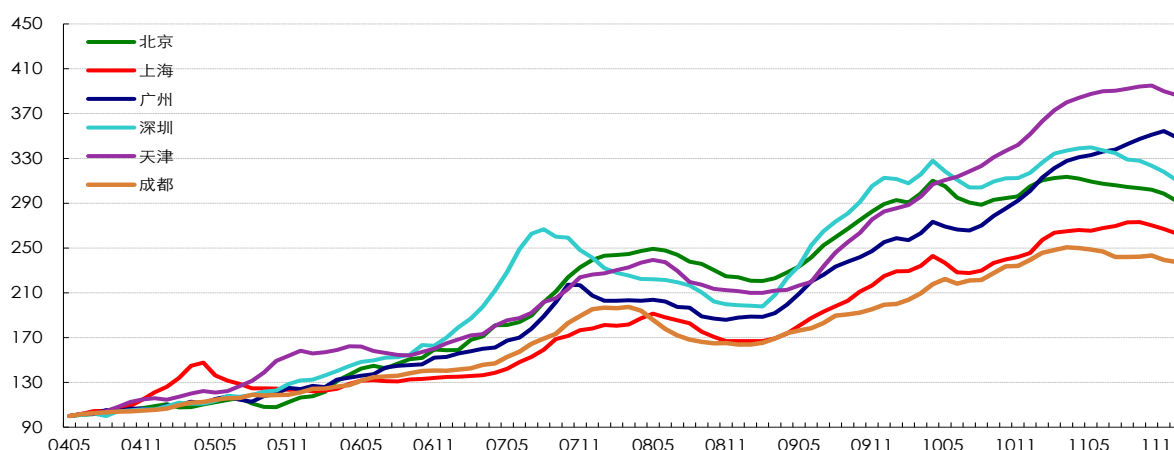


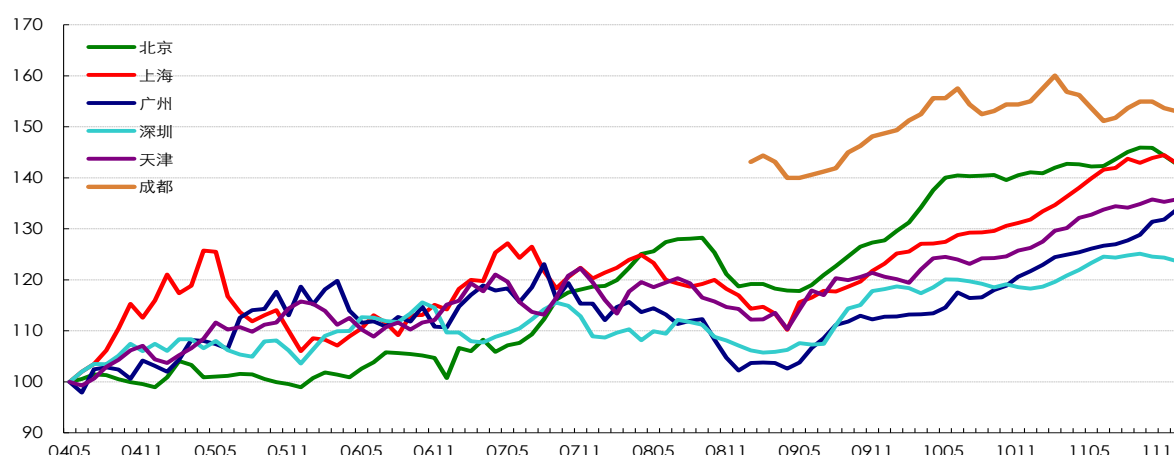
CLI 二手住宅价格指数：广州转入下跌

中原领先指数系统数据显示，2011 年 12 月，六大城市二手住宅价格指数均下跌，之前二手住宅价格最为坚挺的广州，本月亦转入下跌，跌幅为 1.50%；北京、深圳和上海跌幅继续扩大，其中，北京和深圳跌幅均超过 2%。由于近期政策面不断释放出“调控从紧”的信号，市场看跌预期持续增强，业主信心进一步弱化，预计 2012 年初，二手住宅价格指数将继续下跌。



CLI 二手住宅租金指数：租金小幅回落

临近春节，租赁市场进入传统淡季，租赁需求减少，租金亦随之下调，本月除广州、天津租金指数小幅上涨之外，其余四个城市均有所下跌。二手住宅价格走势的持续下行，减弱了人们对租金持续上涨的预期，预计 2012 年一线城市二手住宅租金将以平稳为主。



