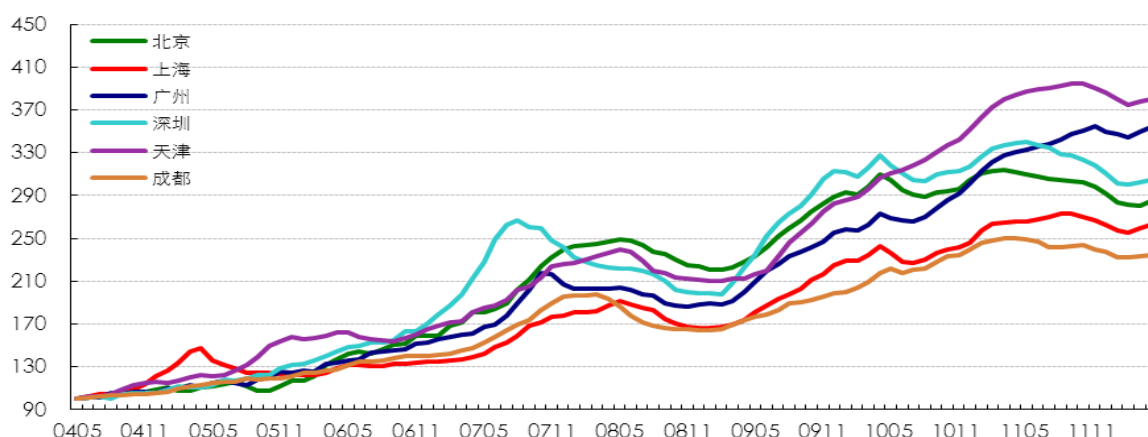


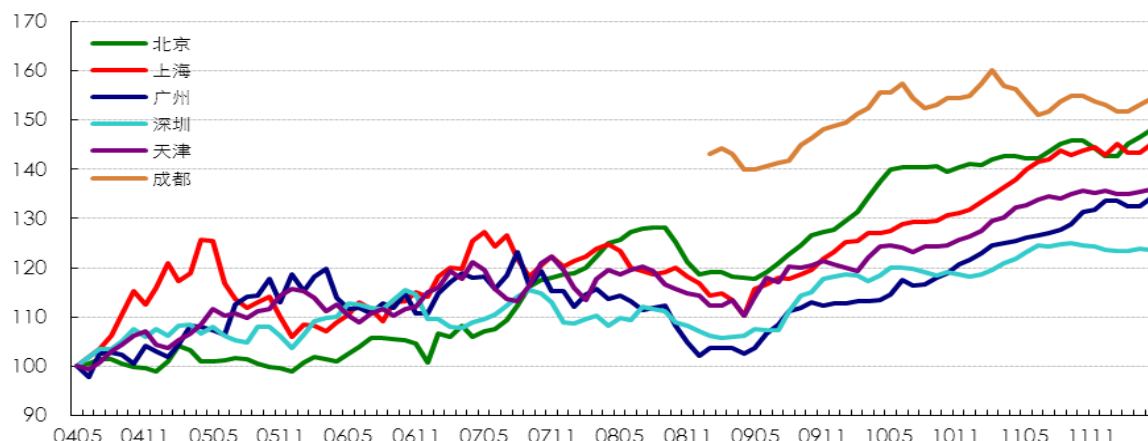
## CLI 二手住宅价格指数：价格维持小幅升势

中原领先指数系统数据显示，2012 年 4 月，六城市二手住宅价格指数均有所上扬，但涨幅较微弱。由于信贷的松绑，各地二手房成交量有所回升，导致部分业主报价调高，带动成交价格回升。进入 4 月后，中原报价指数保持平稳波动；中原经理指数亦显示，深圳和上海约有 60% 的经理人看平后期价格走势，由此预计，2 季度主要城市二手住宅价格仍将以平稳为主。



## CLI 二手住宅租金指数：租金稳步上扬

本月，六大城市中原二手住宅租金指数，除深圳外，其余五城市继续保持上扬走势。其中广州领涨，涨幅为 1.14%，其余城市涨幅均未超过 1%。二手住宅价格的回升，带动了租金价格的上涨。在租金稳步回升的情况下，各地二手住宅租金回报率均有所改善。



