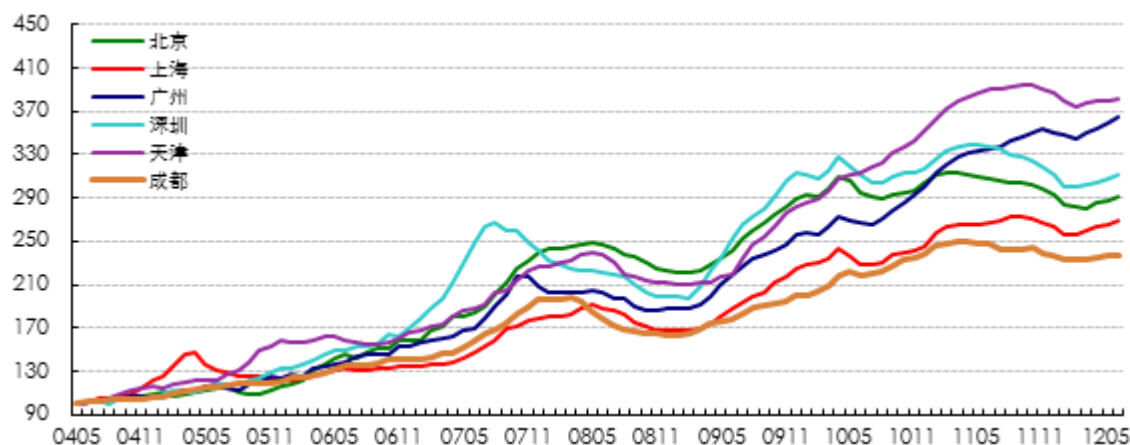


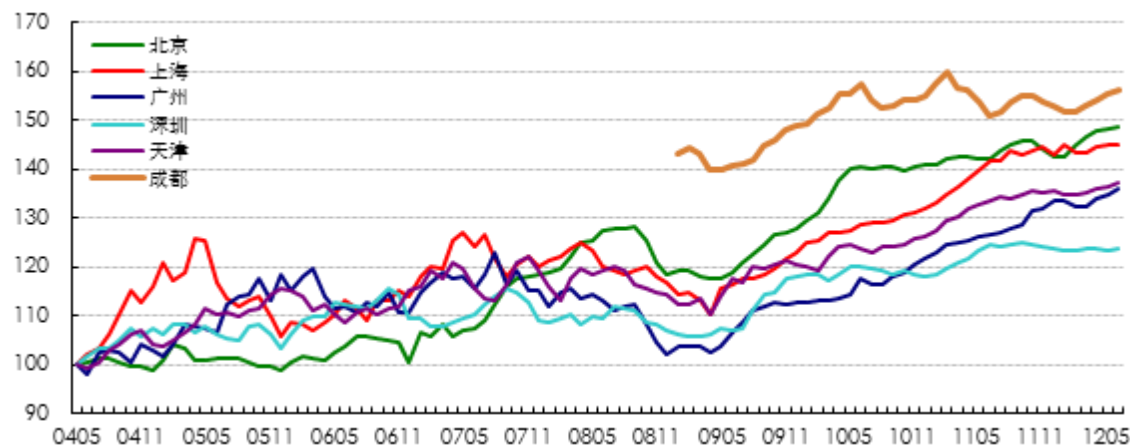
CLI 二手住宅价格指数：量价继续回升

中原领先指数系统数据显示，2012 年 6 月，六城市二手住宅价格指数全部上涨，其中京沪穗深价格指数环比涨幅均超 1%。近期市场预期发生显著转变，中原报价指数和中原经理指数双双上扬，表明业主和经理人对于楼市看多预期均有所增强，因此 6 月二手住宅成交量继续呈增长走势。但进入 7 月，随着气温的升高，业主放盘和客户看房意愿将会有所减弱，成交速度将会因此而有所下降，受此影响，二手住宅价格指数的上扬走势亦会有所放缓。



