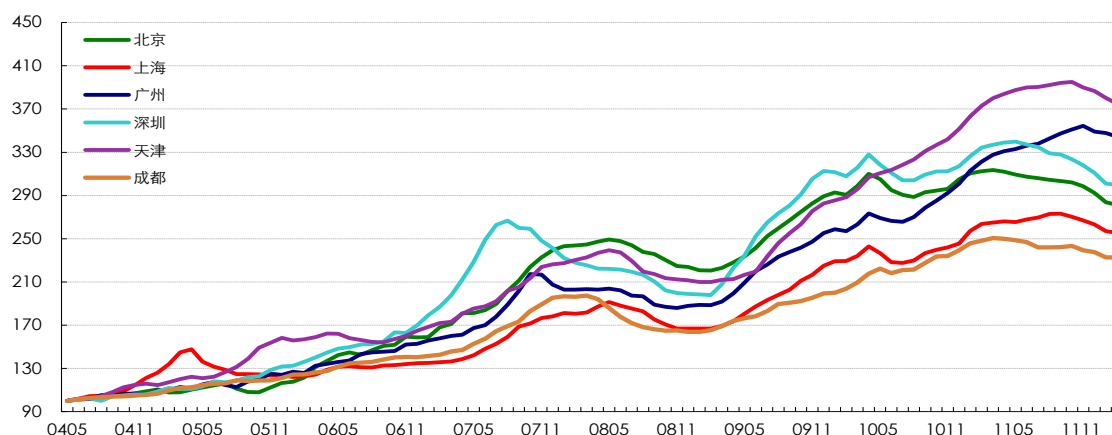


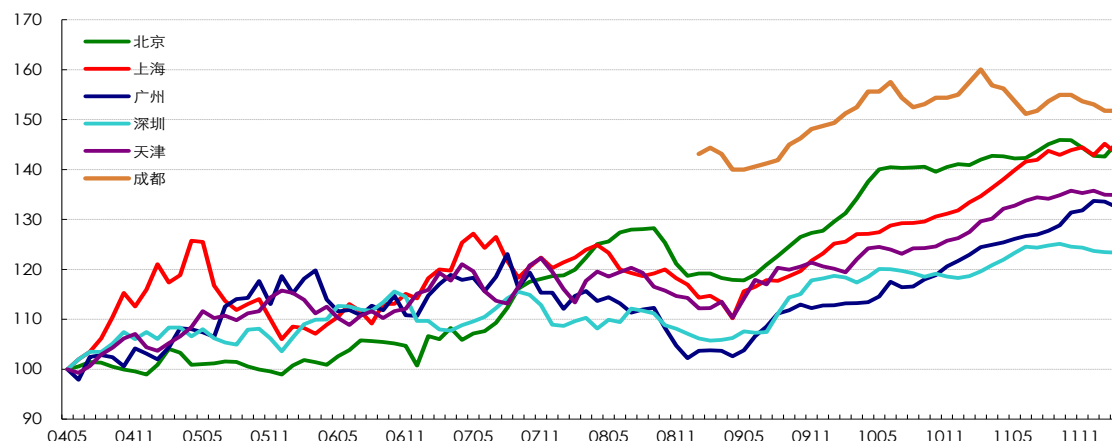
CLI 二手住宅价格指数：价格跌幅收窄

中原领先指数系统数据显示，2012年2月，六城市二手住宅价格指数继续下跌，但多数城市跌幅收窄。由于节后成交量有所回升，加之政策微露暖意，使得二手房价格下调的步伐有所放缓，但下跌的趋势并未改变。在积压需求释放后，成交量仍有可能再度走低，价格方面，预计3月份乃至2季度，六城市二手住宅价格都将会维持下跌趋势。



