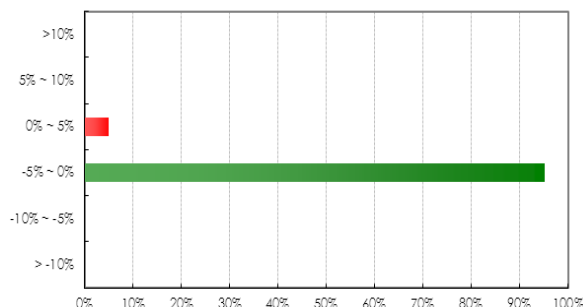
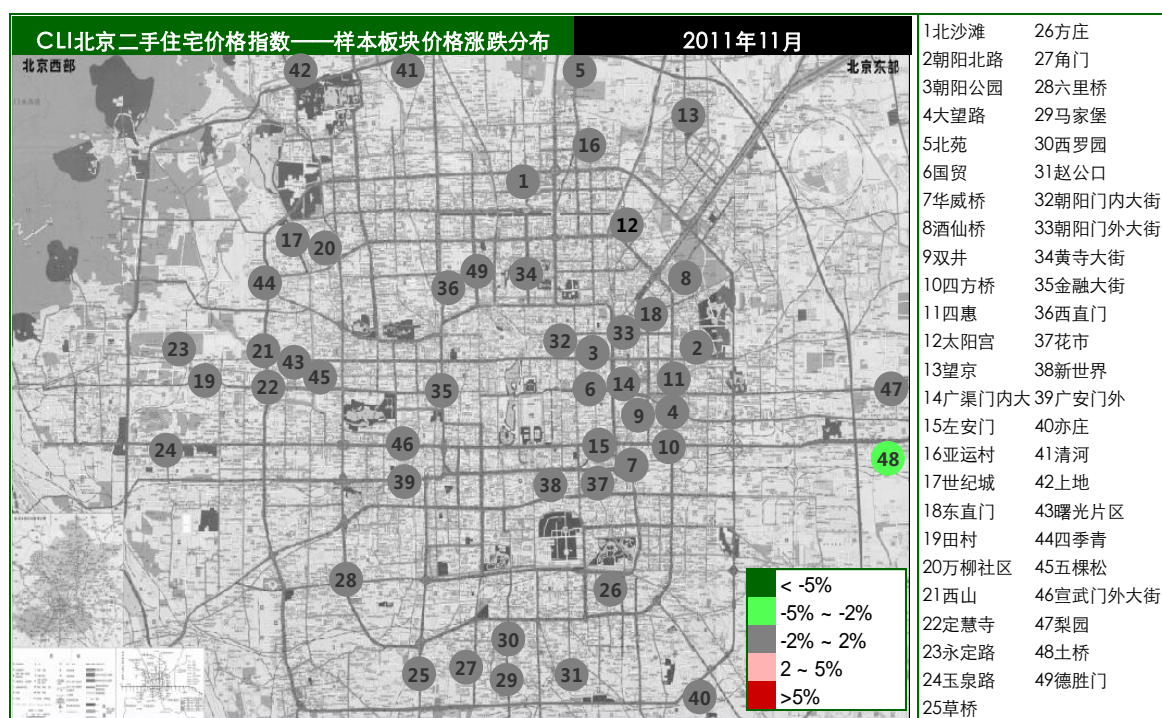


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



上海：二手房价宝山领降

2011 年 11 月，CLI 上海二手住宅价格指数为 267.0 点，环比上月下跌 1.22%，跌幅较上月有所扩大。从区域来看，本月上海 12 个样本区域中，11 个样本区域的二手住宅价格指数下跌，其中宝山区领跌，跌幅为 2.3%；杨浦区指数逆市上扬，环比上月上涨 1%。本月在全部 218 个样本楼盘中，约有 28% 的楼盘价格跌幅超过 5%，此比重较上月显著增加。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