CLI 二手住宅租金指数：租金普遍上涨

本月，六大城市中原二手住宅租金指数继续保持上扬走势，但涨幅均未超过 1%。房地产预期的改变，在一定程度上也促进了二手住宅租金的上涨，如果市场环境未发生显著改变，此次租金上扬走势还将延续。

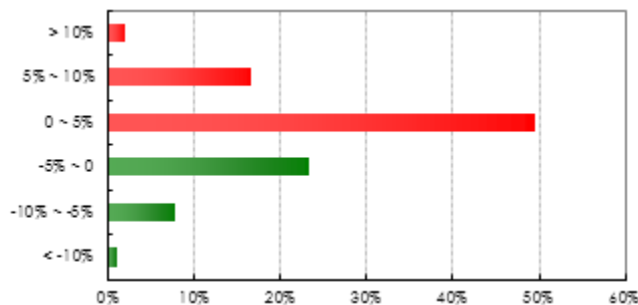


CLI 二手住宅指数核心数据表 (2012 年 6 月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	292	1.52%	-5.2%	149	0.28%	4.6%
上海	270	1.93%	0.8%	145	0.20%	2.6%
广州	364	1.31%	8.4%	136	0.94%	7.4%
深圳	311	1.22%	-7.7%	124	0.27%	-0.7%
天津	381	0.36%	-2.2%	137	0.56%	2.7%
成都	237	0.38%	-4.0%	156	0.41%	3.4%

2012年6月, CLII深圳二手住宅价格指数为311.1点, 环比上涨1.22%, 环比涨幅较上月再度扩大。在全部样本楼盘中, 有69%的样本楼盘价格上涨, 此比重较上月增加5个百分点。全部6个样本区域价格普遍上涨, 其中龙岗区领涨, 涨幅为2.4%。在31个样本板块中, 有10个板块涨幅超过2%, 其中坂田和翠竹板块涨幅超过5%。近期深圳中原报价指数上扬走势显著, 预计7月, 深圳二手住宅价格还将上涨。

图 2-2: 本月深圳样本楼盘涨跌分布图



CLI深圳二手住宅价格指数——样本板块价格涨跌分布图



北京：各板块涨幅均较温和

2012 年 6 月，CLI 北京二手住宅价格指数为 291.6 点，环比上涨 1.52%，连续 3 个月上涨，涨幅较上月扩大。本月北京 10 个样本区域的二手住宅价格指数普遍上涨，且除通州区外各区涨幅都超过 1%，其中东城区领涨，涨幅为 1.8%。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。在全部 49 个样本板块中，仅有 3 个样本板块的涨幅超过 2%，各板块涨幅均较温和。