CLI 二手住宅租金指数：租金回报改善

本月，受到节后外来人员陆续返城影响，各地二手住宅租赁成交量大幅增加。但由于受到房价持续回落的影响，市场对于租金走势的预期有所改变，多数城市的租金并未出现惯例的季节性上涨。近期，由于房价持续下降，而租金走势却相对平稳，因而各地租金回报率水平均有所改善。



CLI 二手住宅指数核心数据表 (2012年2月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	281	-0.80%	-9.95%	145	1.83%	2.27%
上海	255	-0.62%	-3.13%	143	-1.33%	6.38%
广州	344	-0.95%	7.19%	133	-0.79%	6.48%
深圳	300	-0.39%	-10.27%	123	-0.09%	3.12%
天津	375	-1.43%	0.52%	135	-0.03%	4.10%
成都	233	-0.03%	-6.22%	152	0.00%	-5.16%

深圳：关外价格领跌

2012年2月，CLI深圳二手住宅价格指数为299.9点，环比下跌0.39%。指数连续4个月加速下滑之后，本月跌幅明显收窄。在全部样本楼盘中，仅有49%的样本楼盘价格下跌，此比重较上月减少28个百分点。区域方面，宝安区领跌，跌幅为1.9%；南山区环比微涨0.6%；其余四区跌幅均小于1%。在31个样本板块中，仅有6个板块跌幅超过2%，比上月减少20个；华侨城板块本月涨幅超过2%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

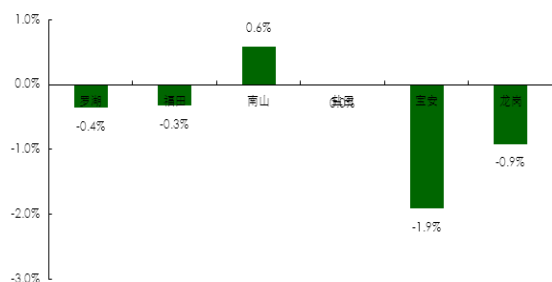


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

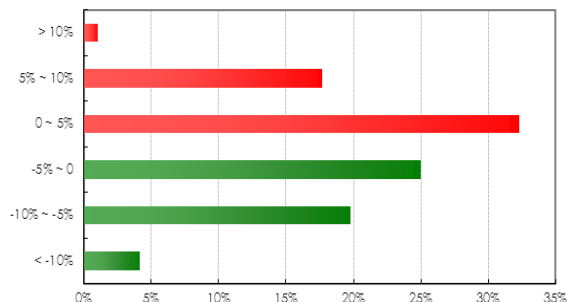


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



北京：外围区域继续领跌

2012年2月，CLI北京二手住宅价格指数为281.4点，环比下跌0.8%。指数连续4个月加速下滑之后，本月跌幅明显收窄。本月北京10个样本区域的二手住宅价格指数普遍下跌，外围区域跌幅依旧大于中心区域，其中通州和亦庄领跌，跌幅分别为1.5%和1.3%。在全部244个样本楼盘中，有84%的楼盘价格下跌，此比重较上月减少13个百分点，且跌幅都在5%以内。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

