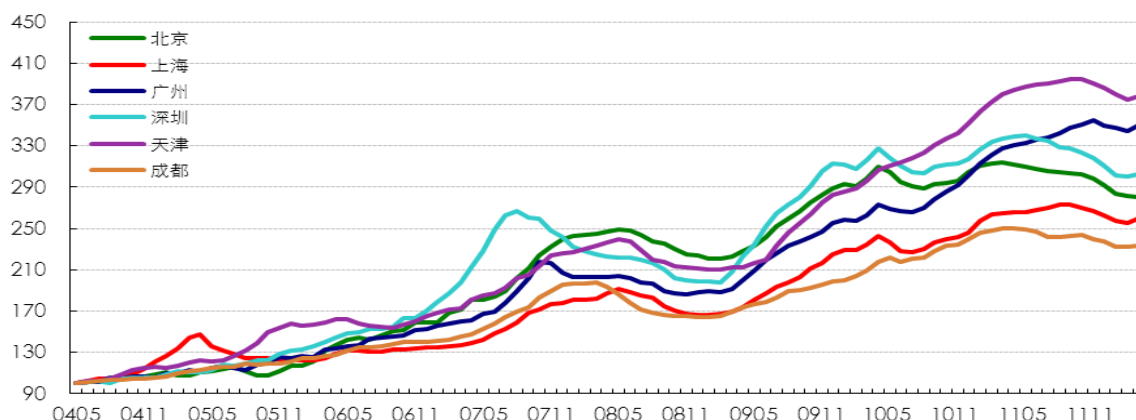


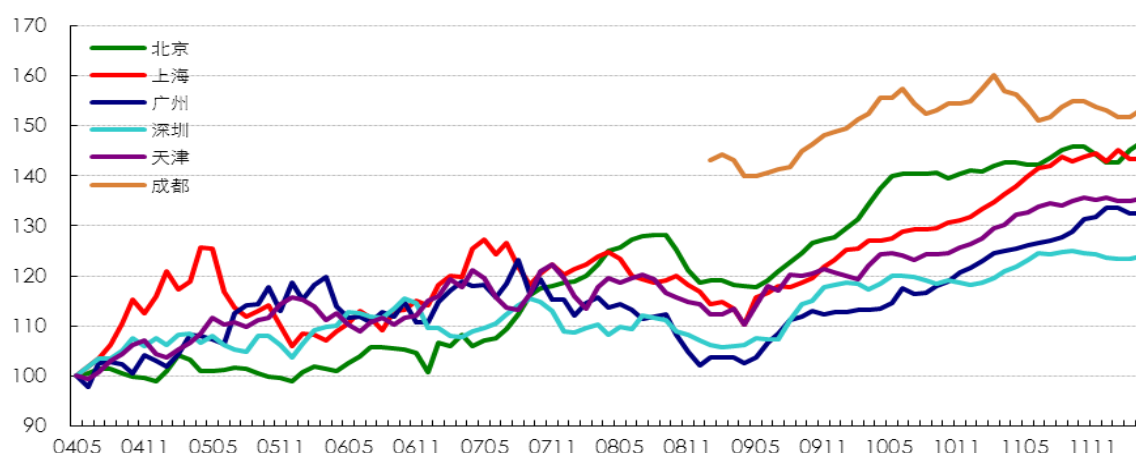
CLI 二手住宅价格指数：价格季节性回升

中原领先指数系统数据显示，2012 年 3 月，六城市二手住宅价格指数，除北京外，其余五城市均转跌为升。其中，上海和广州的环比涨幅分别为 1.70% 和 1.44%；深圳、天津和成都的环比涨幅未超过 1%；北京的环比微跌 0.2%。3 月二手住宅价格指数的上涨主要得益于二手住宅成交量的回升。随着积压需求消化，成交量将会有所下降，价格上涨的势头恐难以延续。近期中原报价指数和中原经理指数已呈现回落趋势，预计 4 月中原二手住宅价格指数再度下跌的可能性较大。