CLI 二手住宅指数核心数据表 (2011 年 12 月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	292	-2.04%	-4.1%	143	-1.12%	1.2%
上海	263	-1.43%	7.2%	143	-1.08%	8.4%
广州	349	-1.50%	16.0%	134	1.43%	9.9%
深圳	311	-2.26%	-2.0%	124	-0.53%	4.6%
天津	387	-0.85%	10.0%	136	0.34%	7.5%
成都	238	-0.77%	-0.7%	153	-0.41%	-1.3%

深圳：各区均大幅下跌

2011 年 12 月，CLI 深圳二手住宅价格指数为 310.8 点，环比下跌 2.26%，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 80% 的样本楼盘价格有所下跌，下跌楼盘所占比重较上月增加 7 个百分点，此比重连续三月增加。从区域来看，6 个样本区域指数均下跌，且跌幅都在 2% 以上；在 31 个样本板块中，有 26 个板块跌幅超过 2%。近期，深圳报价指数和经理指数保持低位波动，预计降价还将延续。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

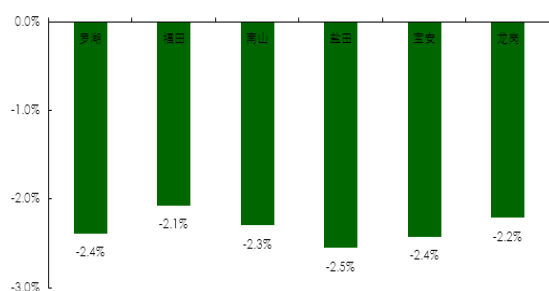


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

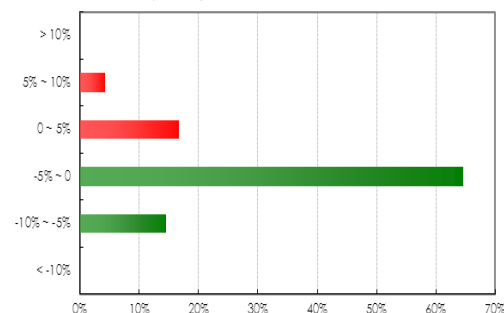


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



北京：跌幅再度扩大

2011 年 12 月，CLI 北京二手住宅价格指数为 292.5 点，环比下跌 2.04%，下跌跌幅首次突破 2%。本月北京 10 个样本区域的二手住宅价格指数普遍下跌，且有 8 个样本区域跌幅超过 2%，其中通州、石景山继续领跌，跌幅分别为 3.0%和 2.8%。在 49 个样本板块中，33 个样本板块的跌幅超过 2%。在全部 244 个样本楼盘中，有 96%的楼盘价格出现下跌。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