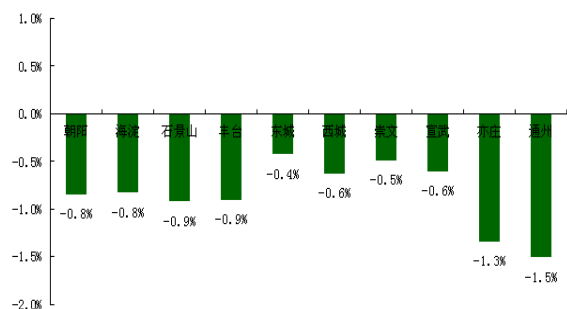


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

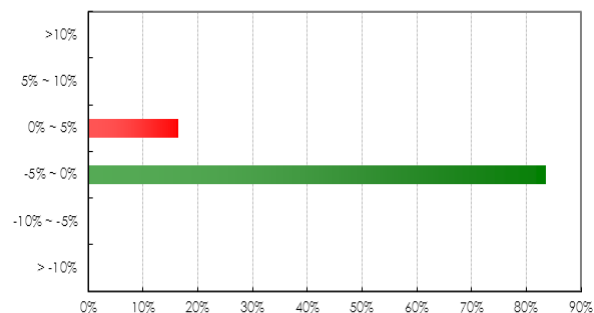
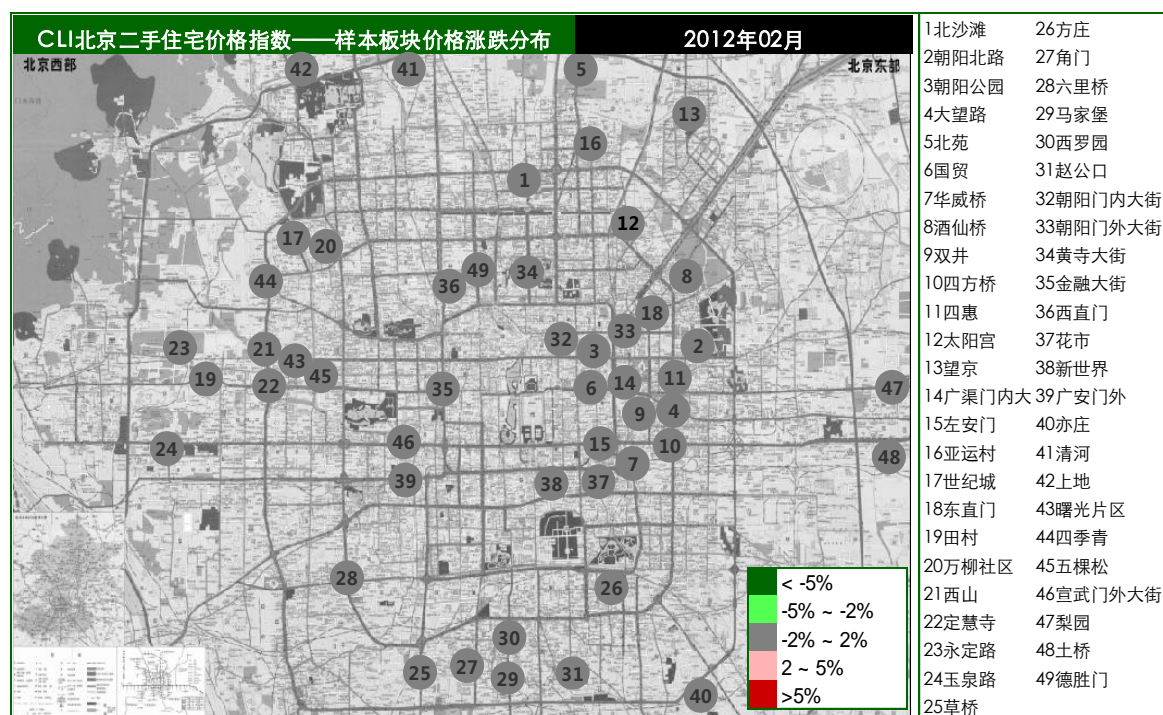


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



上海：价格跌幅显著收窄

2012年2月，CLI上海二手住宅价格指数为255.4点，环比上月下跌0.62%，跌幅较上月显著缩小。本月在全部218个样本楼盘中，约有60%的楼盘价格下跌，此比重较上月减少12个百分点。从区域来看，各区跌幅较上月明显缩小，其中，普陀区逆市上涨0.6%。上海中原经理指数显示，近几周价格看涨经理人比重超过看跌比重，经理人对后期价格走势的看法发生转变，预计下月指数也不会出现大幅下跌。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