CLI 二手住宅租金指数：租金全线上扬

本月，六大城市中原二手住宅租金指数全线上扬，但涨幅均未超过 1%。3 月依旧是租赁市场交易的活跃时期，高租赁成交量成为支撑租金上涨的主要动力。但是，由于楼市尚未实质性回暖，买卖各方对今年上半年的预期仍不乐观，租金的上涨幅度也受到了一定限制。



CLI 二手住宅指数核心数据表 (2012 年 3 月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	281	-0.20%	-10.5%	147	0.92%	2.7%
上海	260	1.70%	-2.0%	143	0.15%	5.2%
广州	349	1.44%	6.6%	133	0.03%	6.1%
深圳	303	0.98%	-10.1%	124	0.34%	2.4%
天津	377	0.68%	-0.7%	135	0.34%	4.0%
成都	234	0.38%	-6.8%	153	0.84%	-2.4%

深圳：各区价格普遍上涨

2012年3月，CLI深圳二手住宅价格指数为302.9点，环比上涨0.98%。深圳二手住宅价格指数在连续9个月的下跌之后，本月转跌为升。在全部样本楼盘中，有62%的样本楼盘价格上涨，此比重较上月增加11个百分点。区域方面，6个样本区域的价格全部上涨；其中，宝安区和盐田区领涨，涨幅均为1.7%。在31个样本板块中，有5个板块涨幅超过2%；本月份仅有华侨城一个板块的跌幅超过2%。

图 2-1：本月深圳各行政区二手住宅指数环比增长情况

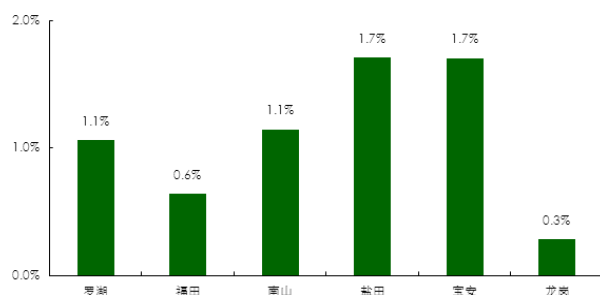


图 2-2：本月深圳样本楼盘涨跌分布图

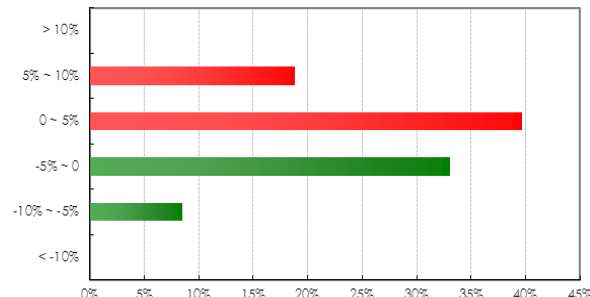


图 2-3：本月深圳重点板块价格涨跌幅分布图



北京：价格跌幅有所收窄

2012年3月，CLI北京二手住宅价格指数为280.9点，环比下跌0.2%，跌幅较上月进一步收窄。本月北京10个样本区域的二手住宅价格指数依旧普遍下跌，但跌幅均在0.4%以内；外围区域跌幅仍然大于中心区域，其中石景山领跌，跌幅约为0.4%。在全部244个样本楼盘中，有59%的楼盘价格下跌，此比重较上月减少25个百分点，且跌幅都在5%以内。