CLI 二手住宅指数核心数据表 (2012 年 4 月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	285	1.55%	-8.6%	148	0.86%	3.6%
上海	263	1.20%	-1.2%	145	0.96%	4.9%
广州	353	1.16%	6.8%	134	1.14%	6.9%
深圳	304	0.53%	-10.2%	124	-0.09%	1.4%
天津	380	0.60%	-1.1%	136	0.37%	2.8%
成都	235	0.43%	-6.2%	154	0.83%	-1.2%

## 深圳：价格继续小幅上扬

2012年4月，CLI深圳二手住宅价格指数为304.5点，环比上涨0.53%，延续上月上涨态势。在全部样本楼盘中，有58%的样本楼盘价格上涨，此比重较上月减少4个百分点。全部6个样本区域中，有4个区域价格上涨，其中罗湖区领涨，涨幅为1.4%；南山区和龙岗区价格下跌，跌幅都很微弱。在31个样本板块中，有3个板块涨幅超过2%；本月仅有蛇口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

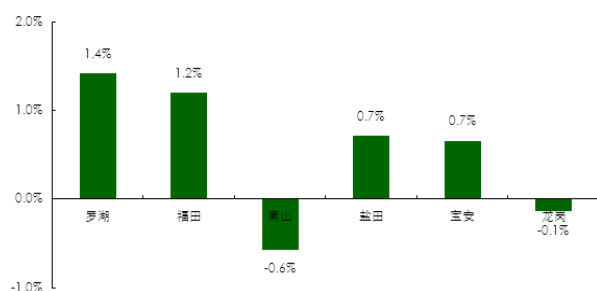


图 2-2：本月深圳样本楼盘涨跌分布图

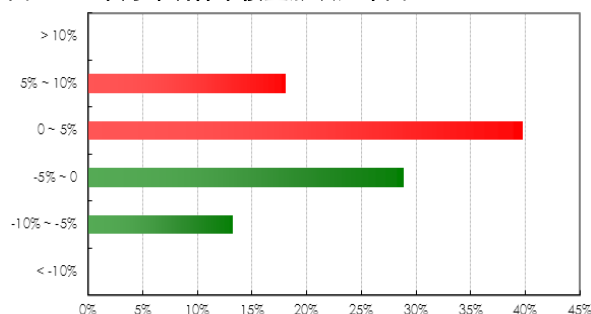


图 2-3：本月深圳重点板块价格涨跌幅分布图



## 北京：价格转跌为升

2012 年 4 月，CLI 北京二手住宅价格指数为 285.2 点，环比上涨 1.55%，价格转跌为升，且价格涨幅在六个城市中最大。本月北京 10 个样本区域的二手住宅价格指数普遍上涨，其中石景山领涨，涨幅为 2%。在全部 244 个样本楼盘中，约有 94% 的楼盘价格上涨，但涨幅均在 5% 以内。在 49 个样本板块中，有 3 个板块涨幅超过 2%。