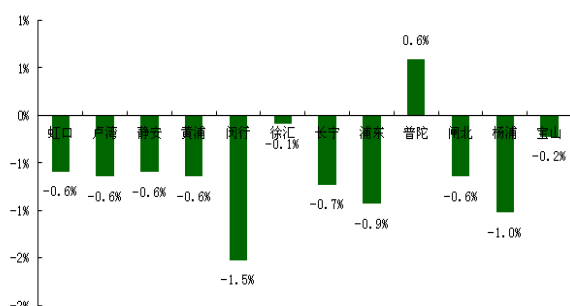


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

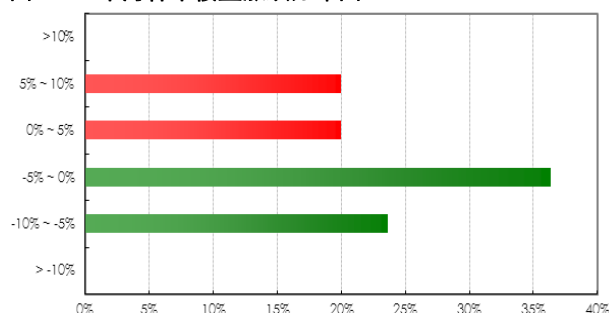
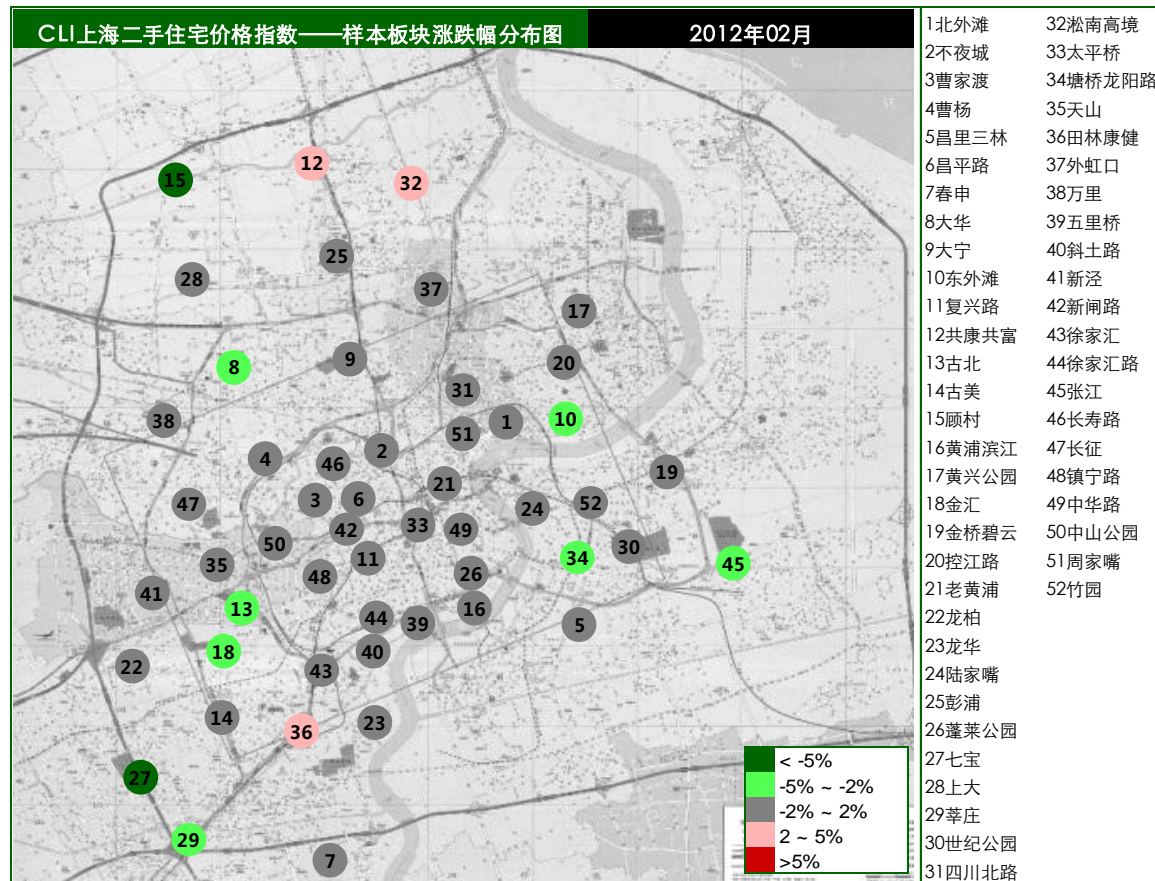


