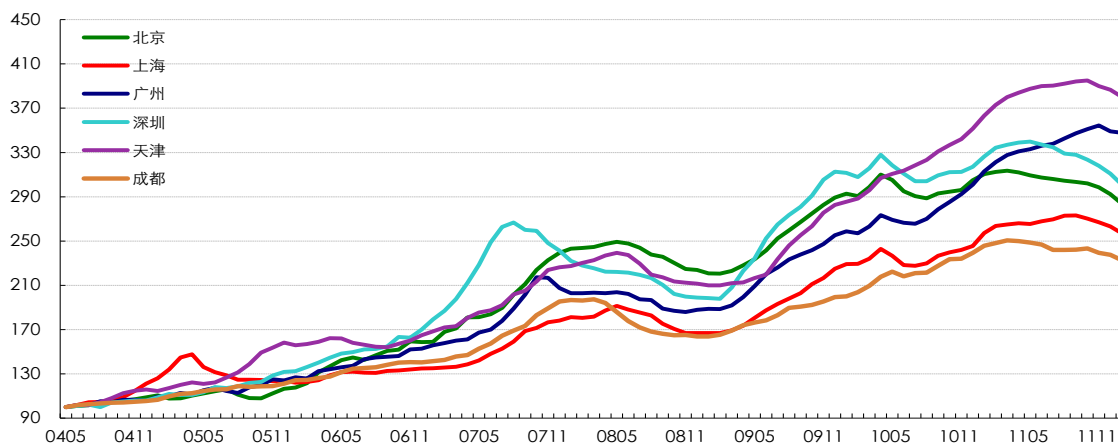


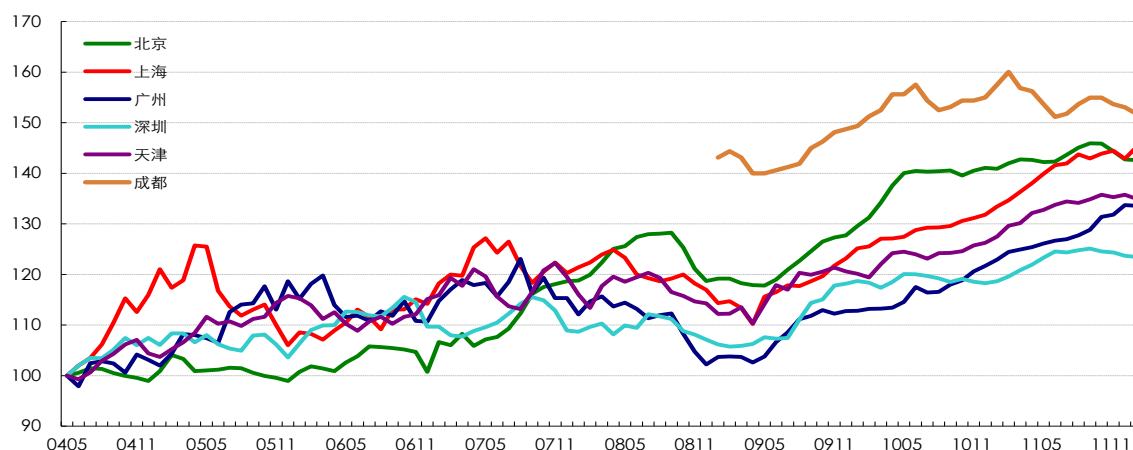
## CLI 二手住宅价格指数：价格跌幅扩大

中原领先指数系统数据显示，2012 年 1 月，六大城市二手住宅价格指数继续下跌，除广州外的五城市指数跌幅较上月扩大，其中北京和深圳环比跌幅超过 3%。目前楼市走向已较为明朗，价格正处于加速下调的过程中，但由于价格调整尚未到位，需求仍在观望，导致成交持续低迷。预计 2 月份，成交量会在季节性的帮助下有所回升，但价格下行的趋势难改。