图 2-1：本月北京各行政区二手住宅指数环比增长情况

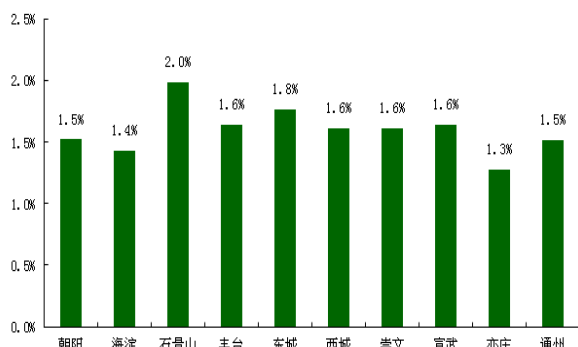


图 2-2：本月北京样本楼盘涨跌分布图

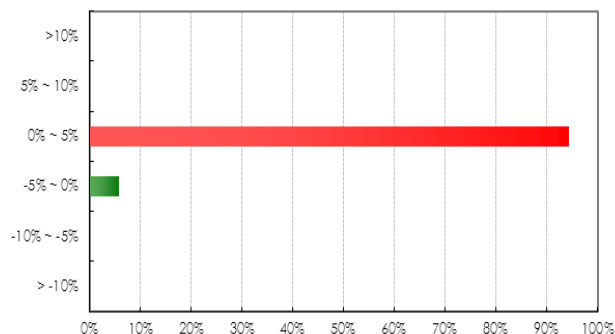
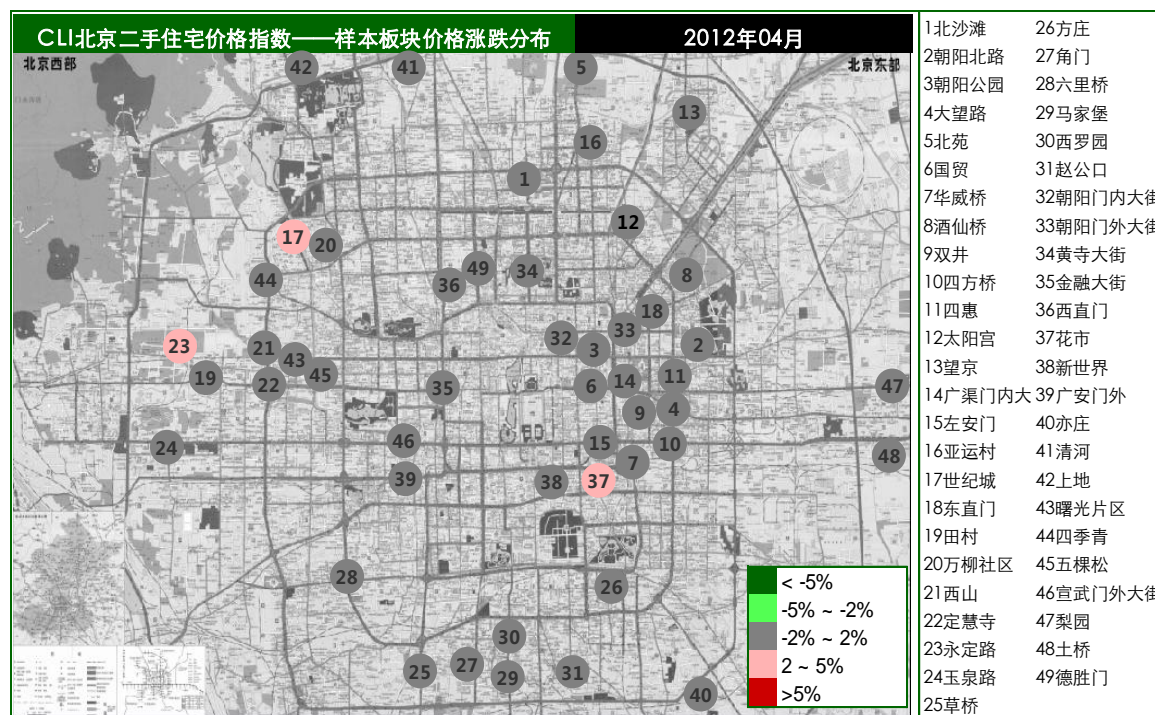


图 2-3：本月北京重点板块价格涨跌幅分布图



## 上海：价格涨幅环比收窄

2012年4月，CLI上海二手住宅价格指数为262.9点，环比上月上涨1.20%，延续上月上涨态势，但涨幅有所收窄。本月在全部218个样本楼盘中，约有66%的楼盘价格上涨，此比重较上月减少6个百分点，但有35%的楼盘价格涨幅超过5%，此比重较上月增加3个百分点。从区域来看，12个样本区域的二手住宅价格指数，除宝山区外普遍上涨，其中杨浦区领涨，涨幅为2.1%。在52个样本板块中，有14个样本板块的价格涨幅超过2%，其中曹家渡板块涨幅超过5%。