图 2-1：本月北京各行政区二手住宅指数环比增长情况

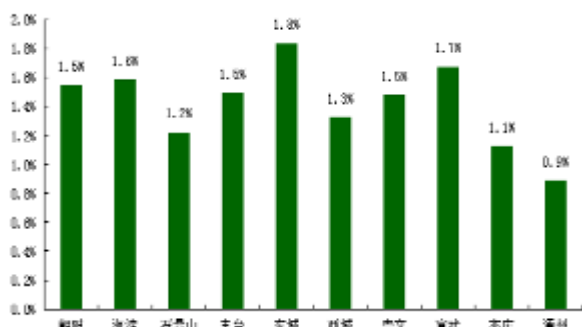


图 2-2：本月北京样本楼盘涨跌分布图

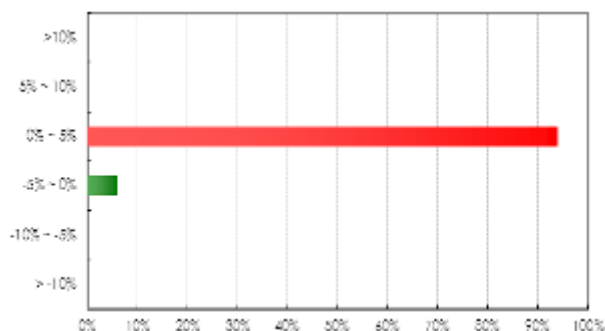
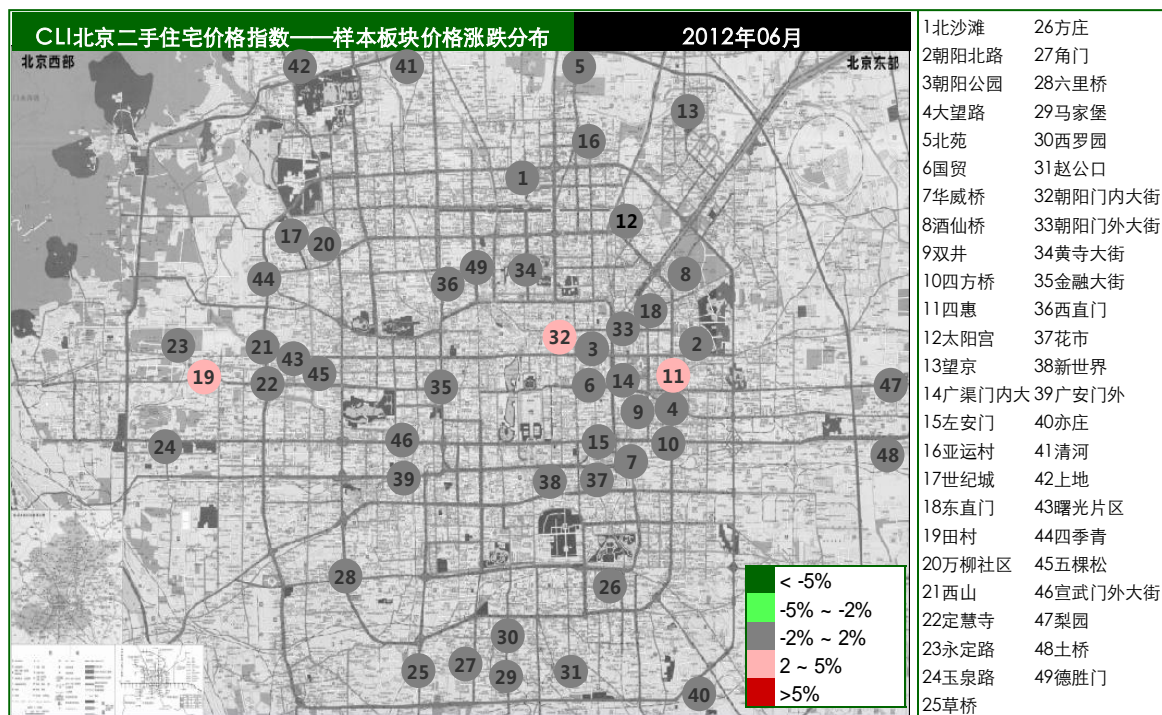


图 2-3：本月北京重点板块价格涨跌幅分布图



上海：次中心区价格领涨

2012年6月，CLI上海二手住宅价格指数为269.9点，环比上月上涨1.93%，连续4个月上涨，本月涨幅在六城市中最大。本月在全部218个样本楼盘中，约有73%的楼盘价格上涨，此比重较上月增加8个百分点。从区域来看，12个样本区域价格普遍上涨，其中徐汇区和普陀区领涨，涨幅分别为3.4%和3.3%。在52个样本板块中，有19个样本板块的价格涨幅超过2%，其中田林康健板块涨幅超过5%。