## CLI 二手住宅租金指数：租金连续回落

本月，除上海外的五城市二手住宅租金指数均有小幅下滑。前期租金持续上涨的势头已经终结，目前呈现小幅波动回落之势，主要原因有两方面：一、业主转售为租，租赁房源增加；二、房价的持续回落，影响了市场对租金的预期。



CLI 二手住宅指数核心数据表 (2012 年 1 月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	284	-3.00%	-8.64%	143	-0.09%	1.21%
上海	257	-2.33%	-0.05%	145	1.59%	8.82%
广州	348	-0.41%	11.15%	134	-0.10%	8.67%
深圳	301	-3.14%	-7.77%	123	-0.18%	4.03%
天津	380	-1.64%	4.74%	135	-0.57%	5.88%
成都	233	-1.98%	-5.26%	152	-0.83%	-3.63%

### 深圳：创单月指数最大跌幅

2012年1月，CLI深圳二手住宅价格指数为301.1点，环比下跌3.14%，为2010年以来的单月最大跌幅，楼市正呈现全面加速下跌态势。本月深圳6个样本区域指数均下跌，跌幅都在3%左右；在31个样本板块中，有26个板块跌幅超过2%。在全部样本楼盘中，有77%的样本楼盘价格下跌，42%的样本楼盘跌幅超过5%，样本楼盘价格下跌幅度明显增大。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

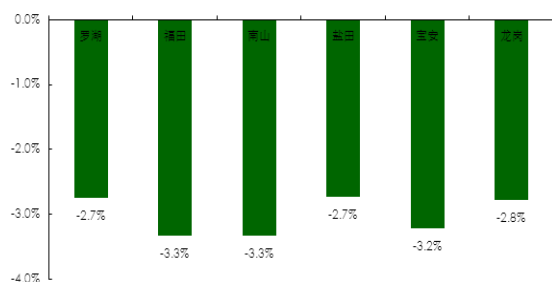


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

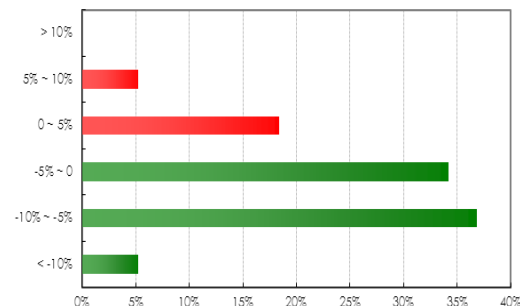


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



### 北京：外围区域领跌

2012年1月，CLI北京二手住宅价格指数为283.7点，环比下跌3.00%，跌幅连续4个月，并呈扩大之势。本月北京10个样本区域的二手住宅价格指数普遍下跌，外围区域跌幅大于中心区域，其中通州、石景山和亦庄领跌，跌幅分别为5.9%、5.0%和4.5%。在49个样本板块中，24个样本板块的跌幅超过2%，11个样本板块的跌幅超过5%。在全部244个样本楼盘中，有97%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