图 2-1：本月北京各行政区二手住宅指数环比增长情况

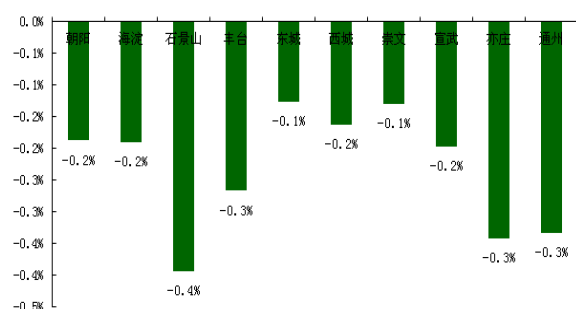


图 2-2：本月北京样本楼盘涨跌分布图

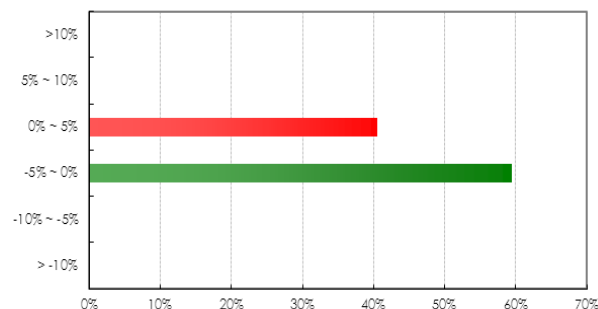
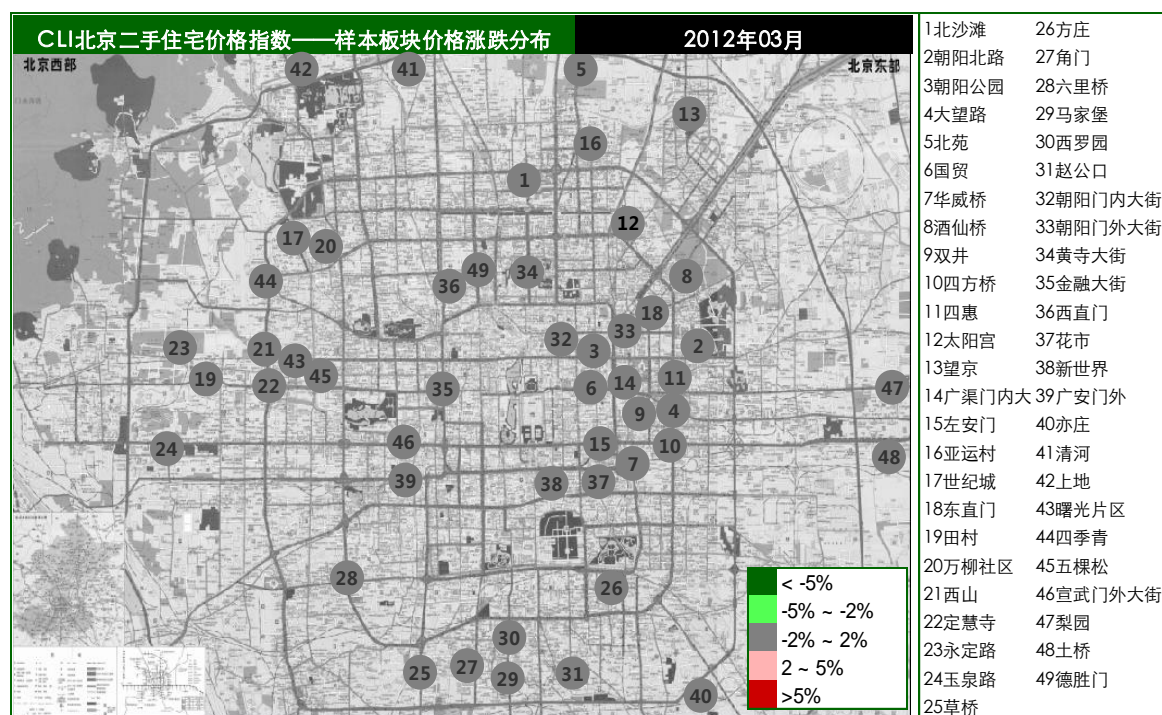


图 2-3：本月北京重点板块价格涨跌幅分布图



上海：次中心区价格领涨

2012年3月，CLI上海二手住宅价格指数为259.8点，环比上月上涨1.70%，继上月跌幅显著收窄之后，本月转跌为升。本月在全部218个样本楼盘中，约有74%的楼盘价格上涨，此比重较上月大增34个百分点，并且有32%的楼盘价格涨幅超过5%。从区域来看，12个样本区域的二手住宅价格指数普遍上涨，其中虹口区领涨，涨幅为2.2%。在52个样本板块中，有20个样本板块的价格涨幅超过2%，这些板块多集中在次中心区。