图 2-1：本月上海各行政区二手住宅指数环比增长情况

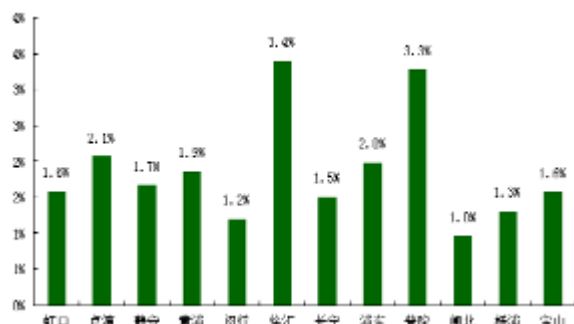


图 2-2：本月上海样本楼盘涨跌分布图

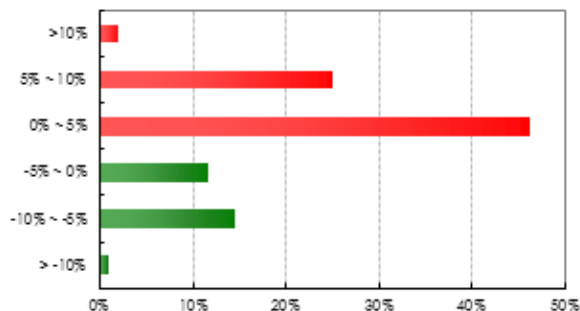
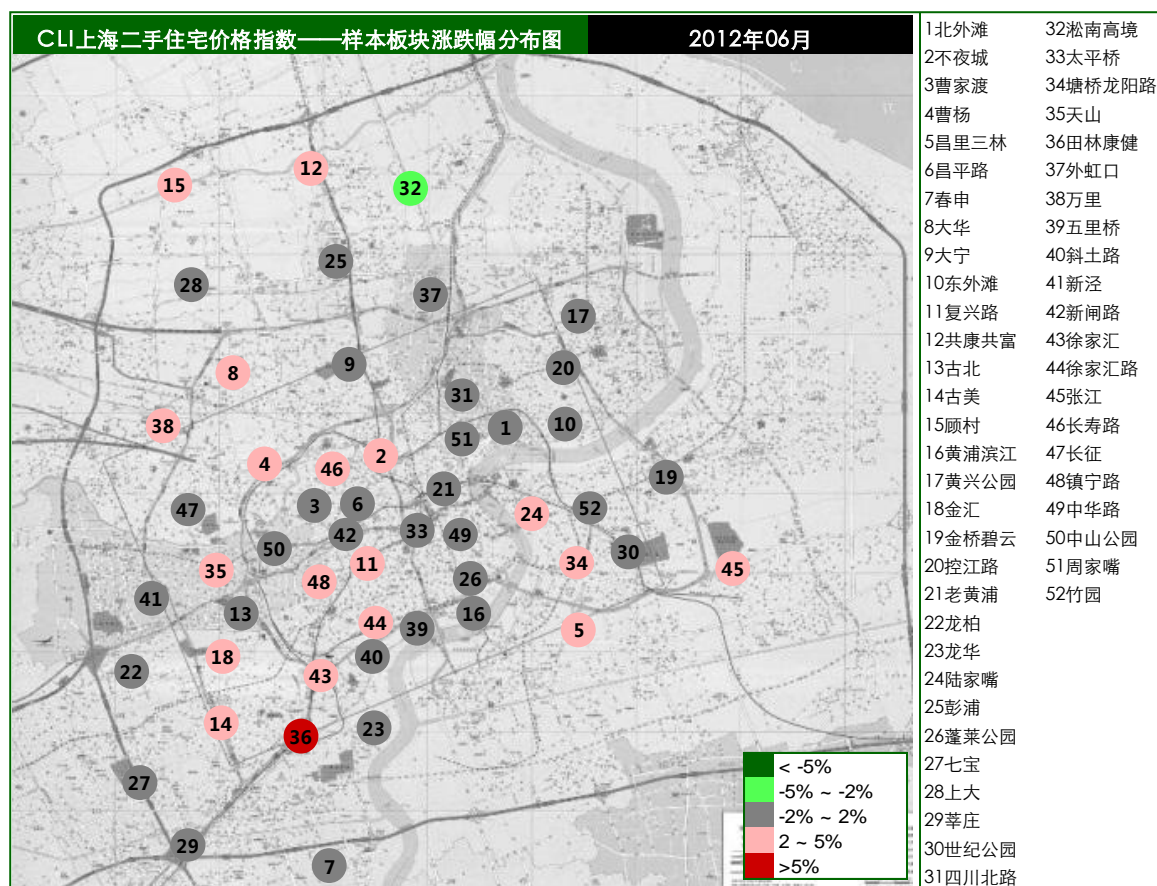


