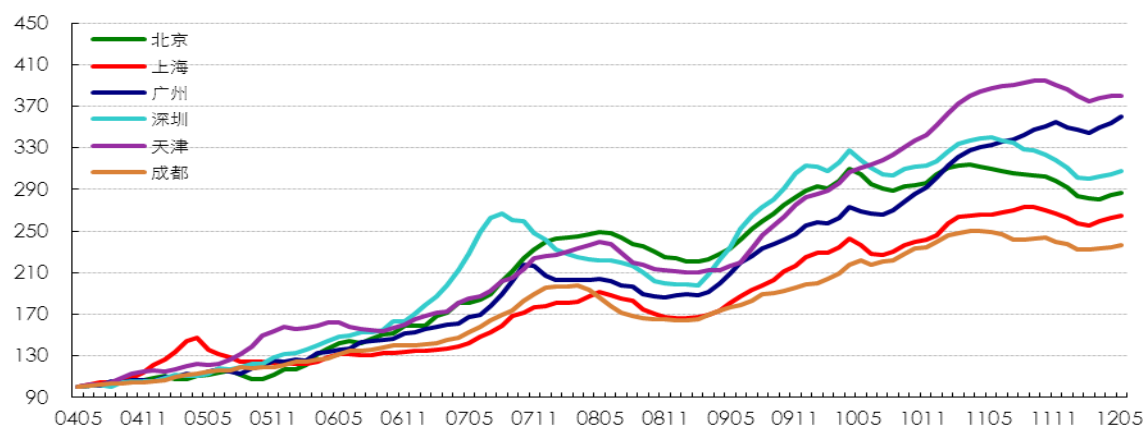


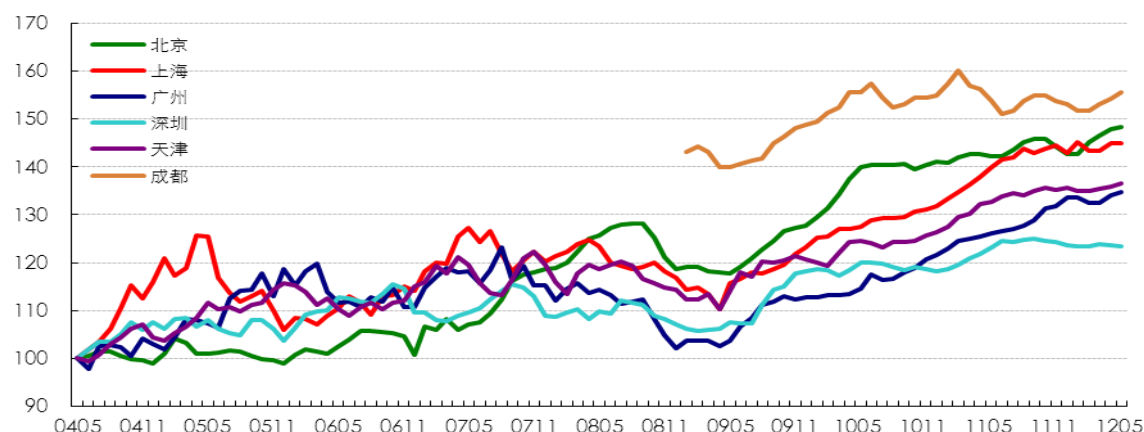
## CLI 二手住宅价格指数：量价齐升

中原领先指数系统数据显示，2012 年 5 月，六城市二手住宅价格指数全部上涨，但其中天津涨幅微弱，与上月基本持平。自今年 3 月份以来，六城市二手住宅价格指数已连续 3 月保持微幅上升态势。而受到新房市场回暖和舆论“政策趋松”的双重影响，近期二手房业主心态有所强化，中原报价指数和中原经理人指数均呈现上扬趋势，预计 6 月，二手住宅价格指数还将继续上涨。



## CLI 二手住宅租金指数：租金继续上涨

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，但涨幅均小于 1%。随着二手住宅价格的上扬，租赁价格进入了新一轮的上涨期，而随着 6、7 月份毕业生的租赁高峰期的到来，预计租金仍会延续升势。