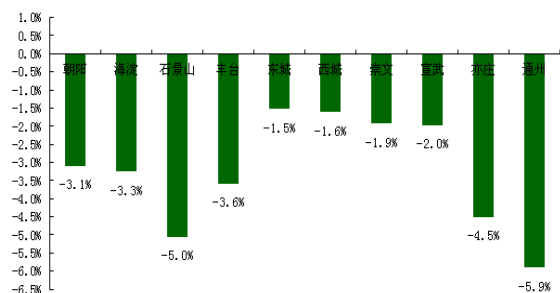


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

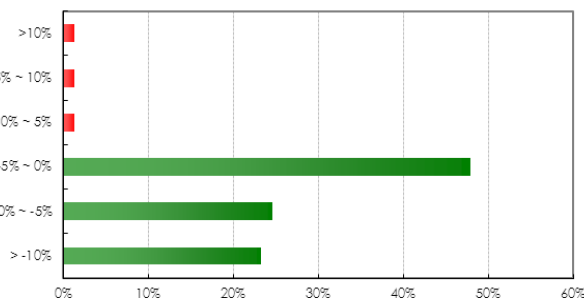
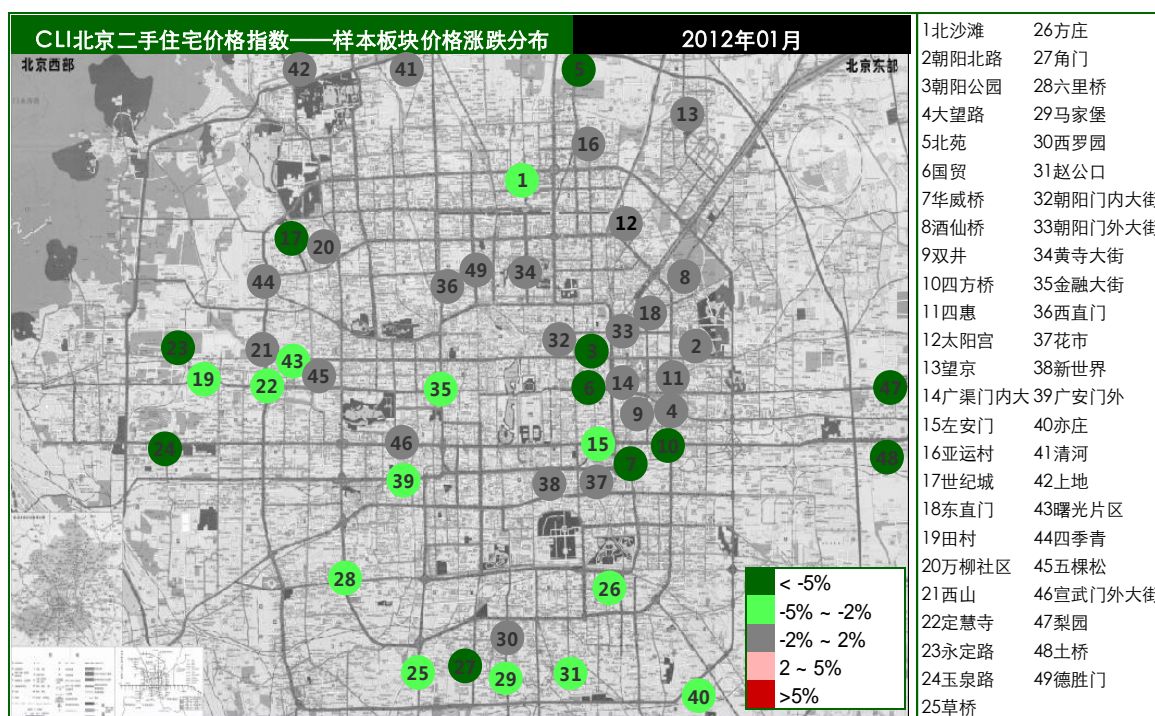


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



## 上海：价格加速下跌

2012年1月，CLI上海二手住宅价格指数为257.0点，环比上月下跌2.33%，跌幅继续扩大，并突破2%，呈现加速下跌之势。本月在全部218个样本楼盘中，约有72%的楼盘价格下跌，此比重基本与上月持平。从区域来看，本月上海12个样本区域指数均下跌，且有8个样本区域的跌幅超过2%，其中静安和杨浦领跌，跌幅分别为3.1%和3.0%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