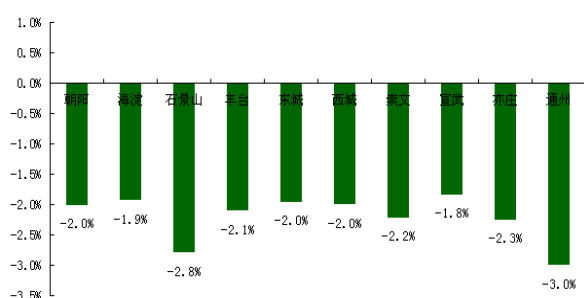


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

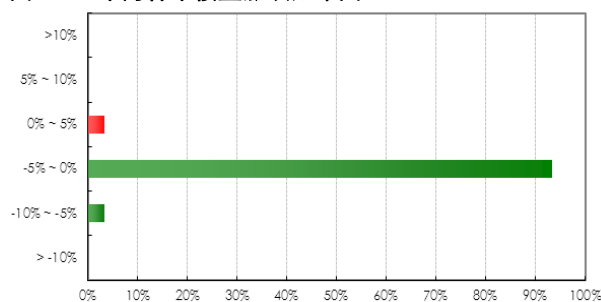
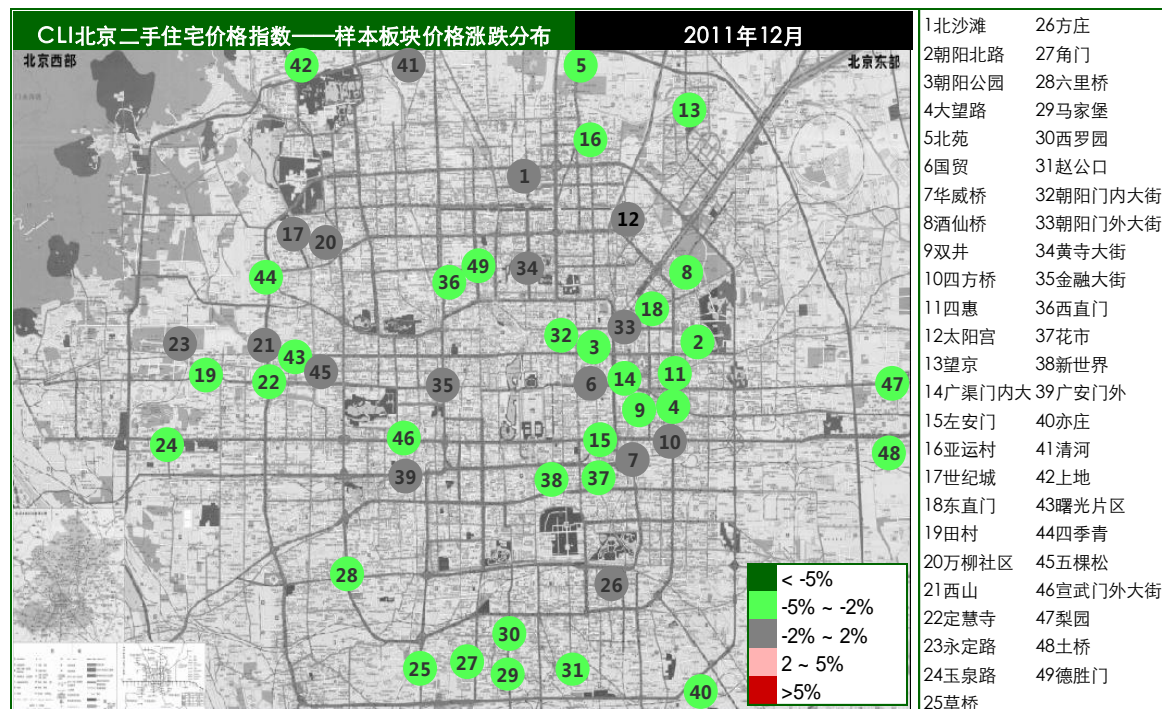


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



上海：外围片区跌幅较大

2011年12月，CLI上海二手住宅价格指数为263.1点，环比上月下跌1.43%，跌幅继续扩大。图2-3显示，跌幅较大的区域仍主要集中于外围区域，如宝山区的顾村、共康、淞南等板块。本月在全部218个样本楼盘中，约有74%的楼盘价格下跌，此比重较上月增加12个百分点。据中原调研，近期，上海中心区业主抛盘增多，且议价空间扩大，业主心态进一步弱化，降价正在向中心区蔓延。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