图 2-1：本月上海各行政区二手住宅指数环比增长情况

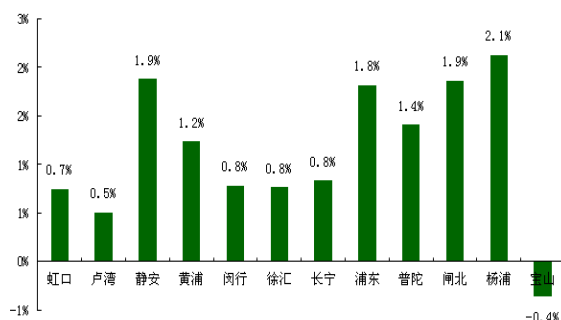


图 2-2：本月上海样本楼盘涨跌分布图

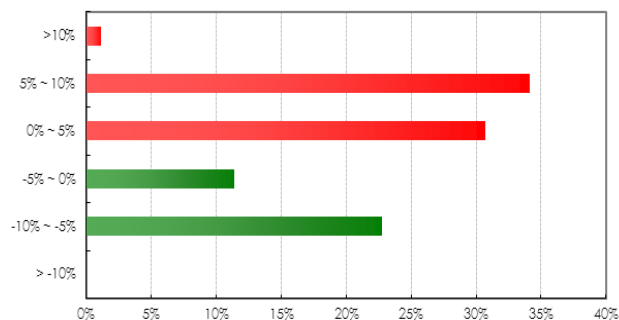
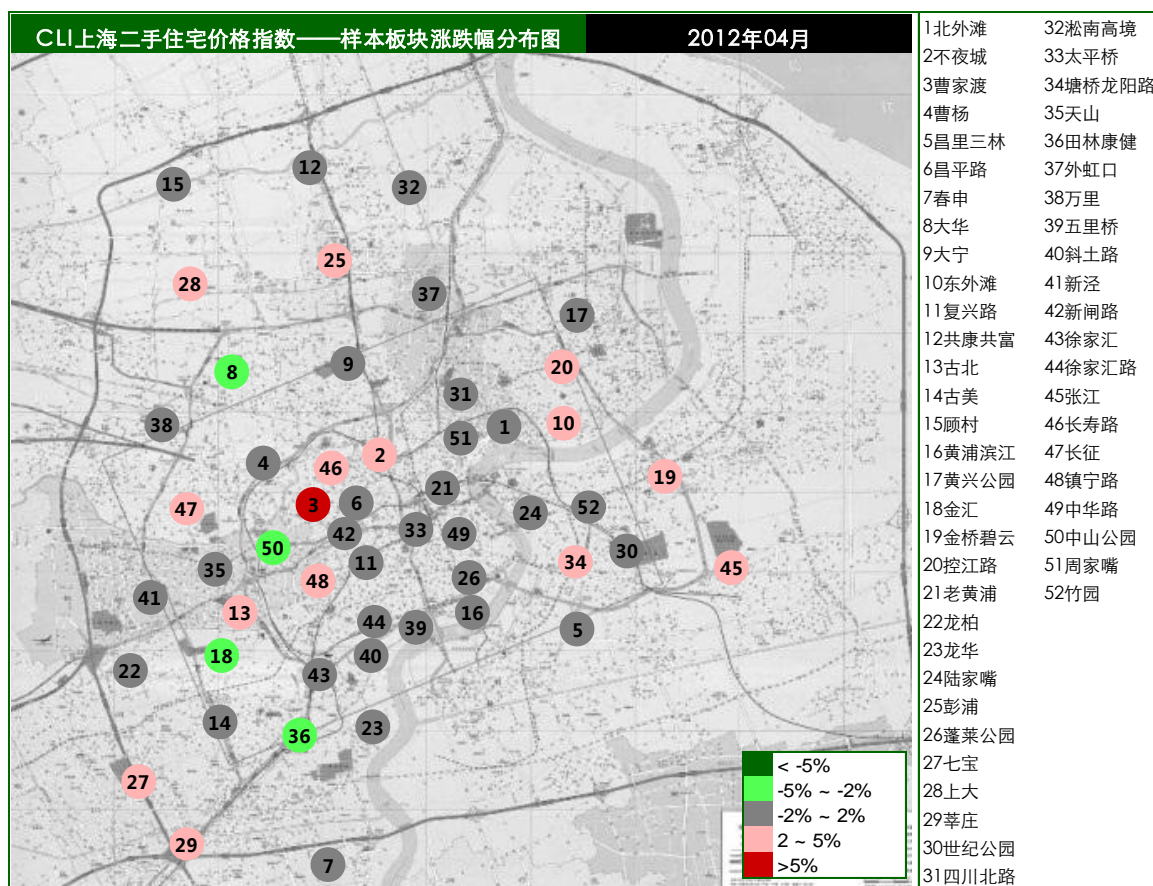