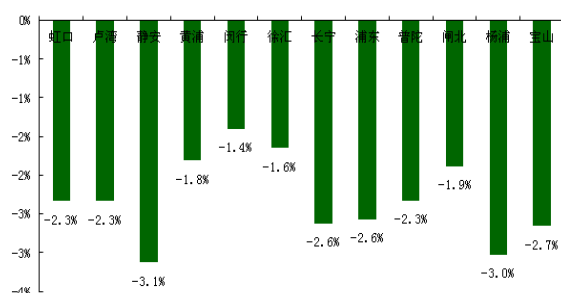


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

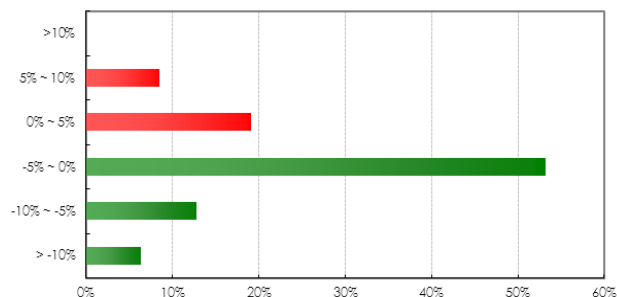
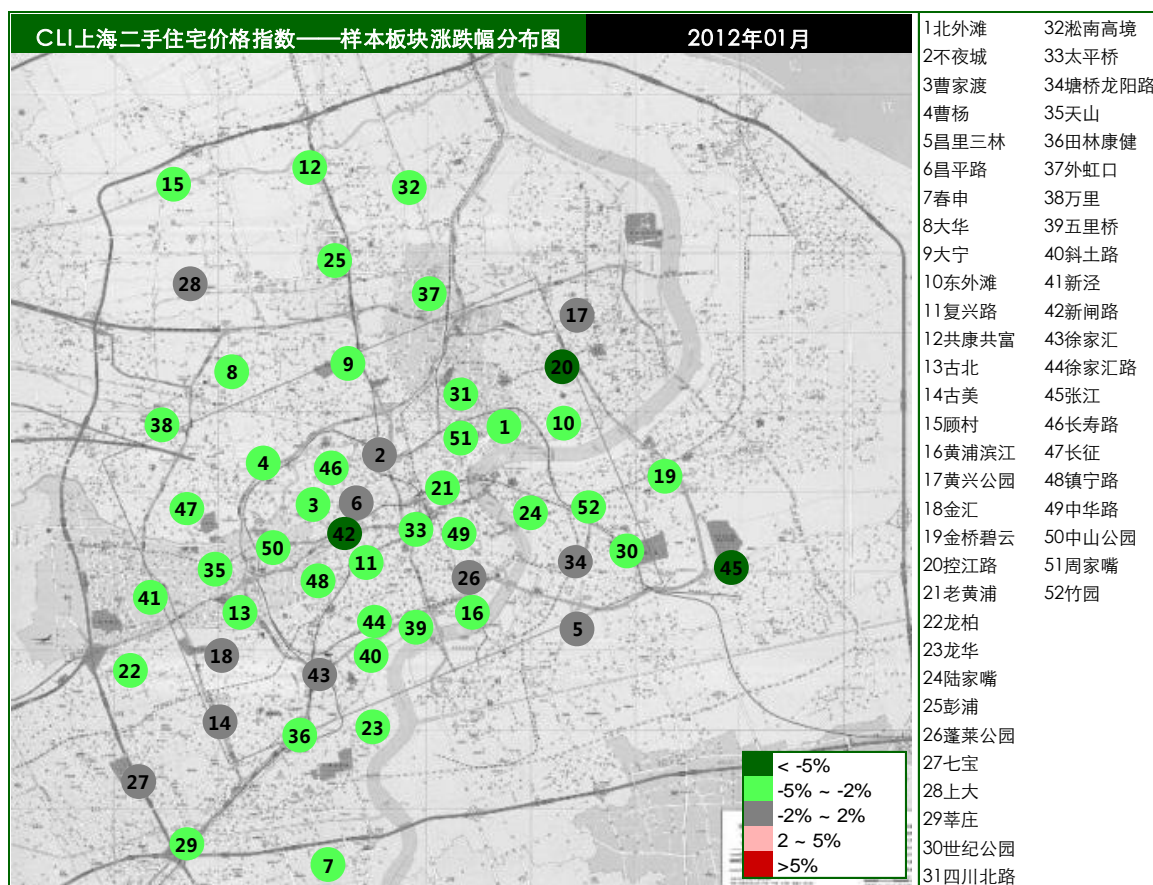