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



广州：价格继续下调

2012年2月，CLI广州二手住宅价格指数为344.4点，环比上月下跌0.95%，跌幅较上月放大。区域方面，本月6个样本区域二手住宅价格指数普遍下跌，白云和海珠两区指数环比跌幅超过1%，其余各区环比跌幅均在1%以内。在全部样本楼盘中，约60%左右楼盘价格有所下降，其中3%的样本楼盘价格跌幅超过10%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

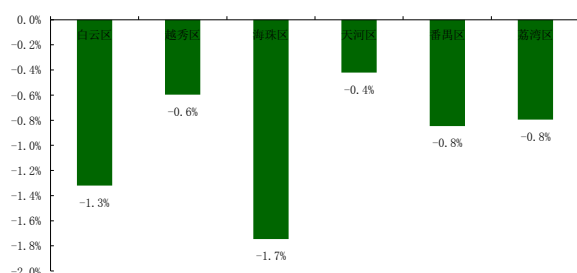


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

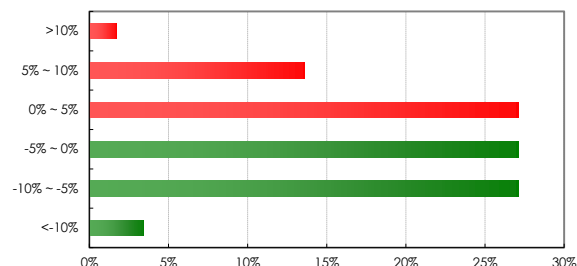
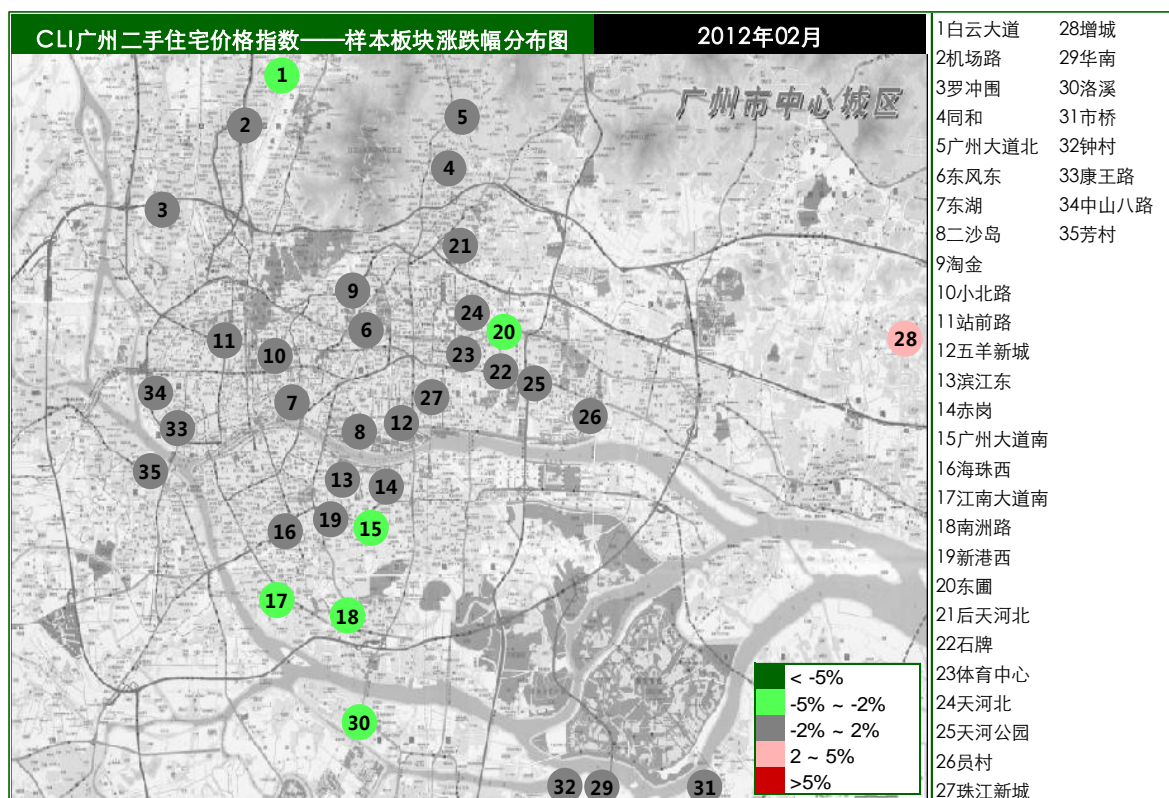