图 2-1：本月上海各行政区二手住宅指数环比增长情况

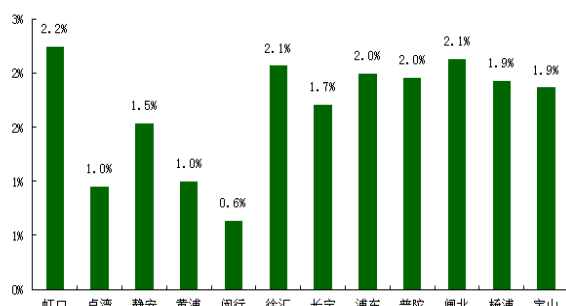


图 2-2：本月上海样本楼盘涨跌分布图

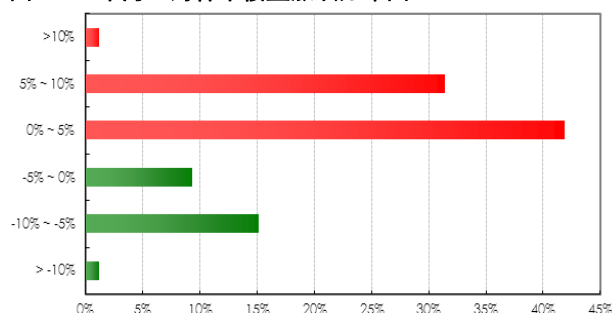
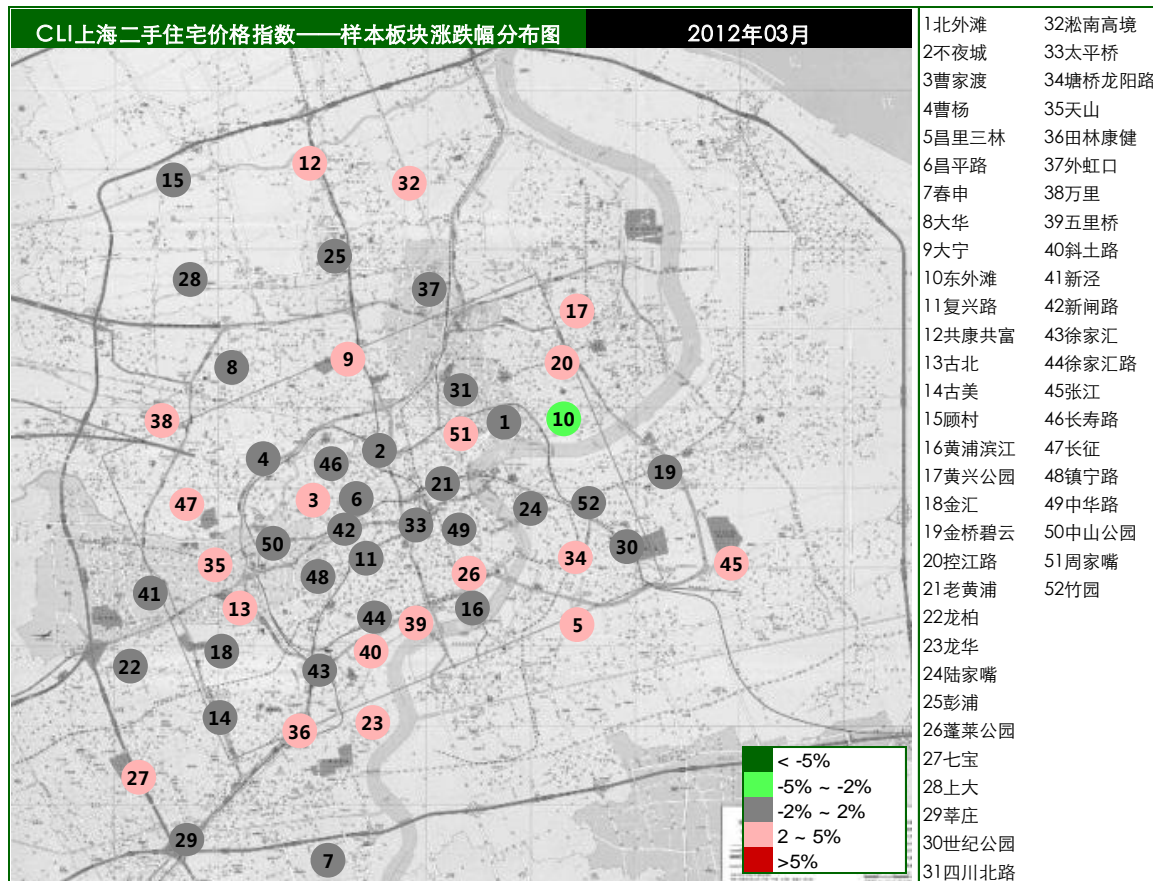