CLI 二手住宅指数核心数据表（2012 年 5 月）

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	287	0.70%	-7.2%	148	0.41%	4.3%
上海	265	0.74%	-0.2%	145	0.05%	3.6%
广州	360	1.75%	8.0%	135	0.59%	6.9%
深圳	307	0.97%	-9.5%	123	-0.22%	0.1%
天津	380	0.04%	-1.9%	137	0.56%	2.9%
成都	236	0.65%	-5.1%	156	0.82%	1.2%

## 深圳：价格继续小幅上扬

2012年5月，CLI深圳二手住宅价格指数为307.4点，环比上涨0.97%，连续3个月上涨。在全部样本楼盘中，有64%的样本楼盘价格上涨，此比重较上月增加6个百分点。全部6个样本区域中，有5个区域价格上涨，其中宝安区领涨，涨幅为1.8%；盐田区价格下跌，但跌幅很微弱。在31个样本板块中，有5个板块涨幅超过2%。近期深圳中原报价指数和中原经理指数均呈上涨态势，预计6月，深圳二手住宅价格还将上涨。

图 2-1：本月深圳各行政区二手住宅指数环比增长情况

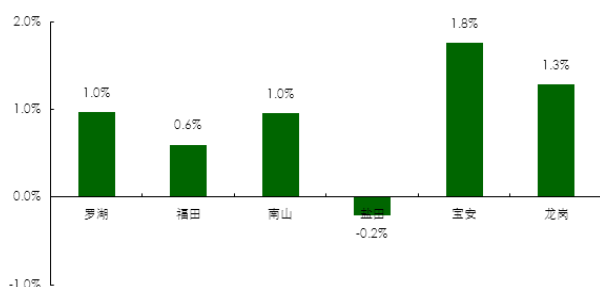


图 2-2：本月深圳样本楼盘涨跌分布图

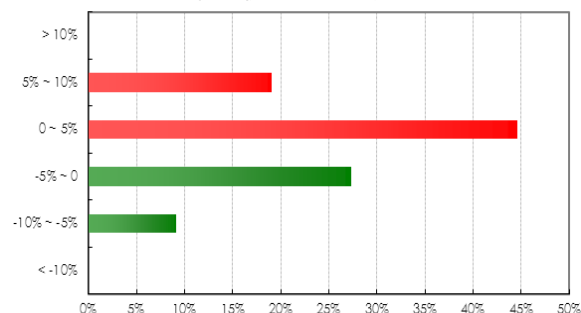


图 2-3：本月深圳重点板块价格涨跌幅分布图



### 北京：价格涨幅收窄

2012年5月，CLI北京二手住宅价格指数为287.2点，环比上涨0.70%，涨幅较上月收窄。本月北京10个样本区域的二手住宅价格指数普遍上涨，但涨幅均小于1%，其中丰台区领涨，涨幅为0.9%。在全部244个样本楼盘中，约有77%的楼盘价格上涨，但涨幅均在5%以内。板块方面，全部49个样本板块涨幅均未超过2%。