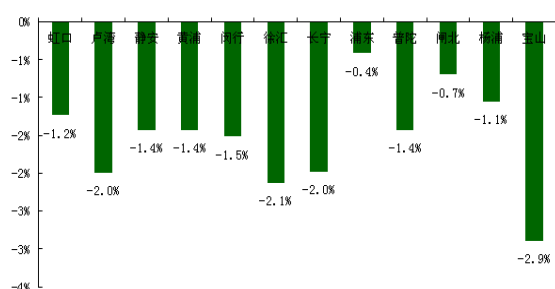


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

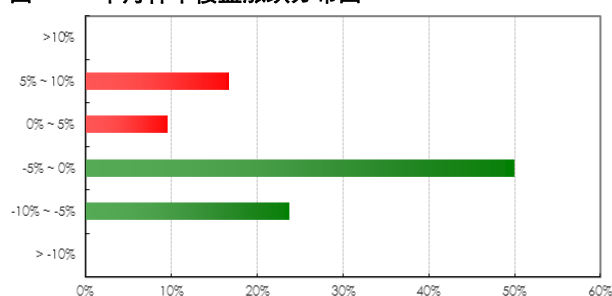
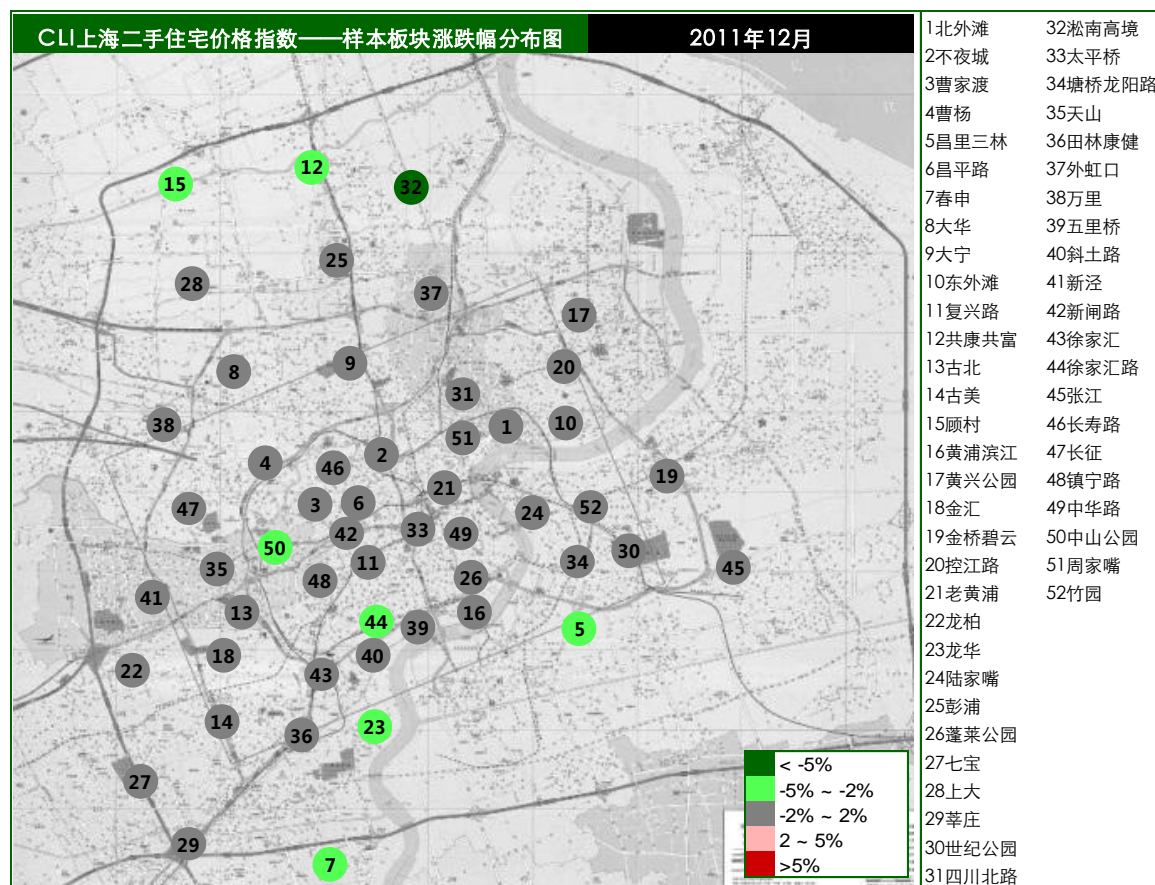


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



广州：价格转入下跌

本月，广州二手住宅价格指数首次转入下跌。2011 年 12 月，CLI 广州二手住宅价格指数为 349.2 点，较上月下跌 1.50%。区域方面，本月 6 个样本区域二手住宅价格指数均为下跌，且有 5 个样本区域跌幅超过 1%。在全部样本楼盘中，有 73% 的样本楼盘价格下跌，34% 的样本楼盘跌幅超过 5%。中原报价指数显示，近期广州报价指数持续下行，根据报价指数的先导性，预计年后，广州二手住宅价格还将下跌。