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



天津：价格持续下降

2012年2月，CLI天津二手住宅价格指数为374.9点，环比上月下跌1.43%，跌幅略微收窄。本月，价格下跌的样本楼盘比重约为63%，此比重较上月减少3个百分点。区域方面，6个样本区域的价格普遍下跌，且有5个区域跌幅超过1%。中原报价指数显示，前几周天津报价指数有一波较大幅度的回调，根据报价指数的先导性，预计下月天津二手住宅价格指数跌幅有望进一步缩小。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

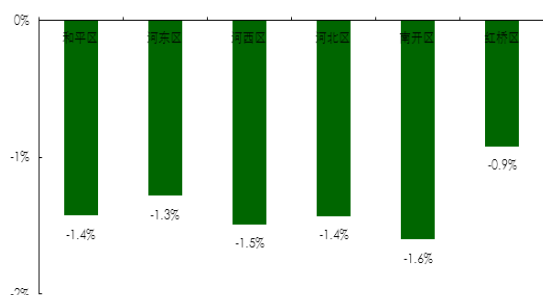


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

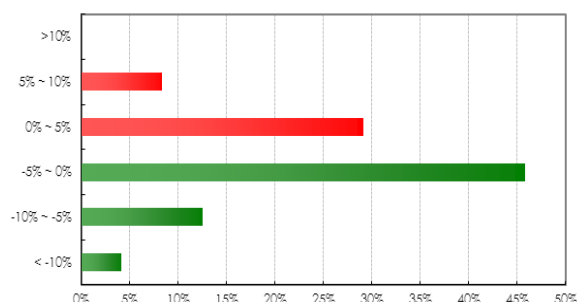
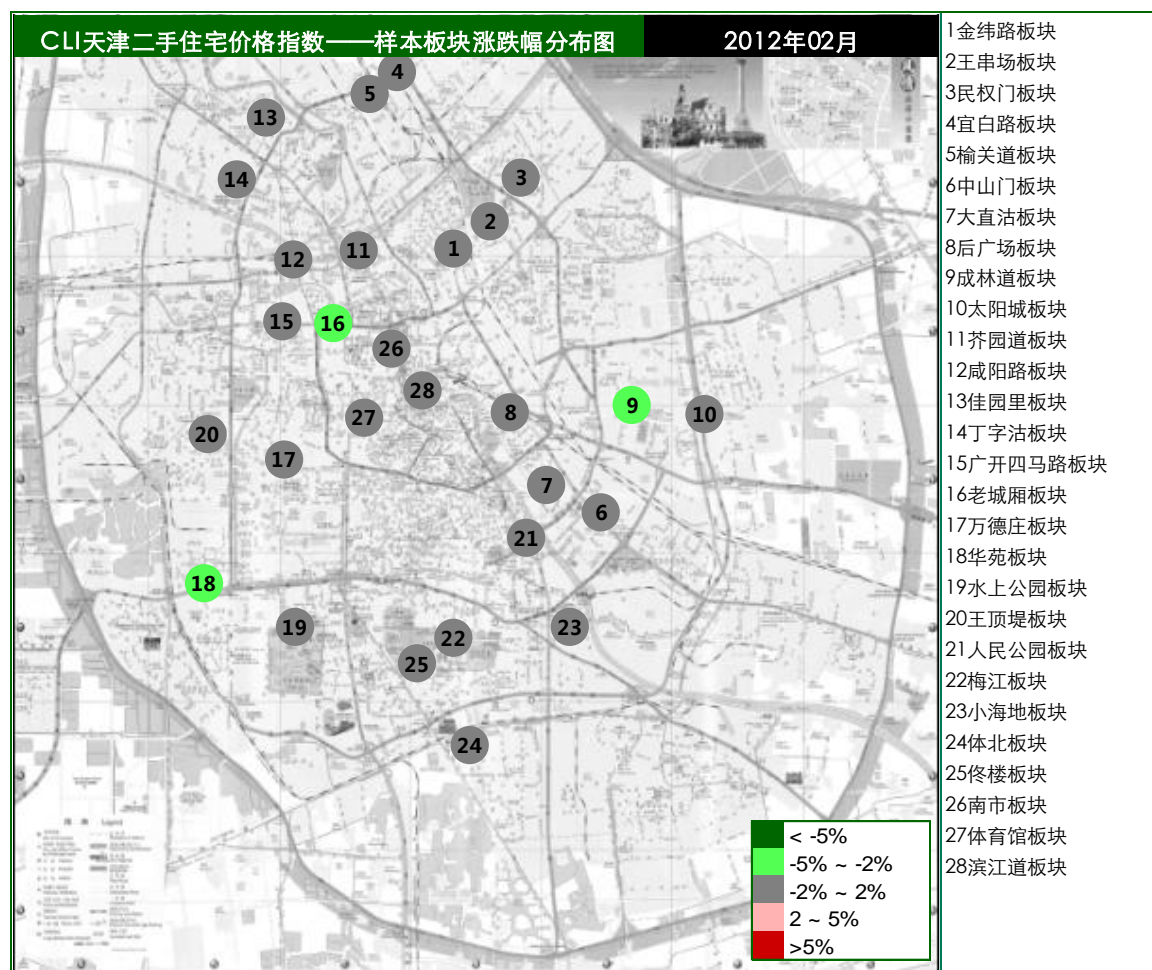


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



成都：价格维持平稳

2012年2月，CLI成都二手住宅价格指数为232.7点，环比微跌0.03%，指数基本与上月持平，价格下跌趋势放缓。根据中原领先指数系统数据显示，本月成都约有61%的样本楼盘价格有所下跌，此比重较上月减少29个百分点。区域方面，5个样本区域价格下跌，其中仅有锦江区跌幅超过1%；武侯区价格环比上涨1%。板块方面，人民南路、双楠和清水河三个板块逆市上涨，涨幅均超过2%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