图 2-1：本月北京各行政区二手住宅指数环比增长情况

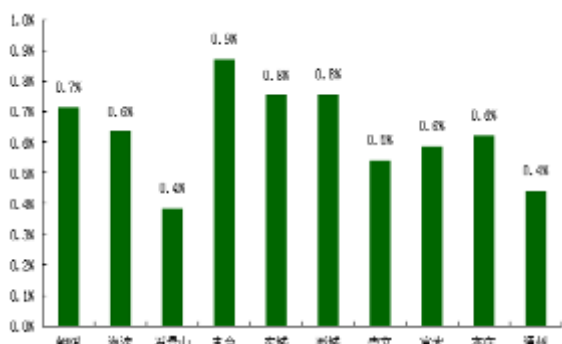


图 2-2：本月北京样本楼盘涨跌分布图

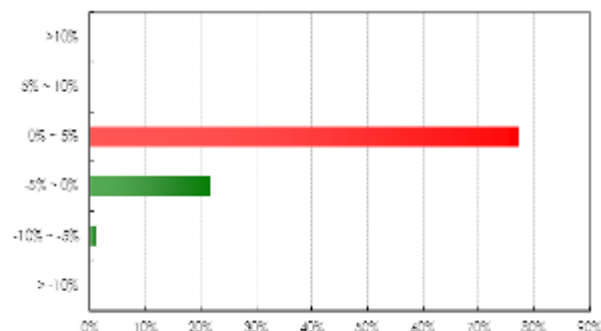
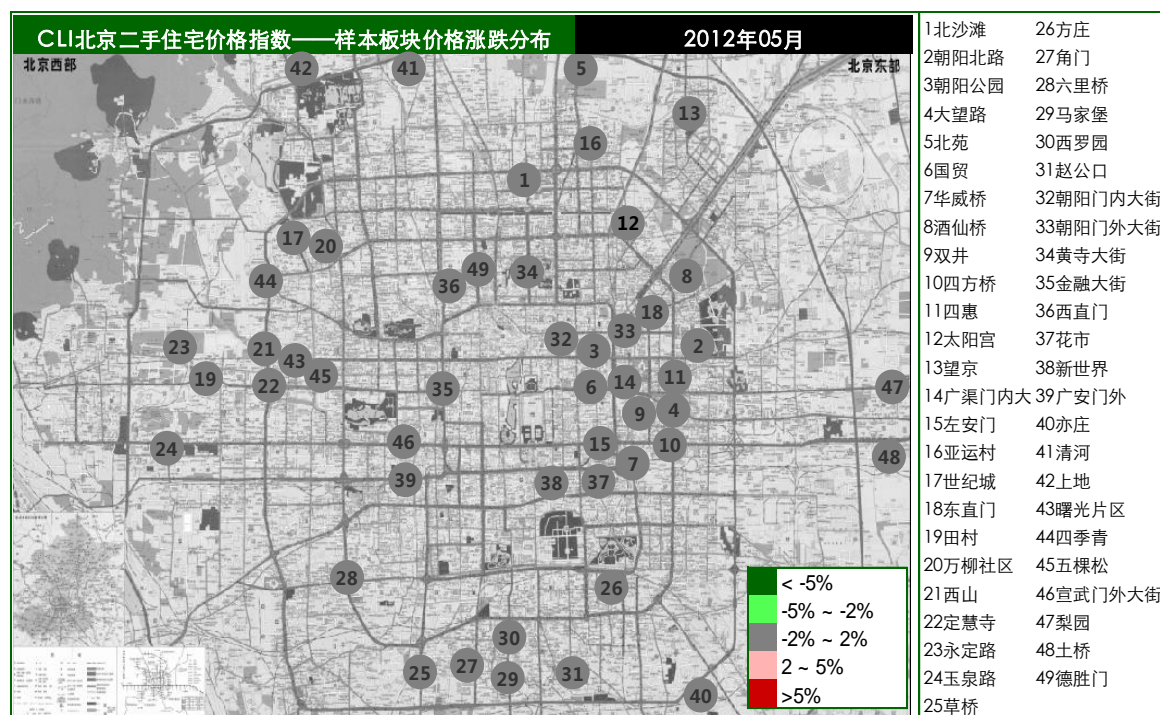


图 2-3：本月北京重点板块价格涨跌幅分布图



## 上海：周边区域价格领涨

2012年5月，CLI上海二手住宅价格指数为264.8点，环比上月上涨0.74%，连续3个月上涨，涨幅继续收窄。本月在全部218个样本楼盘中，约有65%的楼盘价格上涨，此比重基本与上月持平；涨幅超过5%的样本楼盘所占比重依旧较高，为33%。从区域来看，本月周边区域涨势强于中心区域；12个样本区域中，徐汇区和长宁区价格下跌，其余区域价格上涨，其中闵行区和宝山区领涨，涨幅分别为2.2%和1.8%。在52个样本板块中，有15个样本板块的价格涨幅超过2%，其中共康共富板块涨幅超过5%。