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图





### 广州：价格跌幅收窄

2012年1月，CLI广州二手住宅价格指数为347.7点，环比上月下跌0.41%，跌幅较上月收窄。广州二手住宅价格在六大城市中一直最为坚挺，本月跌幅也为六大城市中最小。区域方面，本月6个样本区域二手住宅价格指数普遍下跌，但跌幅较小，均在1%以内。板块方面，本月跌幅较大的板块有小北路、滨江东和中山八路，跌幅均在2%以上；另外，广州大道南和康王路板块逆势上涨。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

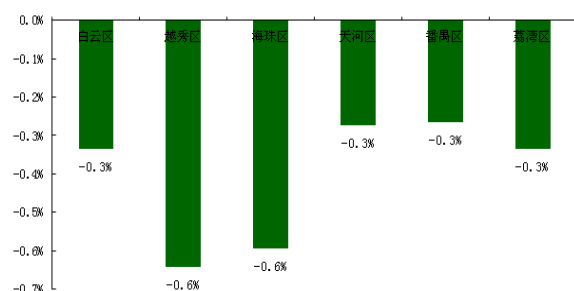


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

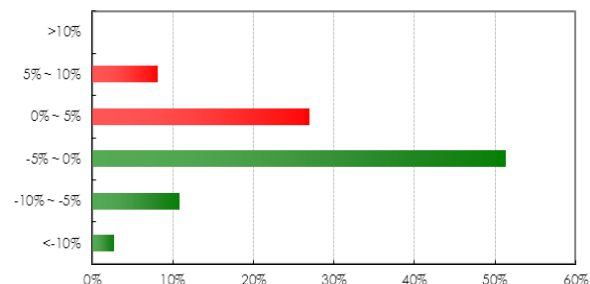


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



### 天津：价格跌幅环比有所扩大

2012年1月，CLI天津二手住宅价格指数为380.4点，环比上月下跌1.64%，连续三月下跌，跌幅较上月有所扩大。本月，价格下跌的样本楼盘比重约为66%，此比重较上月增加7个百分点。区域方面，6个样本区域的价格普遍下跌，且跌幅均超过1%，其中红桥区领跌，跌幅为2.9%。中原报价指数显示，近期天津报价指数下跌趋势显著，根据报价指数的先导性，预计下月价格指数还将下跌。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