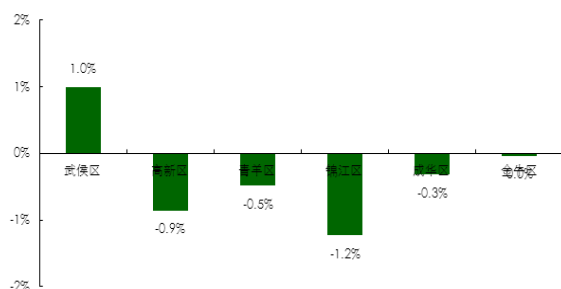


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

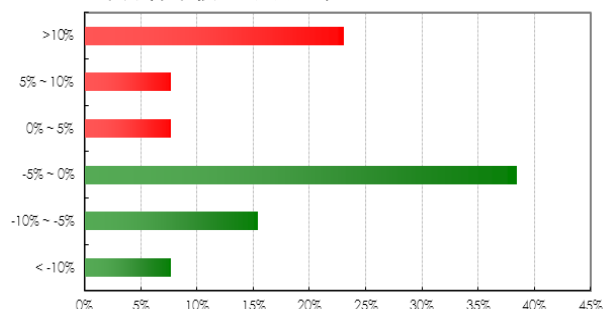
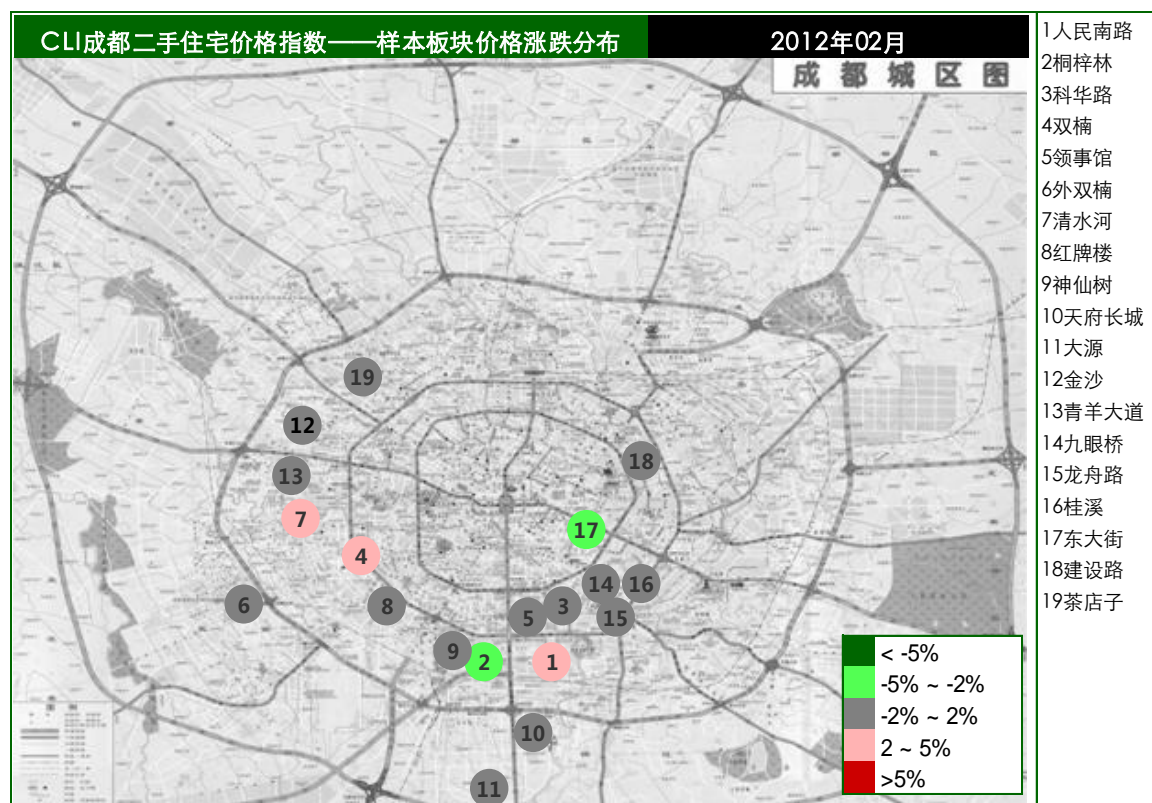


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图





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 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 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。