图 2-1：本月上海各行政区二手住宅指数环比增长情况

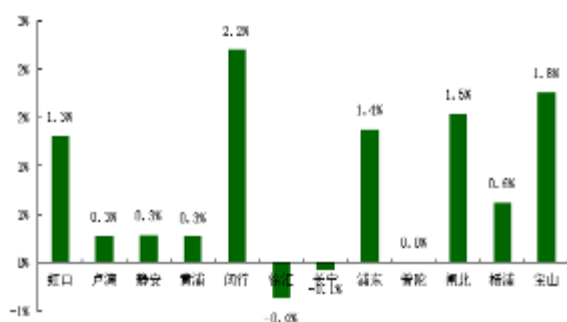


图 2-2：本月上海样本楼盘涨跌分布图

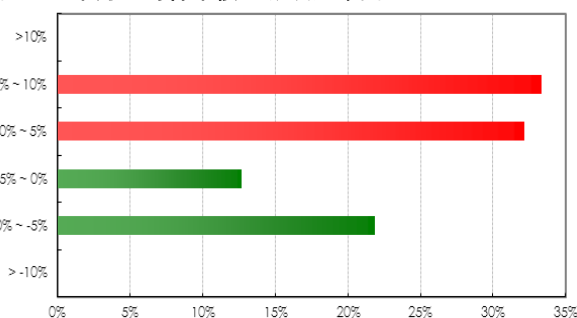
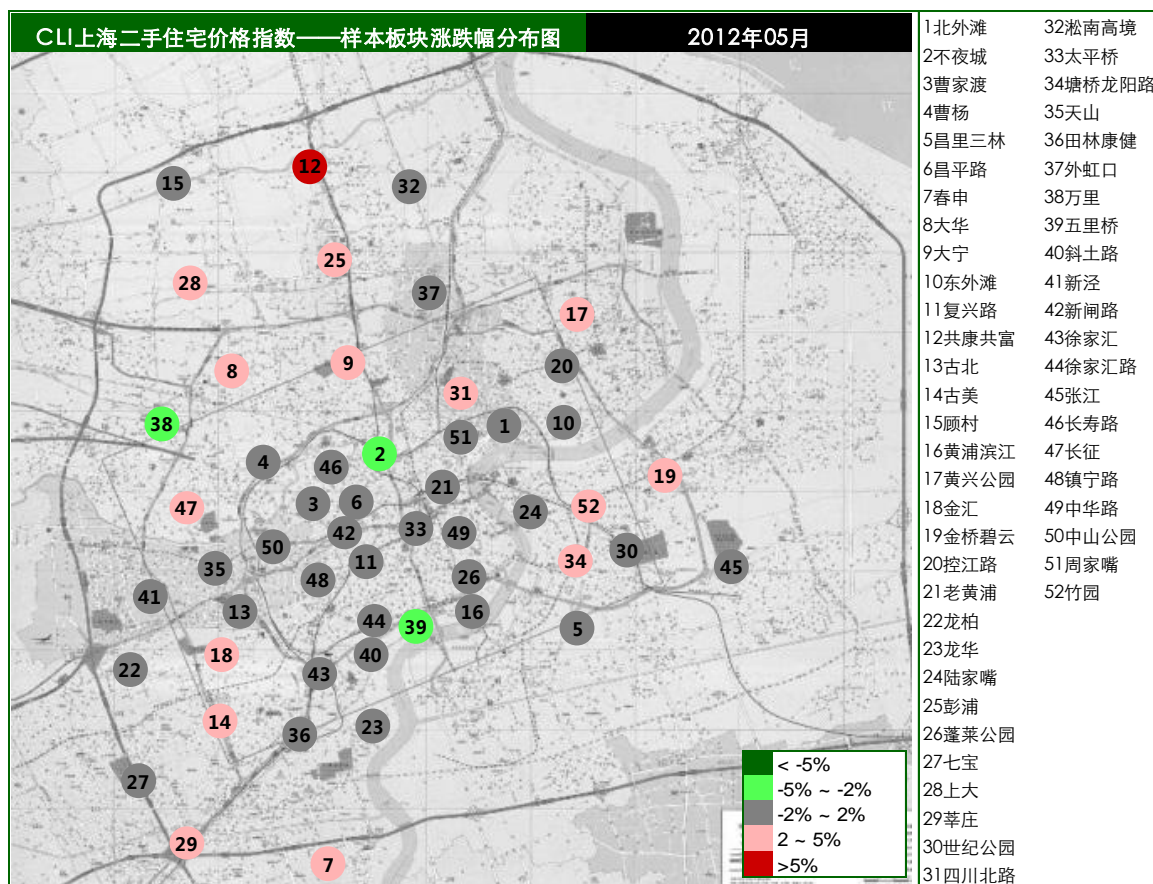