图 2-3：本月上海重点板块价格涨跌幅分布图





## 广州：中心区板块领涨

2012 年 4 月，CLI 广州二手住宅价格指数为 353.5 点，环比上月上漲 1.16%，连续两月上漲，漲幅有所收窄。区域方面，本月 6 个样本区域二手住宅价格指数，除番禺区外普遍上漲，其中越秀区领涨，漲幅约为 1.9%。在全部样本楼盘中，约有 65% 的楼盘价格上漲，此比重较上月增加 5 个百分点，其中 38% 的样本楼盘价格漲幅超过 5%。板块方面，价格漲幅超过 2% 的板块多集中于中心区，外围有两个板块的价格跌幅超过 2%。

图 2-1：本月广州各行政区二手住宅指数环比增长情况

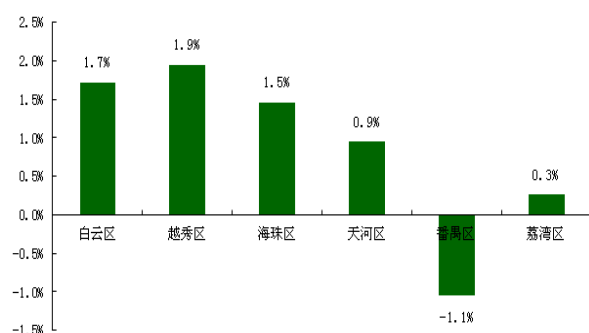


图 2-2：本月广州样本楼盘涨跌分布图

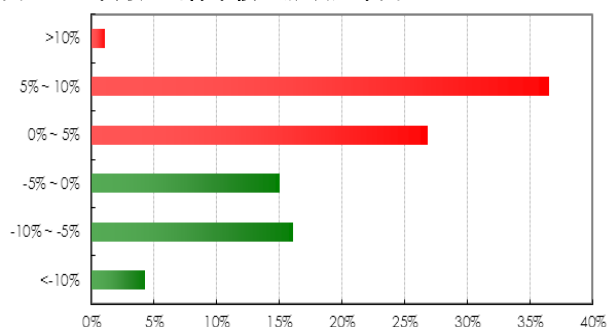
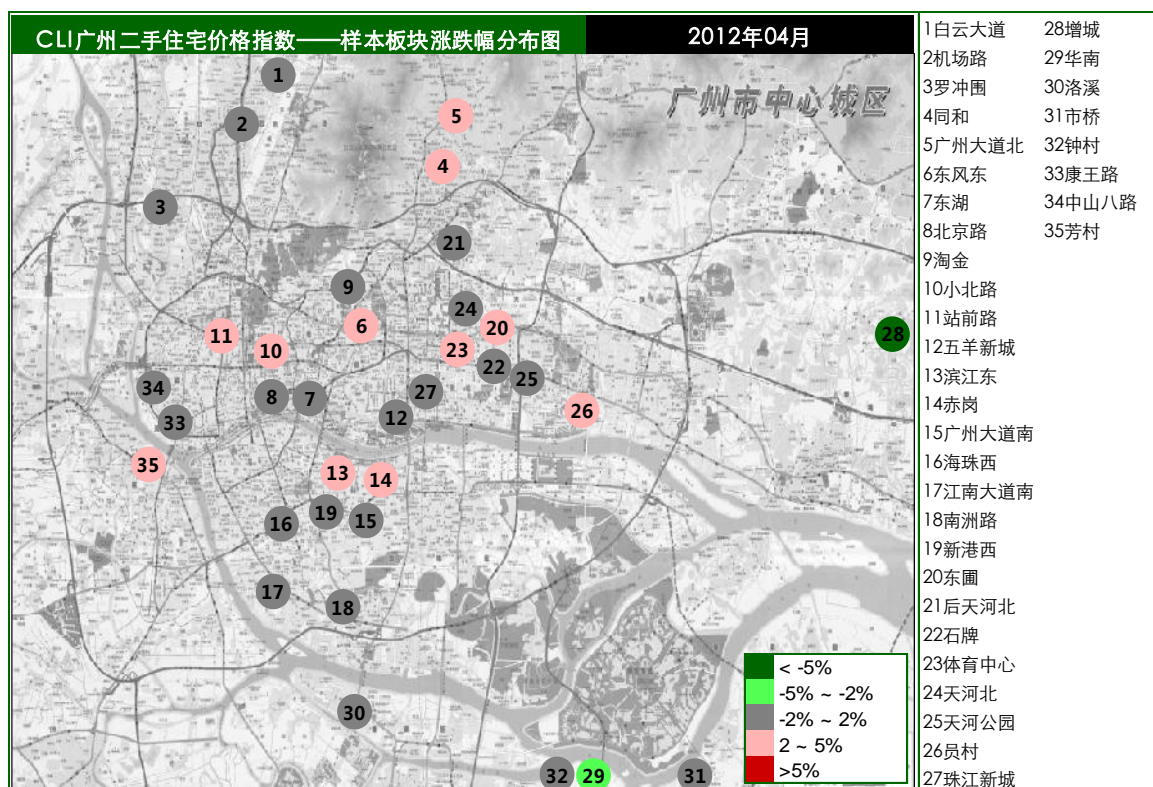