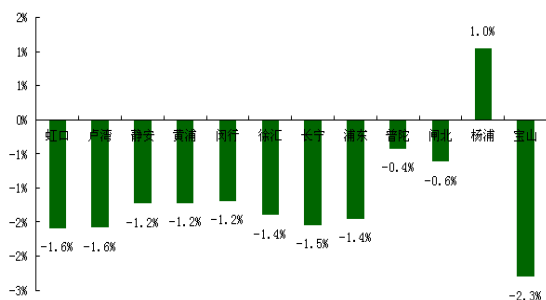


图 2-2：本月样本楼盘涨跌幅分布图

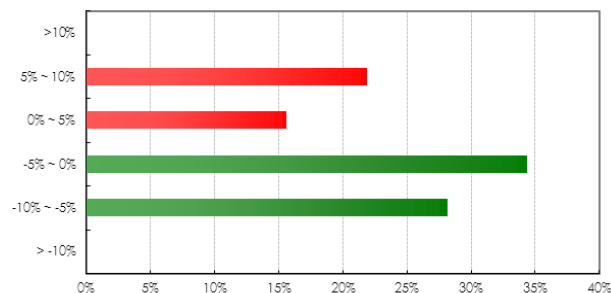
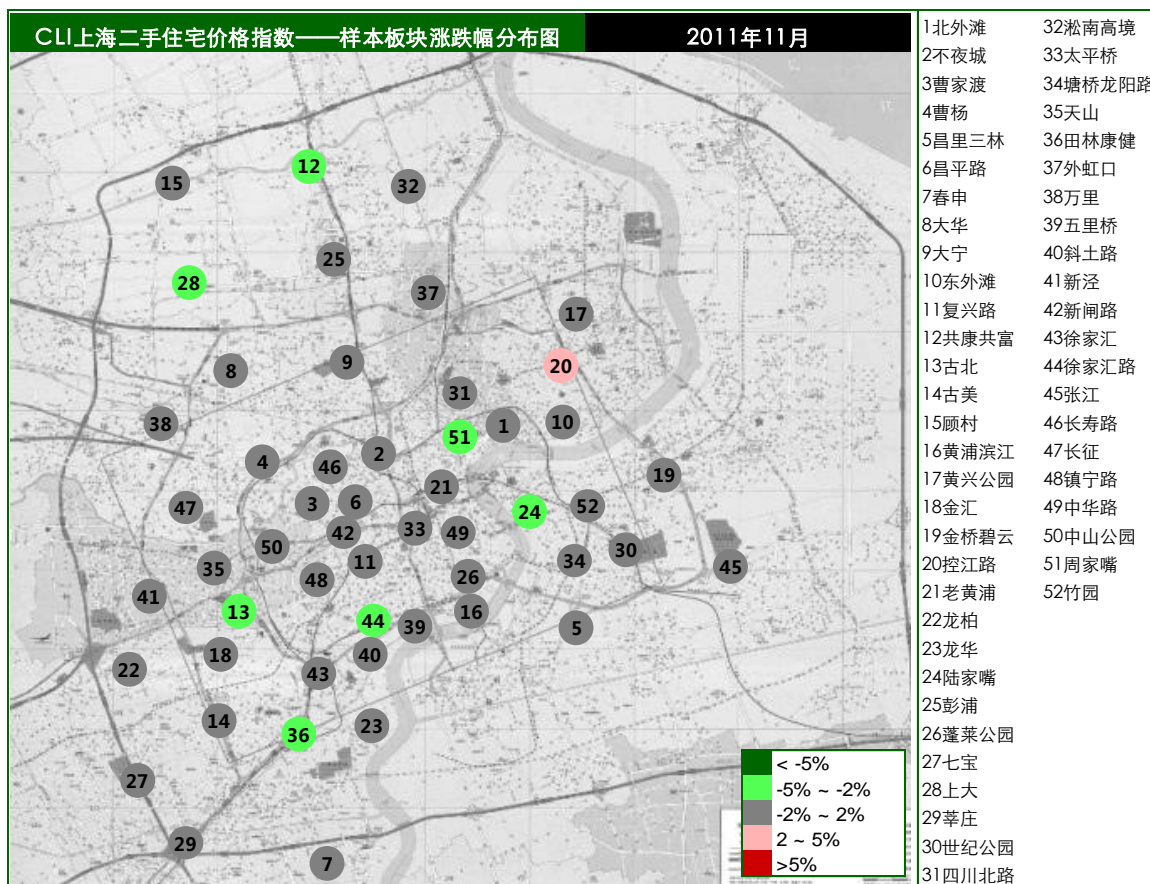