图 2-3：本月上海重点板块价格涨跌幅分布图



广州：个别板块逆市下跌

2012年6月，CLI广州二手住宅价格指数为364.4点，环比上月上涨1.31%，连续4个月上涨，涨幅较上月收窄。区域方面，本月6个样本区域二手住宅价格指数普遍上涨，其中荔湾区和番禺区领涨，涨幅分别为2.5%和2.3%。在全部样本楼盘中，约有66%的楼盘价格上涨，此比重较上月减少5个百分点，其中33%的样本楼盘价格涨幅超过5%。板块方面，有4个样本板块的价格逆市下跌，其中东湖板块跌幅超过5%。

图 2-1：本月广州各行政区二手住宅指数环比增长情况

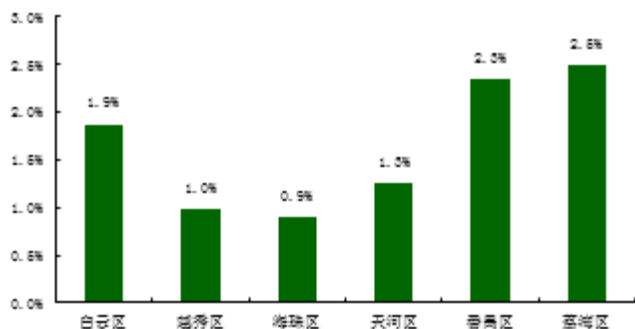


图 2-2：本月广州样本楼盘涨跌分布图