图 2-3：本月广州重点板块价格涨跌幅分布图



## 天津：价格稳中有升

2012 年 4 月，CLI 天津二手住宅价格指数为 379.8 点，环比上月上涨 0.6%，涨幅较上月略微收窄。本月，价格上涨的样本楼盘比重约为 61%，此比重较上月增加 5 个百分点。区域方面，6 个样本区域的价格依旧普遍上涨，但涨幅均未超过 1%。中原报价指数显示，近期天津报价指数保持平稳波动，预计第二季度天津二手住宅价格指数也将以平稳为主。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

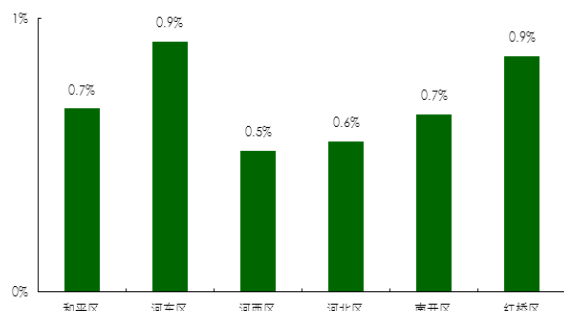


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

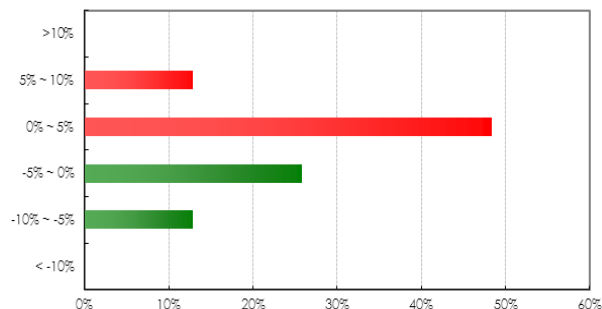