图 2-3：本月上海重点板块价格涨跌幅分布图





## 广州：价格涨幅扩大

2012年5月，CLI广州二手住宅价格指数为359.6点，环比上月上涨1.75%，连续3个月上涨，涨幅较上月扩大。区域方面，本月6个样本区域二手住宅价格指数普遍上涨，其中白云区 and 番禺区领涨，涨幅分别为3.0%和2.4%，其余区域涨幅也均在1%以上。在全部样本楼盘中，约有71%的楼盘价格上涨，此比重较上月增加6个百分点，其中38%的样本楼盘价格涨幅超过5%。板块方面，有12个样本板块的价格涨幅超过2%，其中增城板块和华南板块涨幅超过5%。

图 2-1：本月广州各行政区二手住宅指数环比增长情况

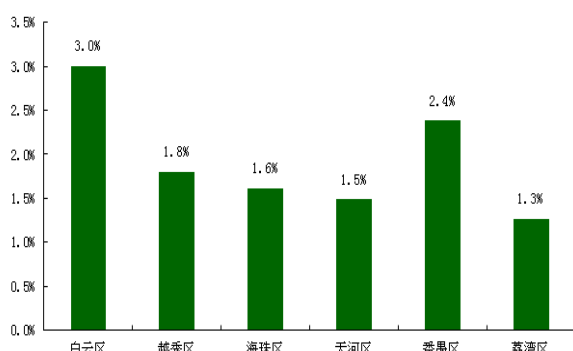