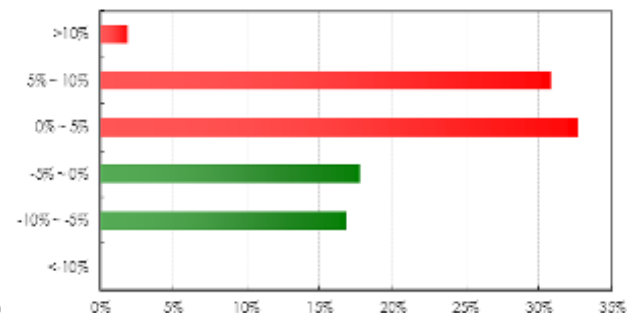
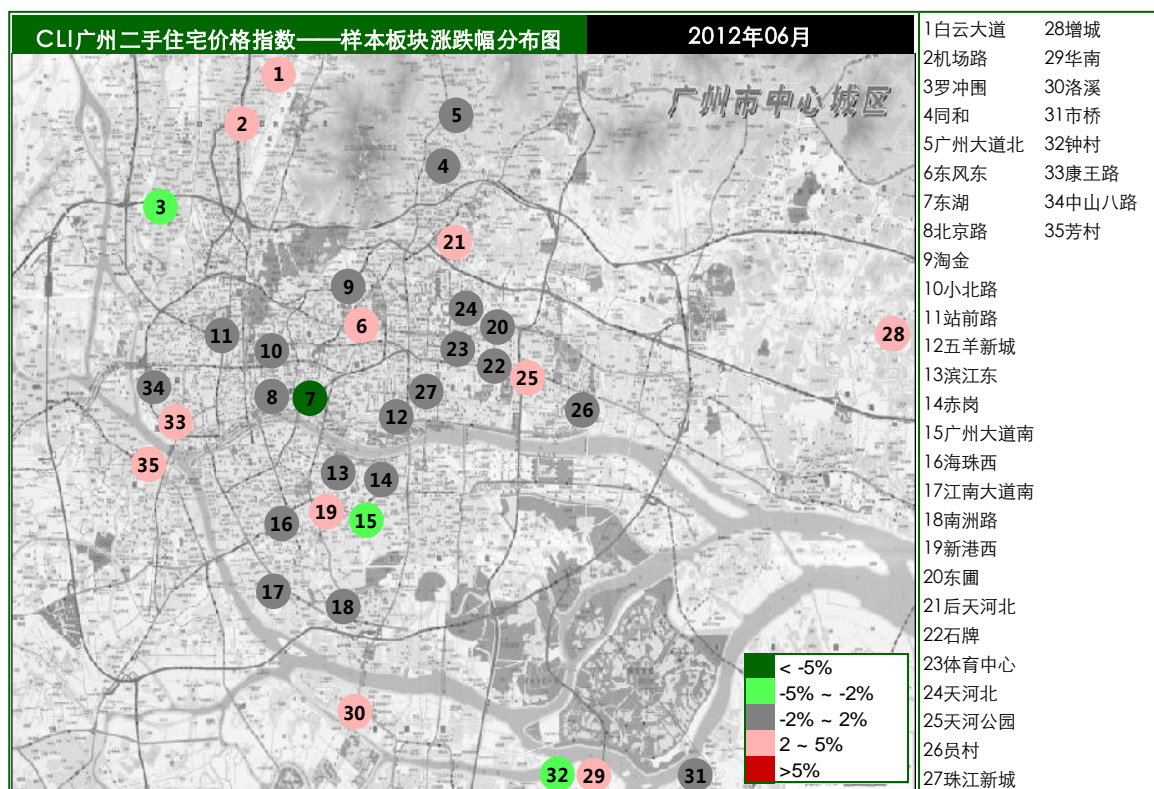


图 2-3：本月广州重点板块价格涨跌幅分布图



天津：二手房价格保持微涨

2012 年 6 月，CLI 天津二手住宅价格指数为 381.3 点，环比上月上涨 0.4%，连续 4 个月小幅上涨。在全部样本楼盘中，约有 59% 的楼盘价格上涨，此比重较上月增加 9 个百分点。区域方面，8 个样本区域价格普遍上涨，其中东丽区领涨，涨幅约为 1%。板块方面，在全部 45 个样本板块中，仅有二号桥板块的价格涨幅超过 2%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