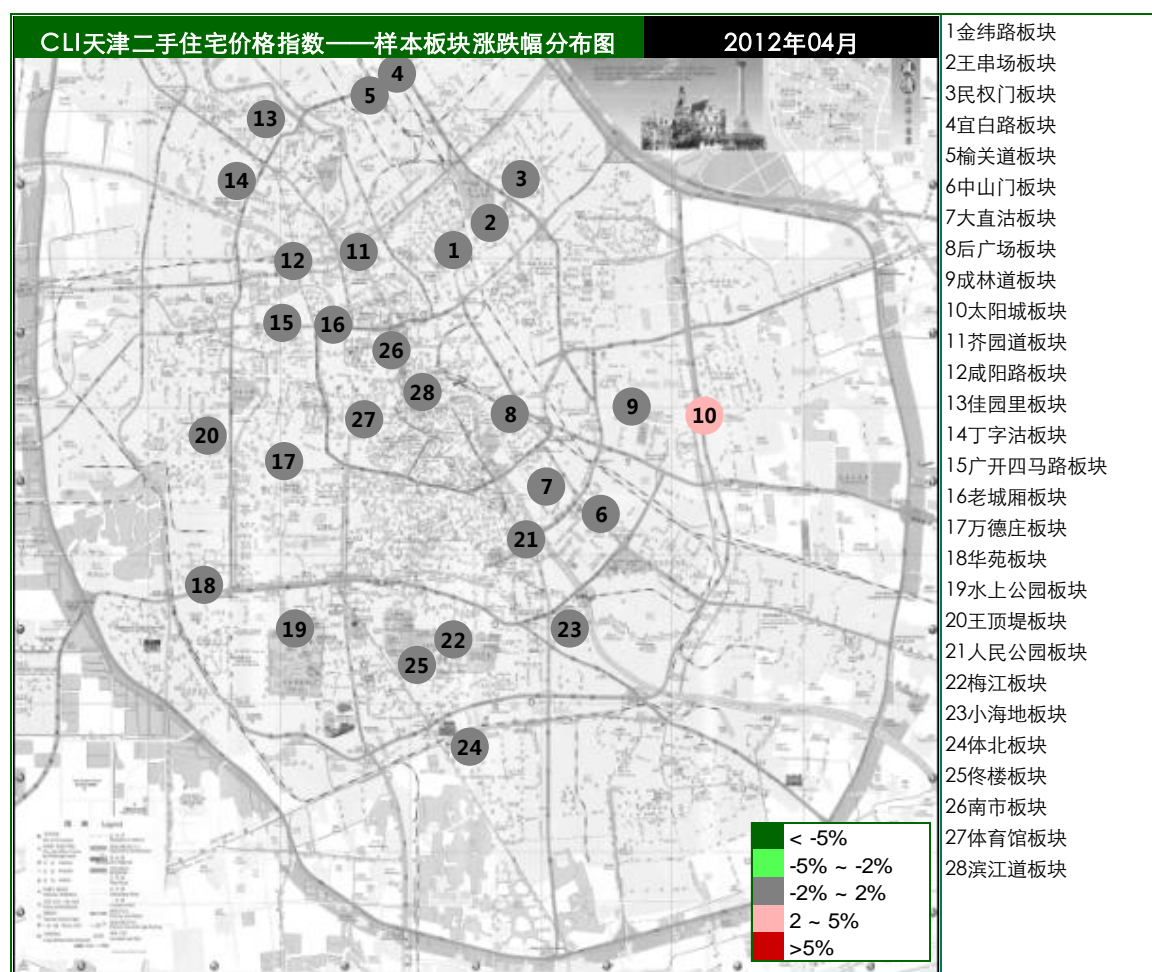


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



## 成都：价格保持微涨态势

2012年4月，CLI成都二手住宅价格指数为234.6点，环比微涨0.43%，连续两个月价格涨幅未超过0.5%，二手住宅价格基本平稳。根据中原领先指数系统显示，本月成都约有70%的样本楼盘价格有所上涨，此比重较上月减少14个百分点，其中63%的样本楼盘价格涨幅未超过5%。区域方面，4个样本区域价格有所上涨，其中高新区领涨，涨幅为1.5%；2个样本区域价格下跌，跌幅均未超过0.5%。板块方面，仅有领事馆板块涨幅超过2%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