图 2-2：本月广州样本楼盘涨跌分布图

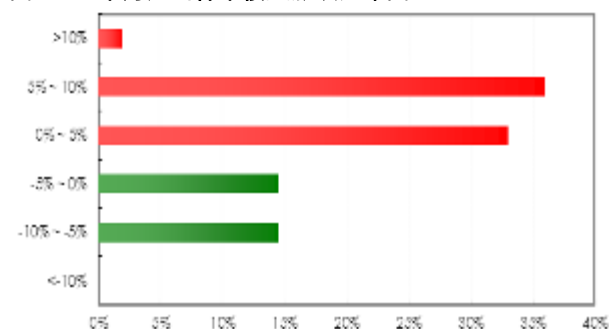
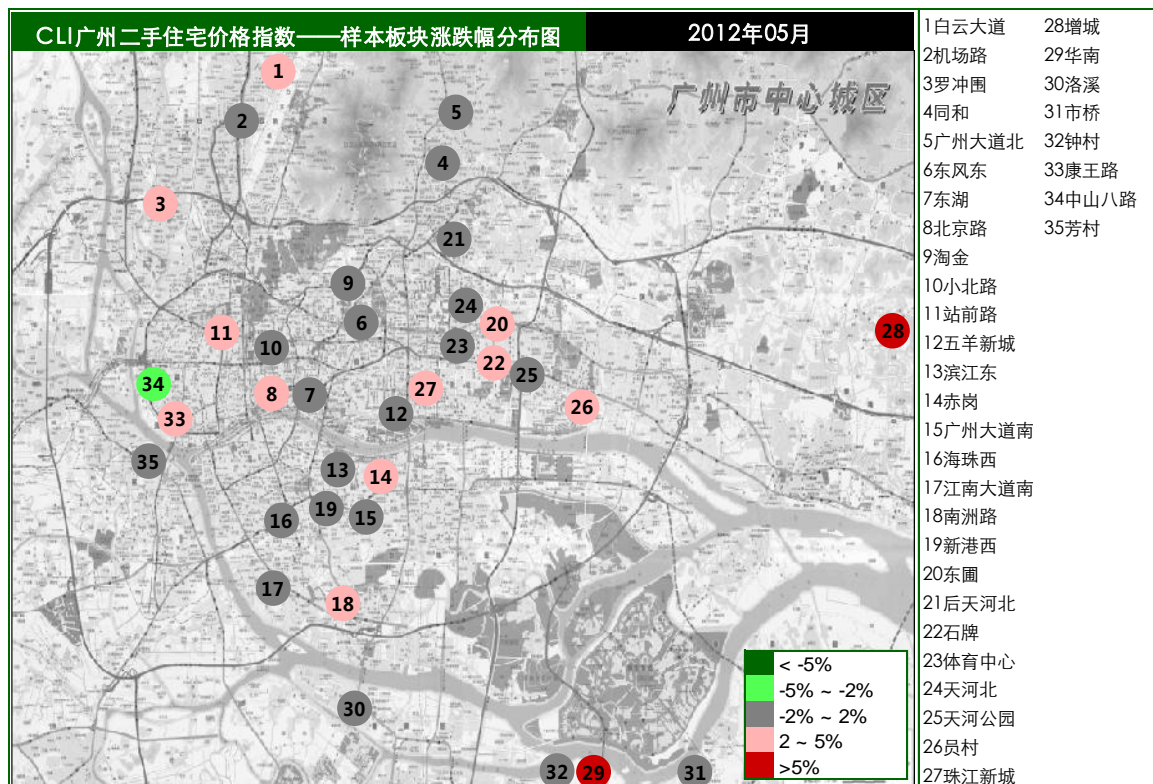


图 2-3：本月广州重点板块价格涨跌幅分布图



### 天津：二手房价格企稳

2012年5月，CLI天津二手住宅价格指数为379.9点，基本与上月持平，环比微涨0.04%。本月价格上涨的样本楼盘个数基本与价格下跌的样本楼盘个数持平。区域方面，8个样本区域中，价格上涨和下跌的样本区域各为4个。中原报价指数显示，近期天津中原报价指数表现为下行态势，预计6月，天津二手住宅价格指数将保持平稳或微跌。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