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

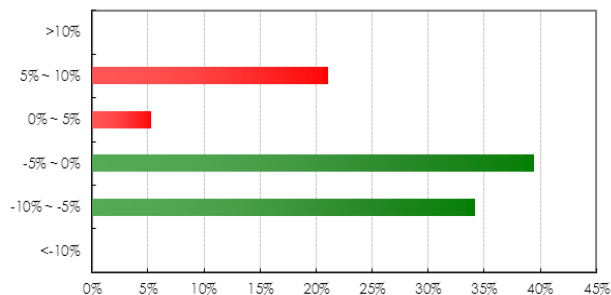
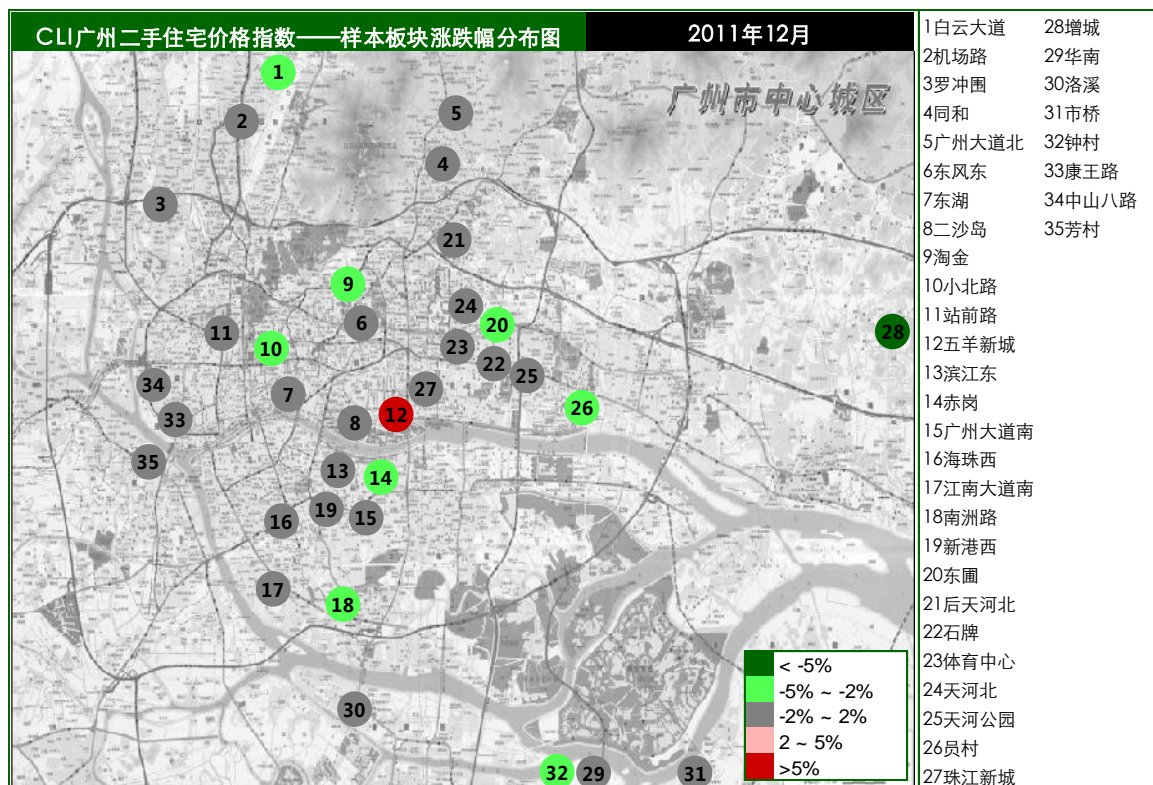


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



天津：各区普遍下跌

2011 年 12 月，CLI 天津二手住宅价格指数为 386.7 点，环比上月下跌 0.8%，连续两月下跌。本月，价格下跌的样本楼盘比重约为 59%，此比重较上月减少 7 个百分点。区域方面，6 个样本区域的价格普遍下跌，其中河北区领跌，跌幅为 1.2%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