图 2-3：本月上海重点板块价格涨跌幅分布图



广州：价格全面转跌为升

2012年3月，CLI广州二手住宅价格指数为349.4点，环比上月上涨1.44%，指数在连续3个月下跌之后出现回升。区域方面，本月6个样本区域二手住宅价格指数普遍上涨，其中荔湾区领涨，涨幅约为2.4%。在全部样本楼盘中，约有60%的楼盘价格上涨，此比重较上月增加20个百分点，其中36%的样本楼盘价格涨幅超过5%。五羊新城板块本月表现显著，价格涨幅超过5%。

图 2-1：本月广州各行政区二手住宅指数环比增长情况

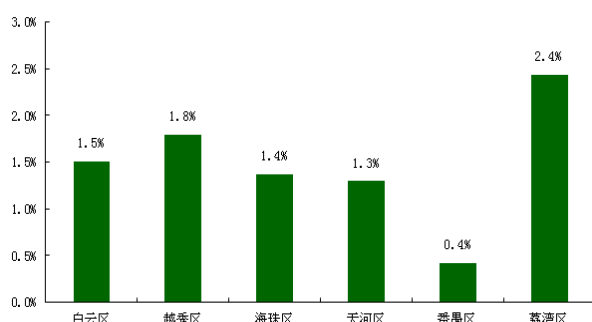


图 2-2：本月广州样本楼盘涨跌分布图

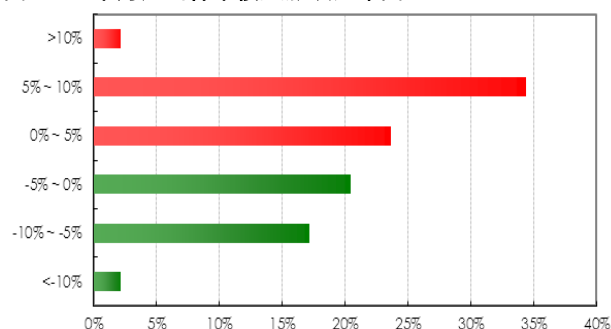
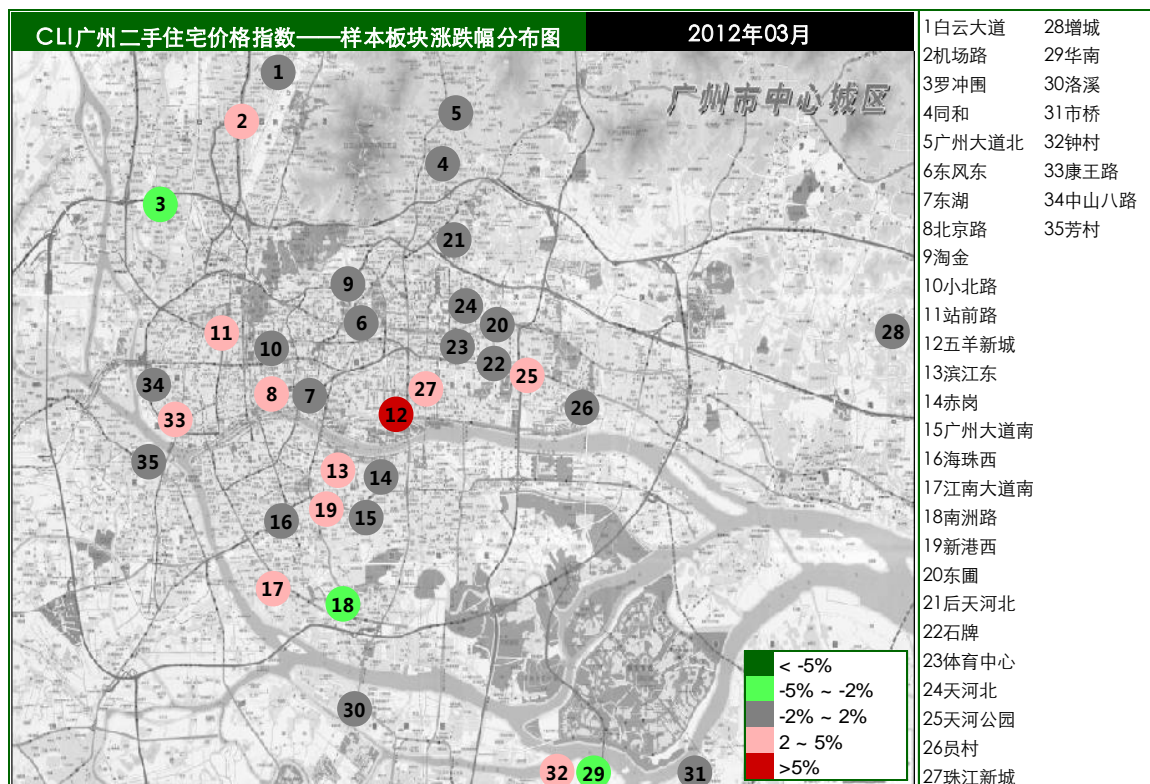