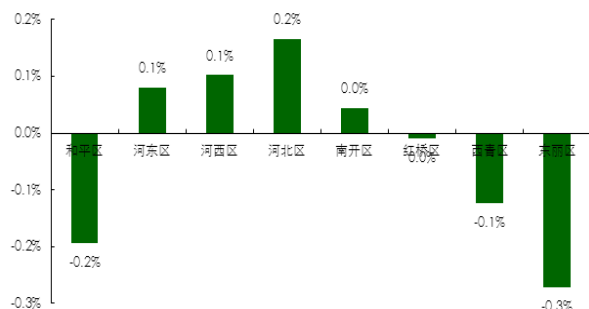


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

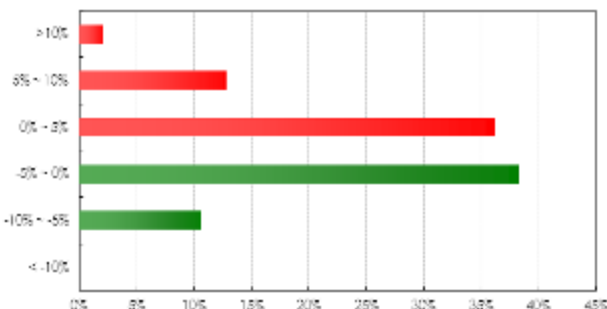
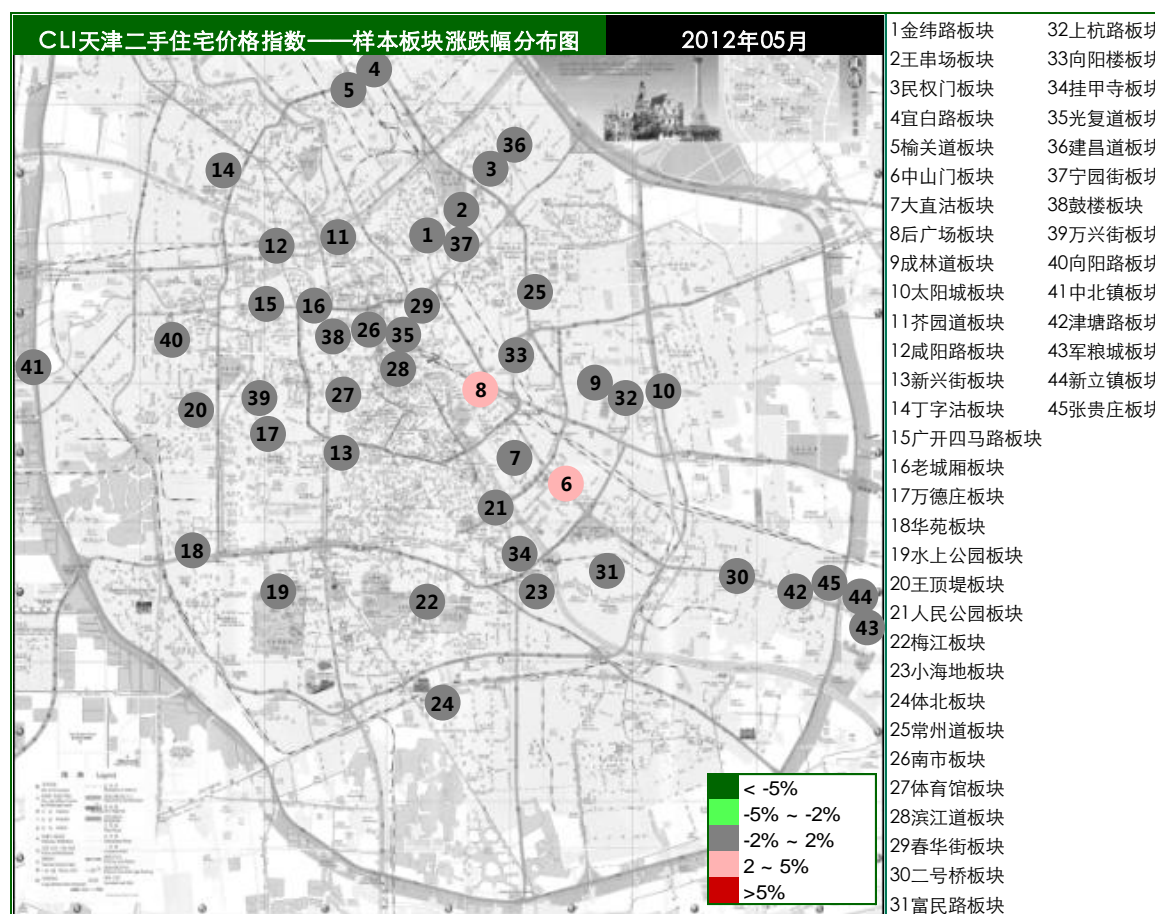


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



### 成都：价格保持微涨态势

2012年5月，CLI成都二手住宅价格指数为236.1点，环比上涨0.65%，连续3个月价格保持微涨，涨幅较上月略微扩大。根据中原领先指数系统显示，本月成都约有75%的样本楼盘价格有所上涨，此比重较上月增加5个百分点。区域方面，全部6个样本区域价格均上涨，其中成华区领涨，涨幅为1.4%。板块方面，仅有天府长城板块涨幅超过2%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