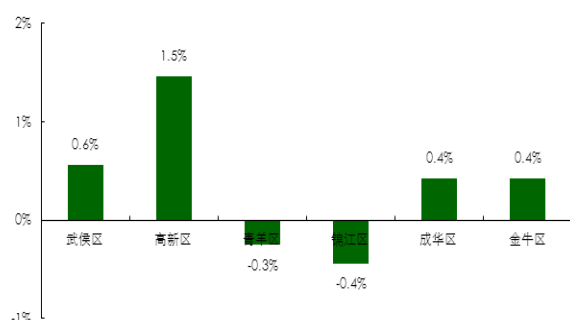


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

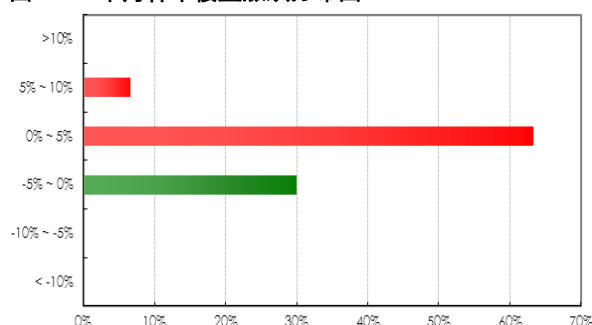
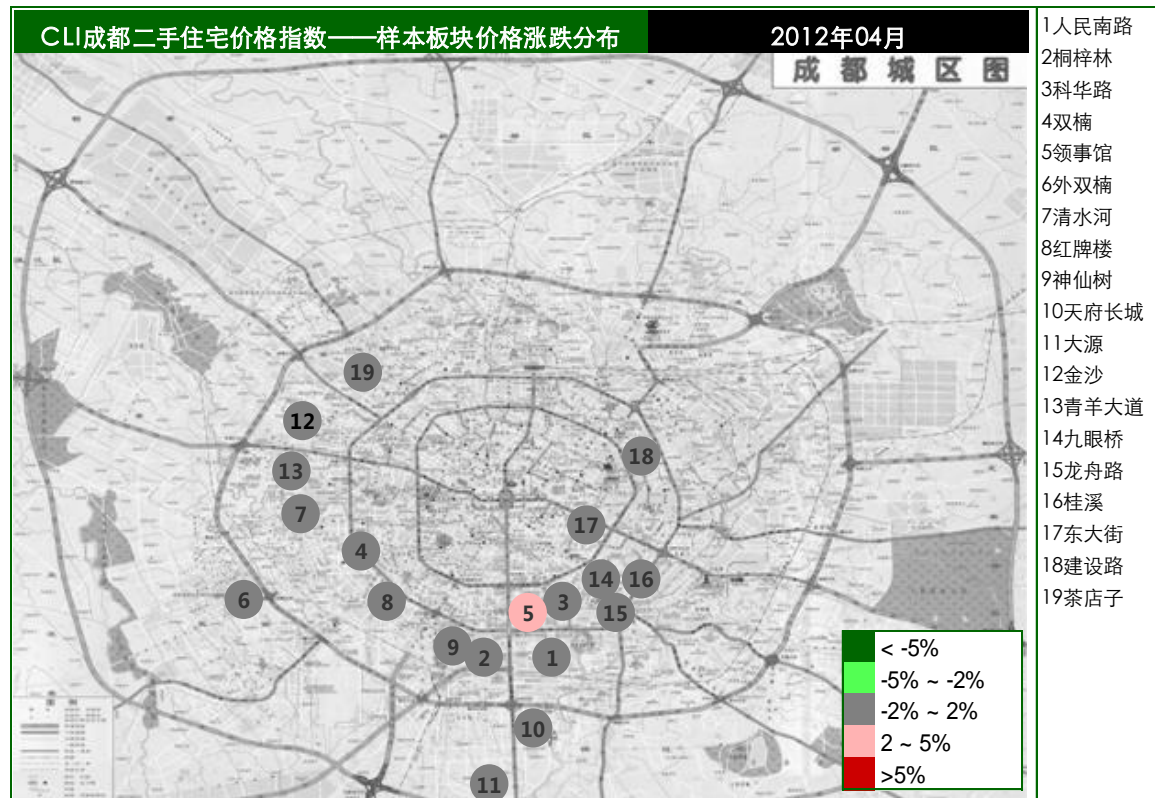


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



## 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 <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、盐田、宝安、龙岗</b> 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：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](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。