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



广州：价格逐步松动

广州二手住宅价格指数依旧延续小幅上涨的趋势，为六大城市中唯一保持上涨的城市。2011年11月，CLI广州二手住宅价格指数为354.5点，较上月指数上升1%，价格涨幅进一步收窄。区域方面，本月6个样本区域中已有越秀、番禺两个区域的价格出现下跌，虽然跌幅还很微弱，但下跌的区域和幅度在未来的几个月内很有可能扩大。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

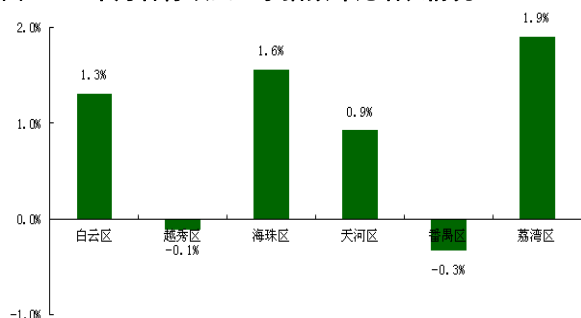


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

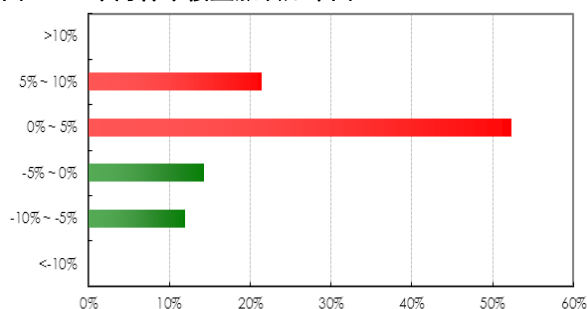
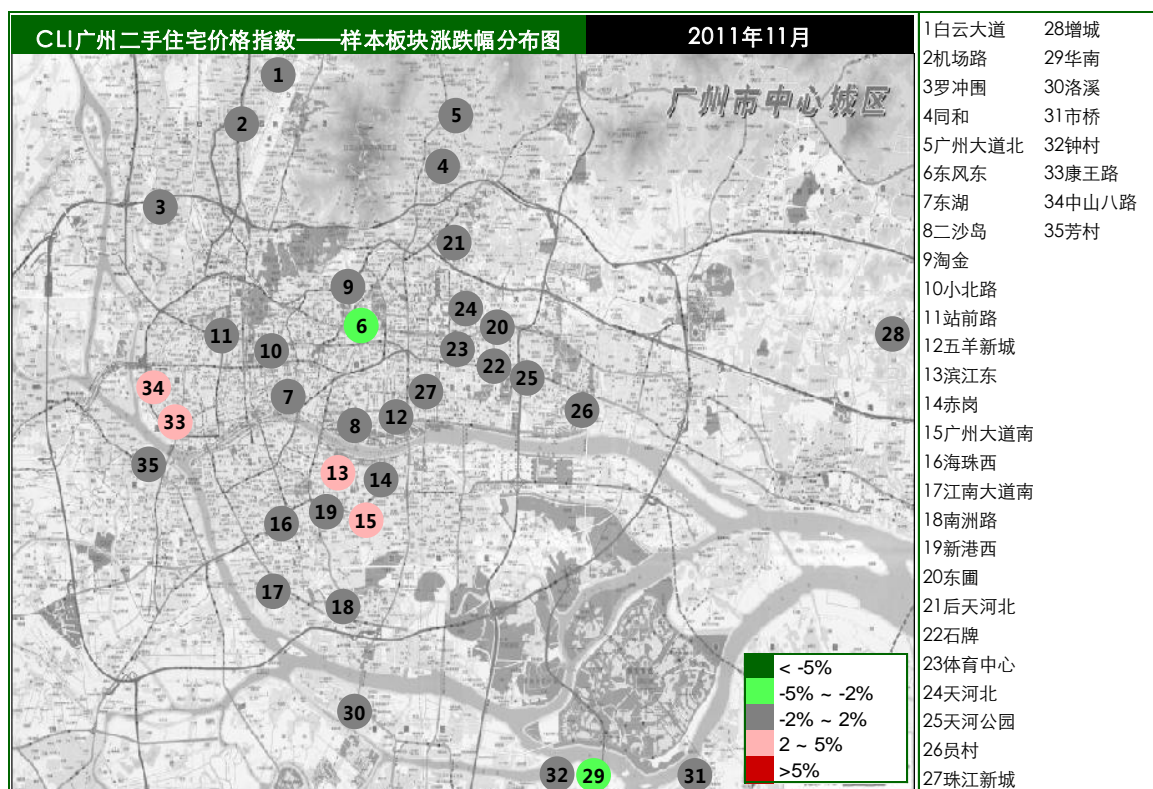