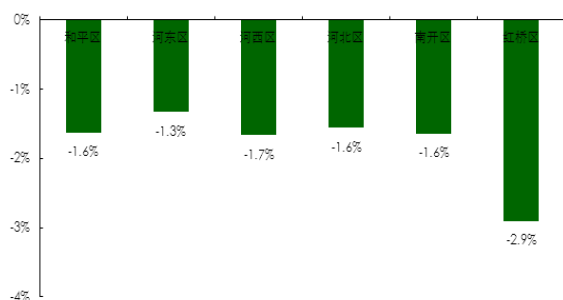


图 2-2：本月样本楼盘涨跌幅分布图

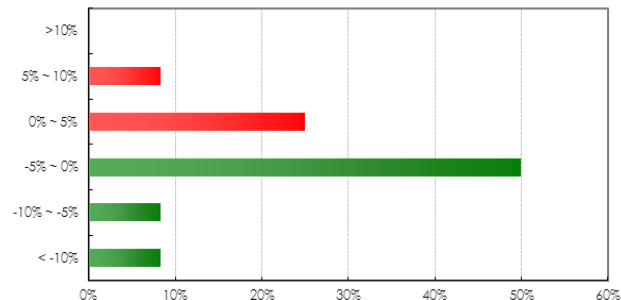
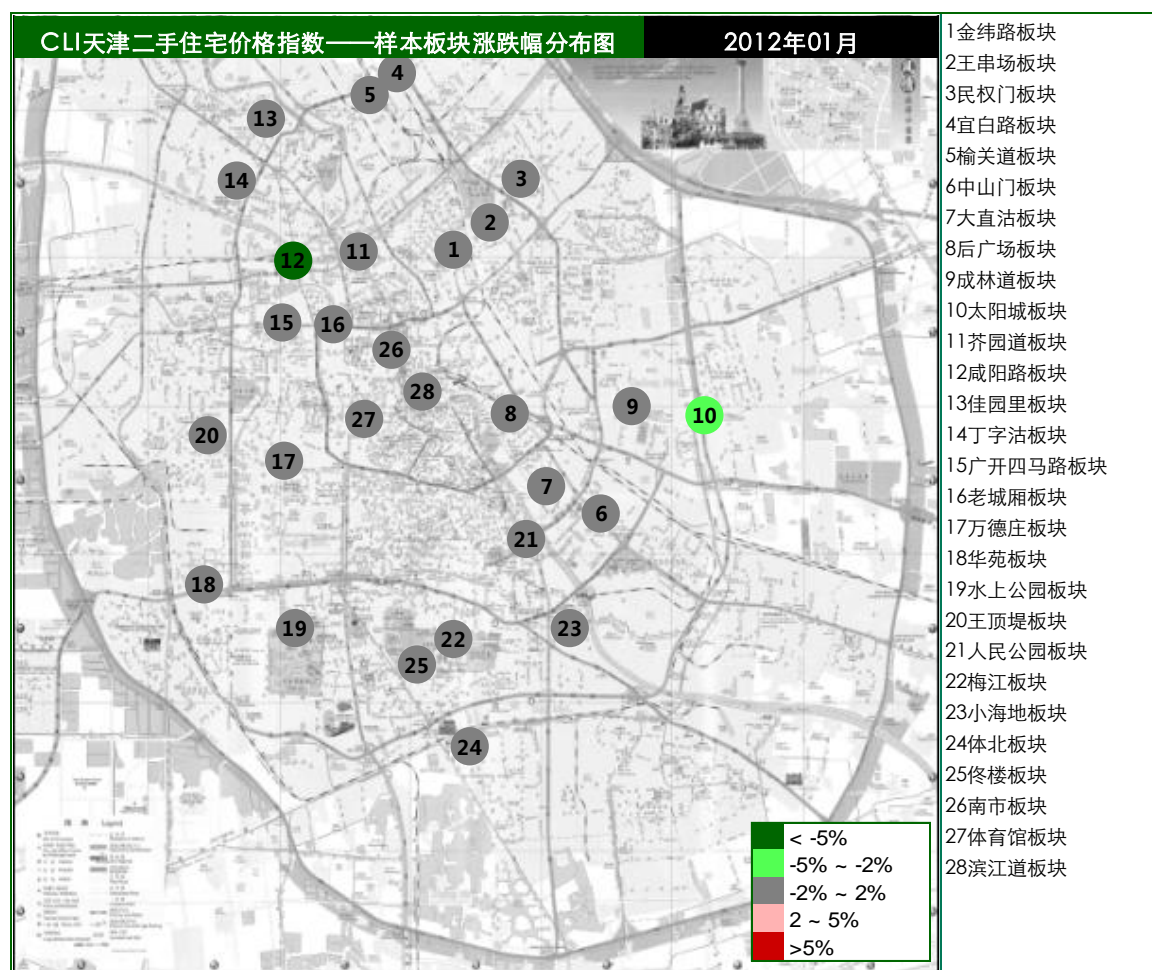


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



## 成都：9 成样本价格下跌

2012 年 1 月，CLI 成都二手住宅价格指数为 232.8 点，环比下跌 1.98%，连续三月下跌，跌幅有所扩大。根据中原领先指数系统数据显示，本月成都约有 90% 的样本楼盘价格有所下跌，此比重较上月增加 6 个百分点。区域方面，全部 6 个样本区域价格均下跌，且有 5 个样本区域跌幅超过 2%。板块方面，桐梓林和九眼桥板块跌幅较大，跌幅均超过 2%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