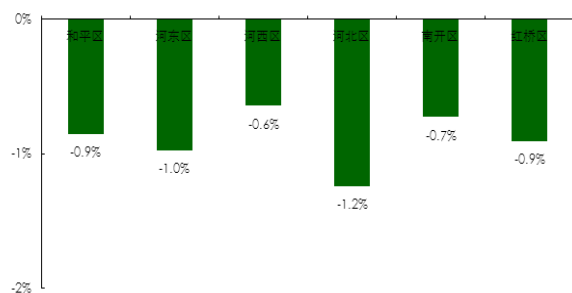


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

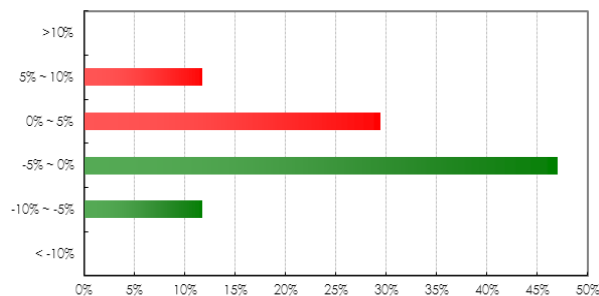
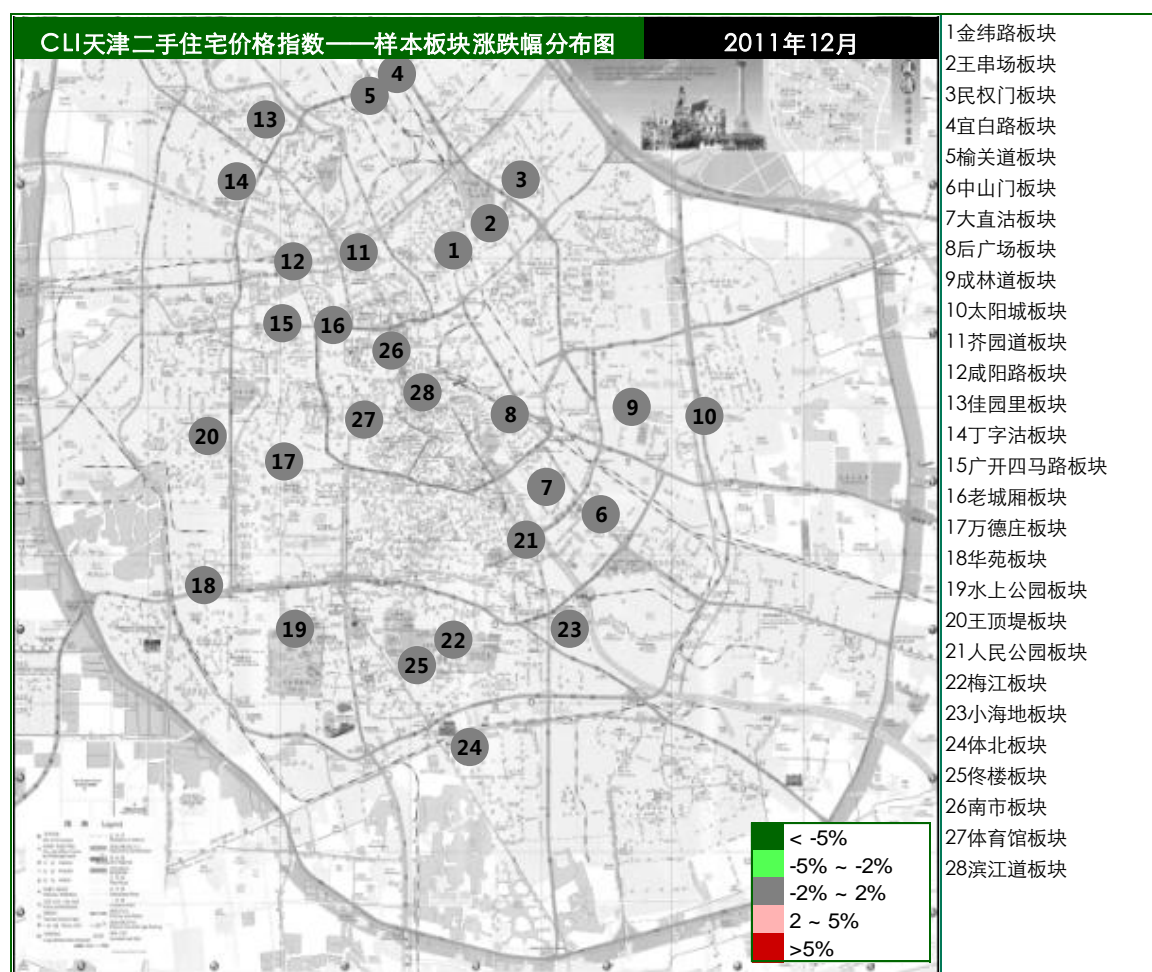


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



成都：二手房价继续下跌

2011 年 12 月，CLI 成都二手住宅价格指数为 237.5 点，环比下跌 0.8%，连续两月下跌。根据中原领先指数系统数据显示，本月成都约有 84% 的样本楼盘价格有所下跌，此比重较上月减少 10 个百分点。区域方面，在全部 6 个样本区域中，5 个样本区域价格下跌；金牛区逆势上涨，涨幅为 1.8%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