图 2-3：本月广州重点板块价格涨跌幅分布图



天津：价格季节性回升

2012年3月，CLI天津二手住宅价格指数为377.5点，环比上月上漲0.7%，价格呈季节性回升。本月，价格上涨的样本楼盘比重约为56%，此比重较上月增加9个百分点。区域方面，6个样本区域的价格普遍上涨，但涨幅均未超过1%。中原报价指数显示，前几周天津报价指数又有所回落，根据报价指数的先导性，预计下月天津二手住宅价格指数很难继续上扬。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

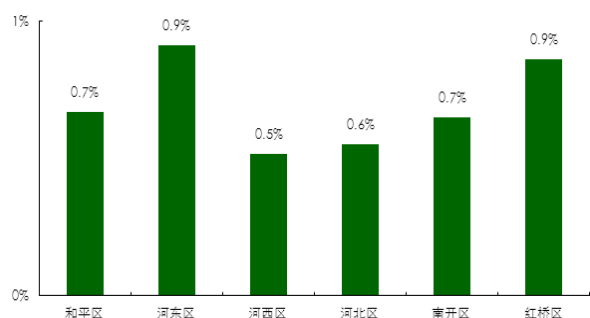


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

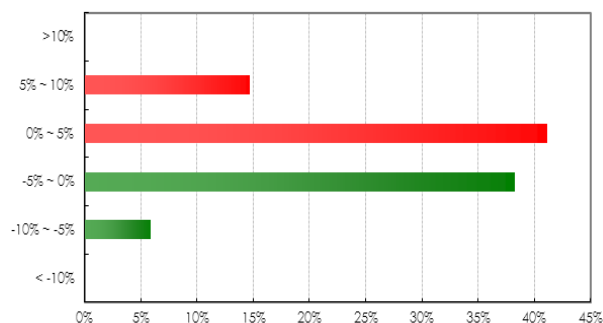
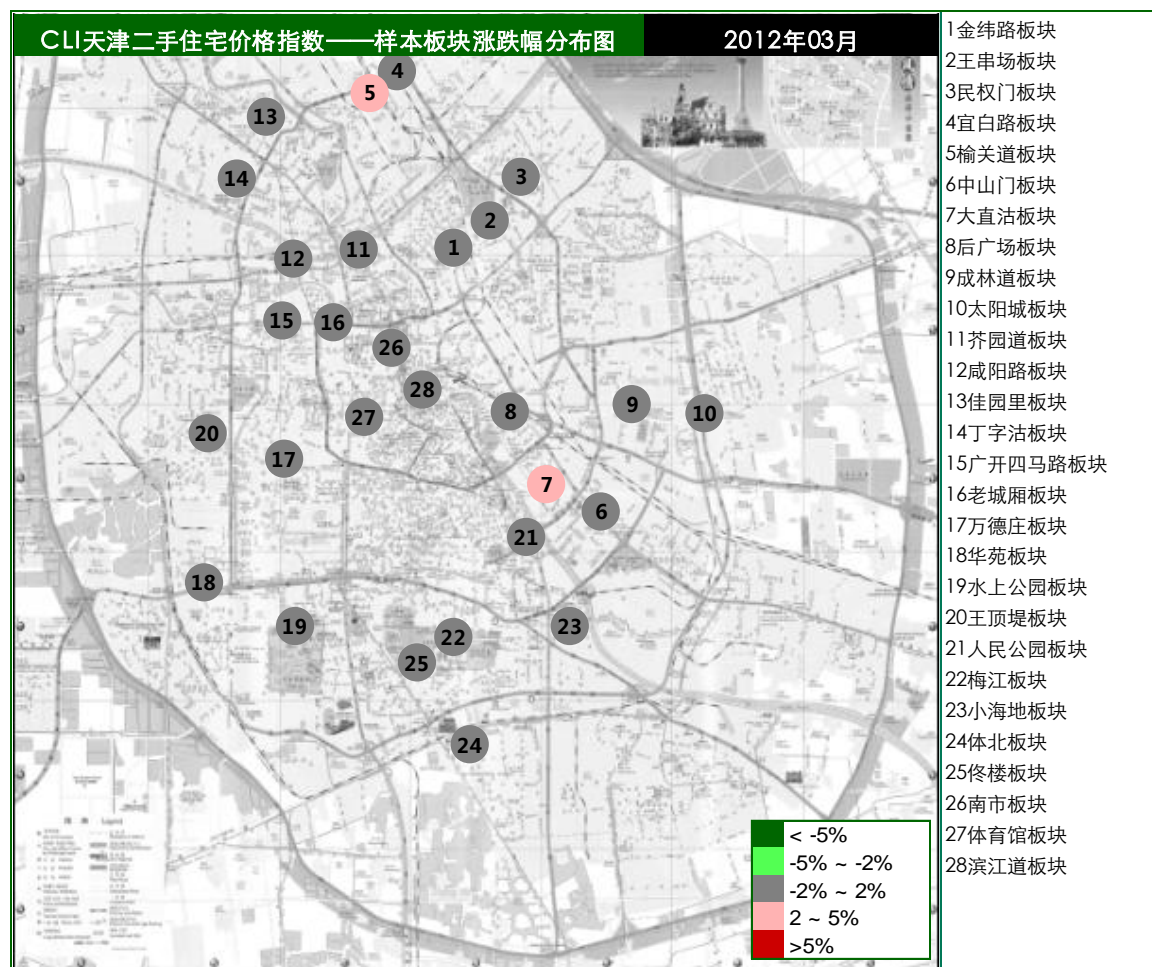


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



成都：价格稳中有升

2012年3月，CLI成都二手住宅价格指数为233.6点，环比微涨0.4%，价格稳中有升。根据中原领先指数系统显示，本月成都约有84%的样本楼盘价格有所上涨，此比重较上月增加45个百分点。区域方面，5个样本区域价格有所上涨，但涨幅均未超过1%；锦江区价格环比微跌0.1%。板块方面，仅有龙舟路板块涨幅超过2%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