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



天津：二手房价转升为跌

本月天津二手住宅价格指数转升为跌，为 2010 年以来的首次下跌。2011 年 11 月，CLI 天津二手住宅价格指数为 390.0 点，环比上月下跌 1.3%。本月天津价格下跌的样本楼盘比重约为 66%，此比重较上月增加 16 个百分点。区域方面，6 个样本区域的价格普遍下跌，且跌幅都在 1% 以上。中原报价指数数据显示，近期天津报价指数加速下跌，业主心态明显弱化，预计后期降价还将延续。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

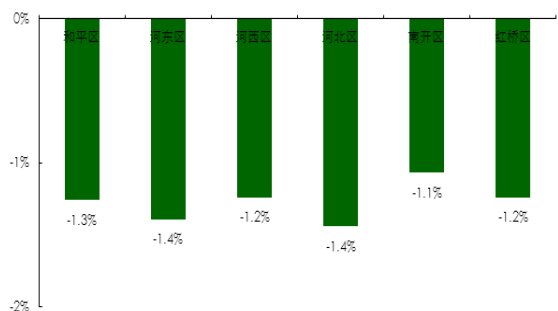


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

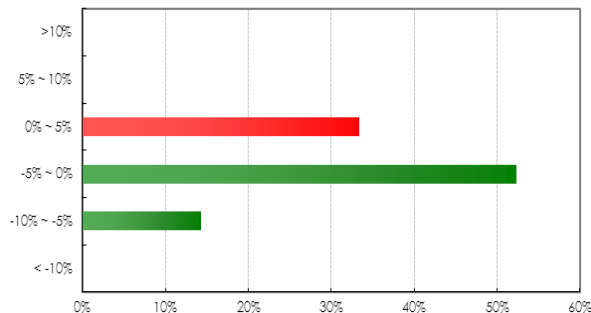
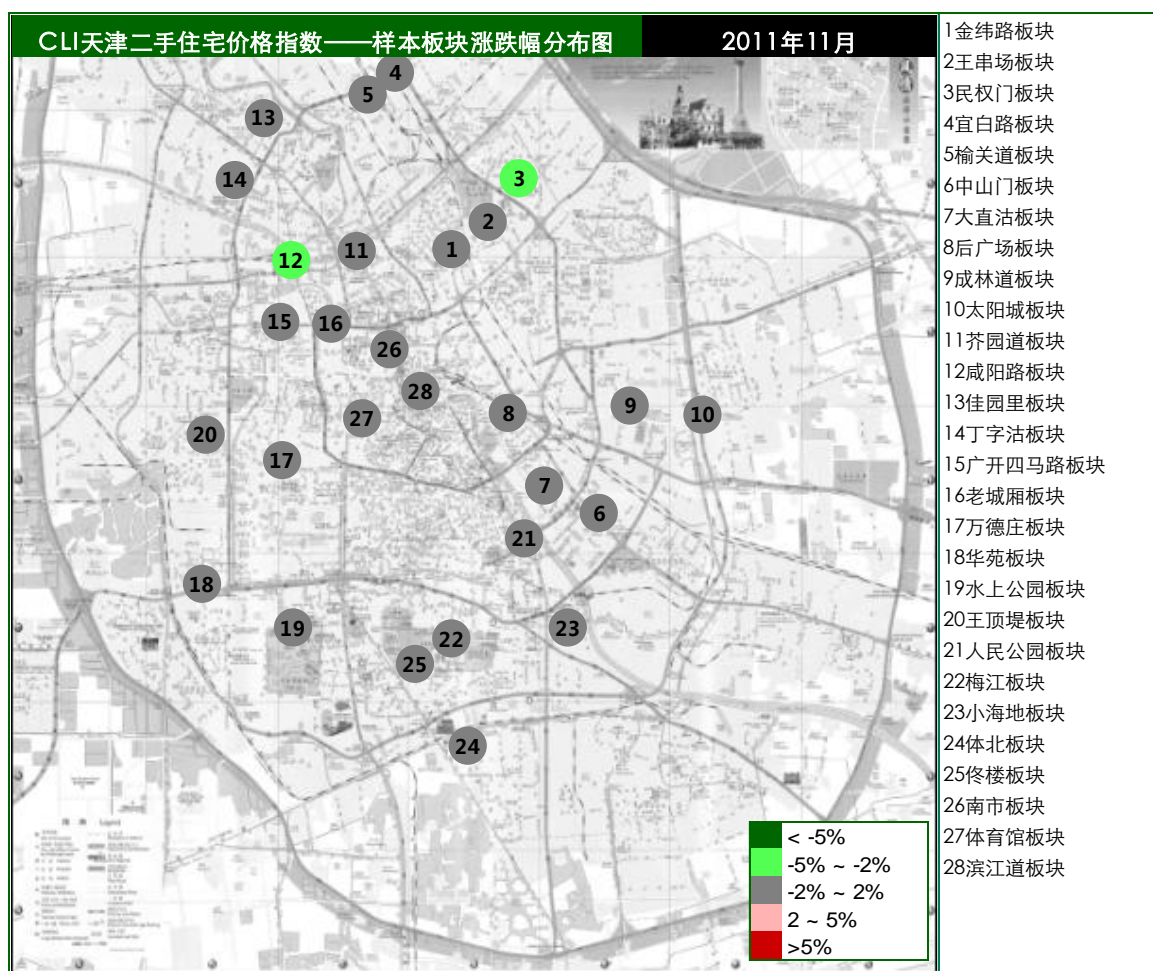


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



成都：二手房价再度转跌

本月成都二手住宅价格结束三个月的胶着状态，再次转入下跌。2011 年 11 月，CLI 成都二手住宅价格指数为 239.4 点，环比下跌 1.7%。根据中原领先指数系统数据显示，本月成都约有 94% 的样本楼盘价格有所下跌，但几乎所有样本楼盘的价格跌幅都在 5% 以下。区域方面，本月 6 个样本区域价格普遍下跌，其中高新区领跌，跌幅为 2.3%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