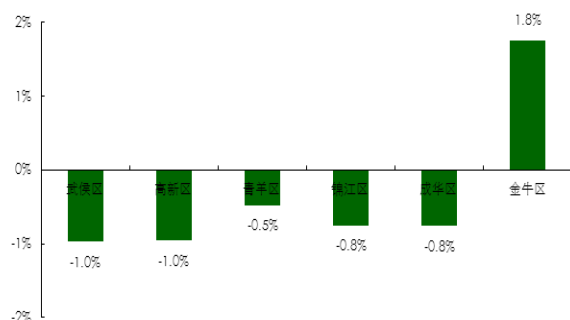


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

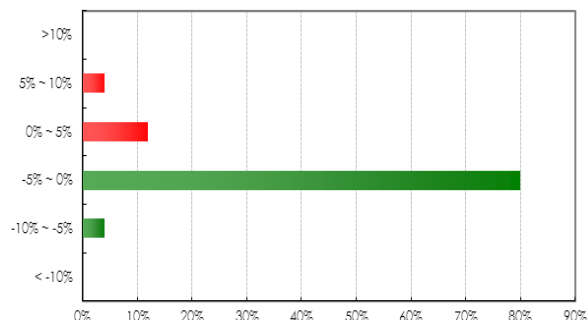
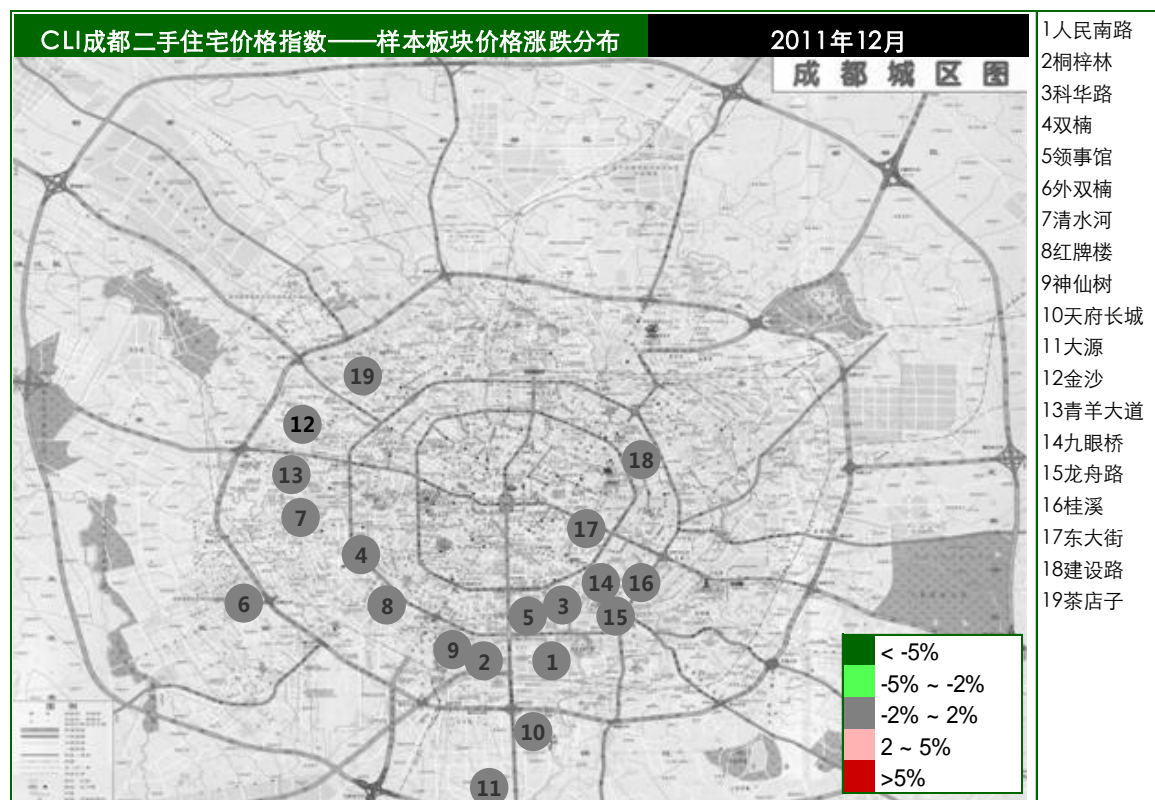


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图





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。