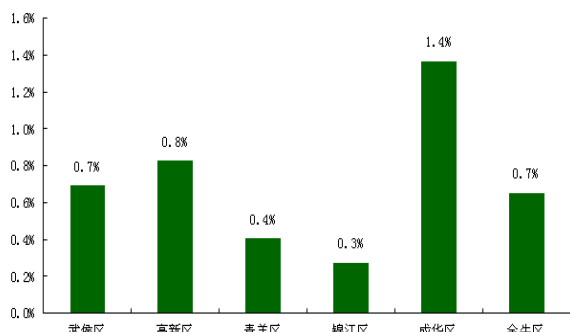


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

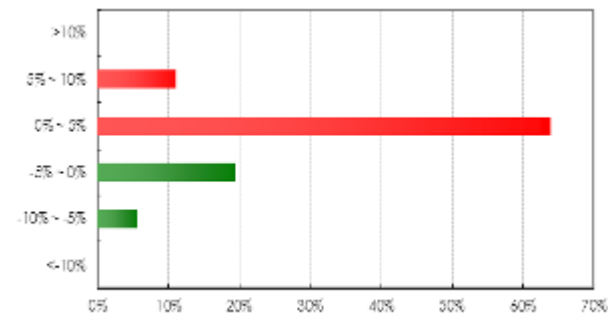
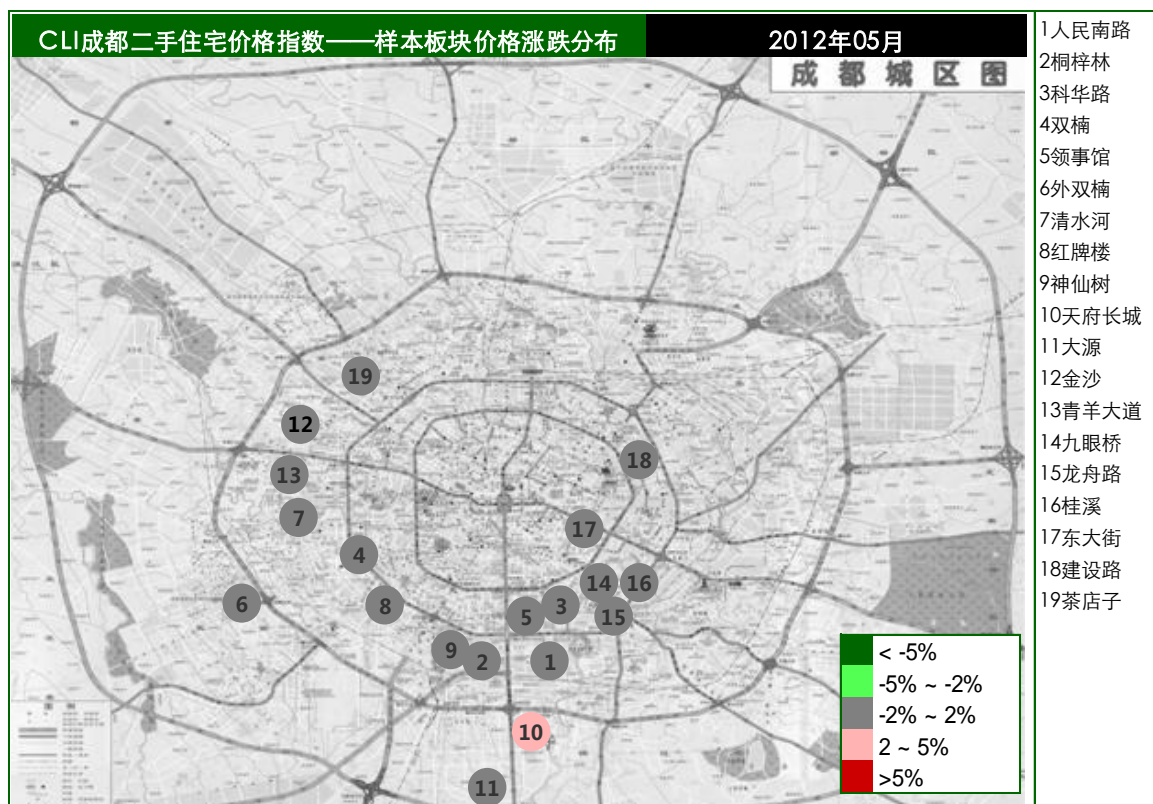


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图





## 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</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：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 [Huangjim.ce@centaline.com.cn](mailto: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。