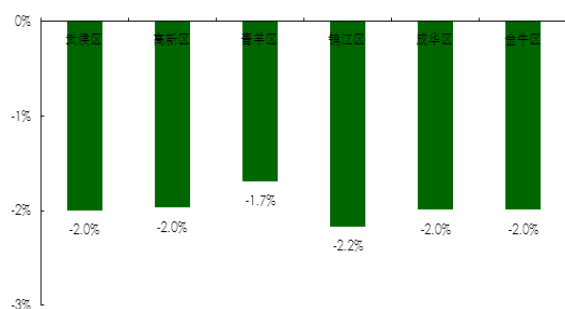


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

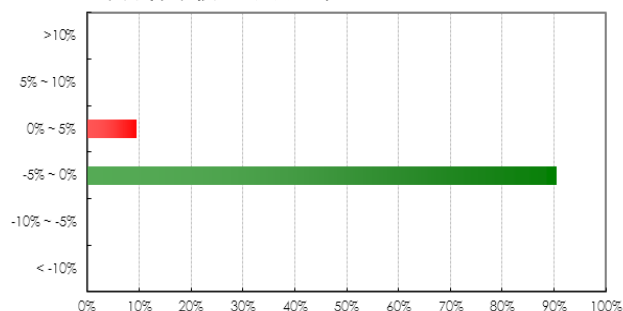
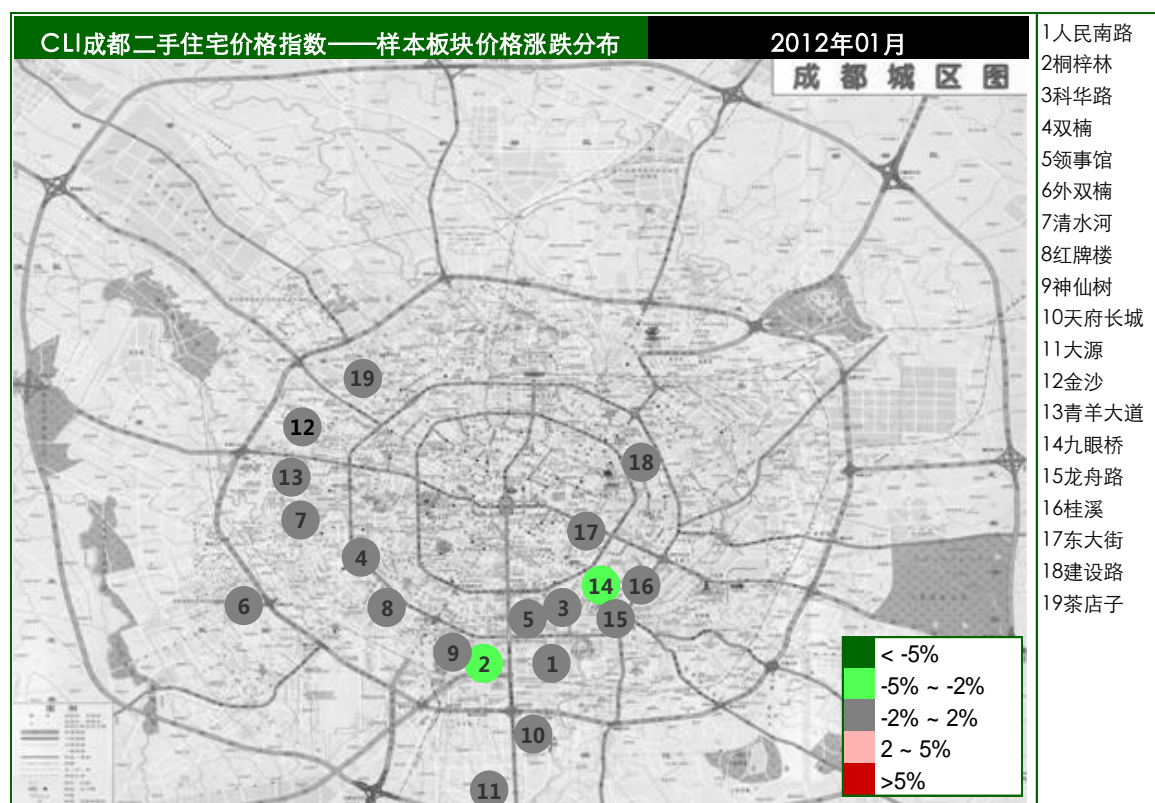


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图





## 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)

### ©2012 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。