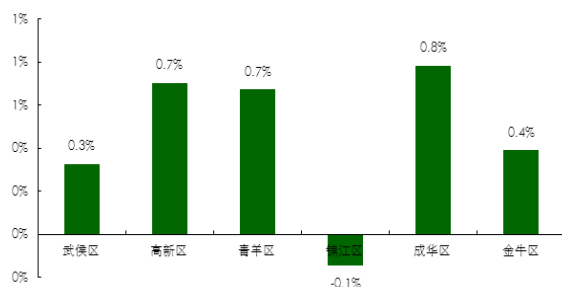


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

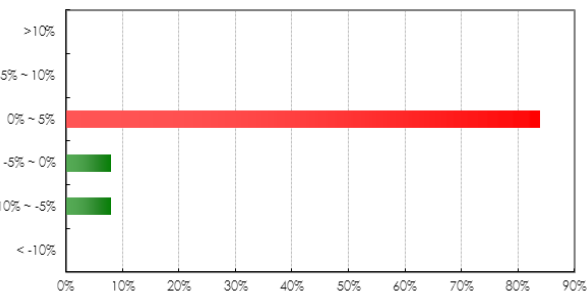
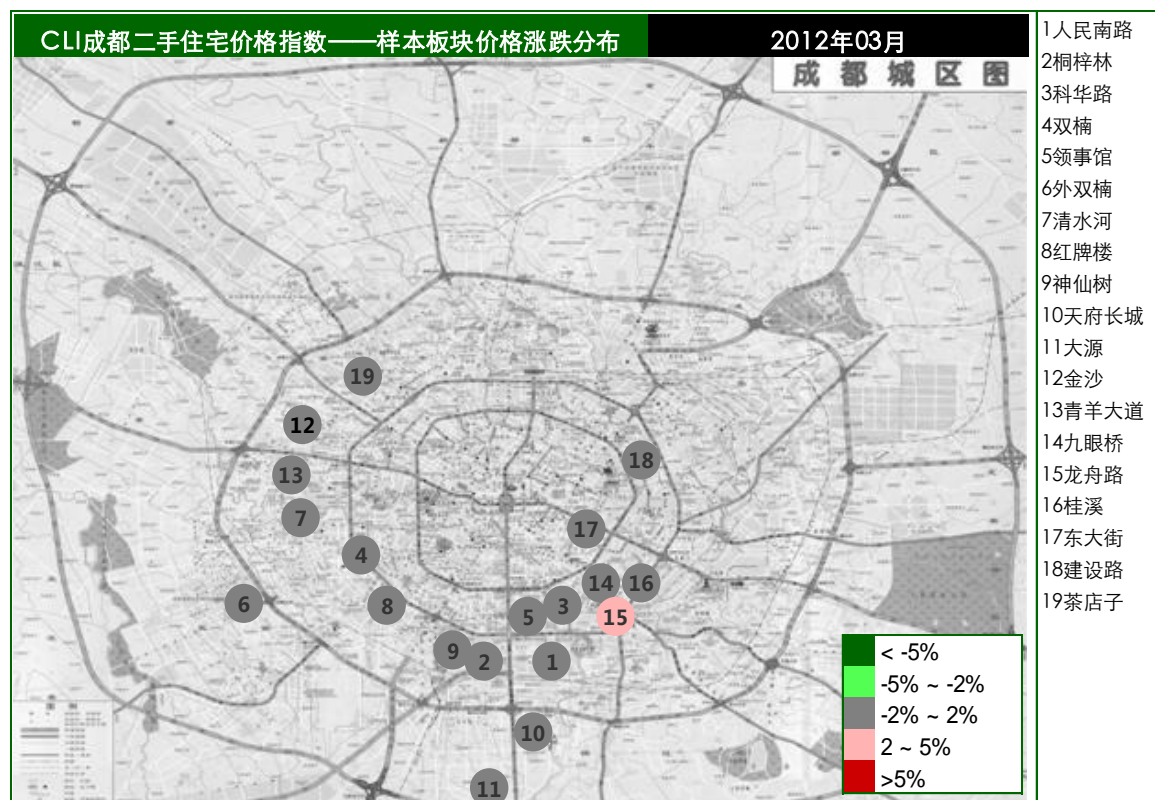


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图





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：表中粗体字显示城区为本报告所定义的中心城区

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

©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。