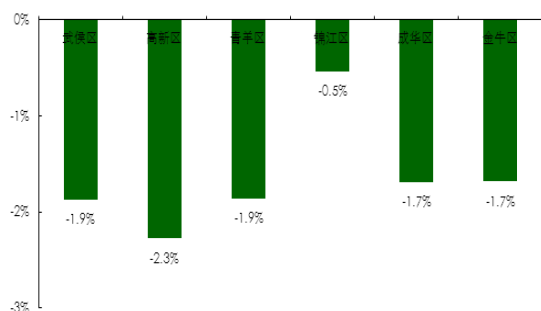


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

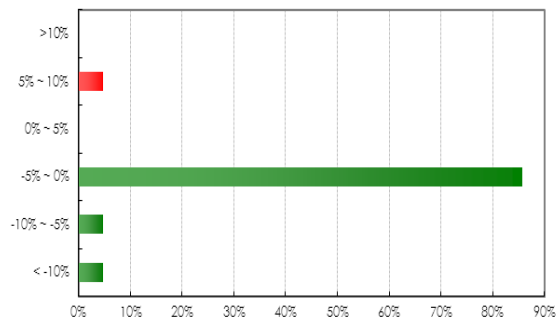
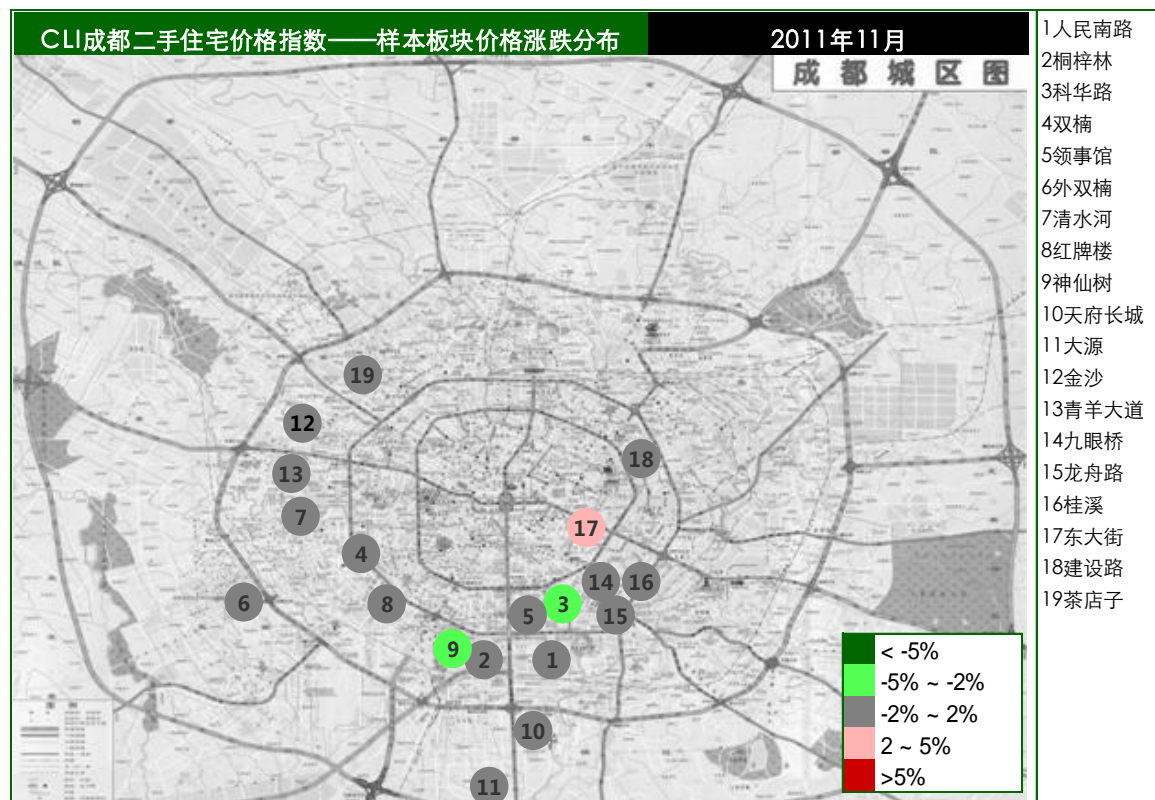


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图





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
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; 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。