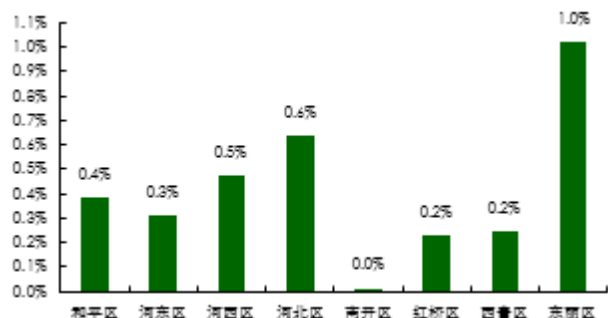


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

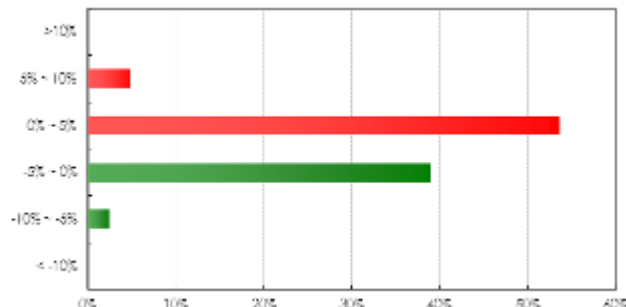
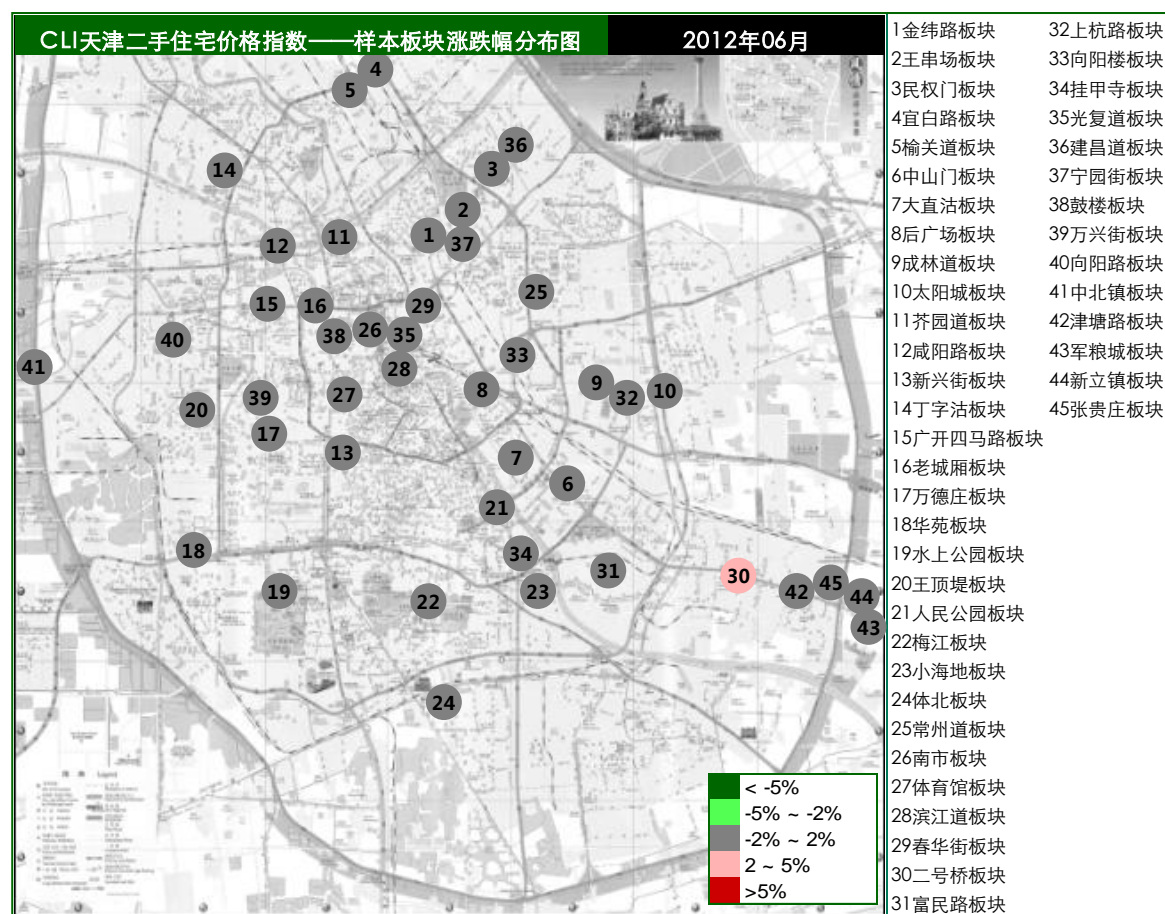


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



成都：成华区继续领涨

2012年6月，CLI成都二手住宅价格指数为237.0点，环比上涨0.4%，连续4个月价格保持微涨。根据中原领先指数系统显示，本月成都约有90%的样本楼盘价格有所上涨，此比重较上月增加15个百分点。区域方面，全部6个样本区域价格普遍上涨，但涨幅均未超过1%，其中成华区继续领涨，涨幅为0.8%。板块方面，依然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

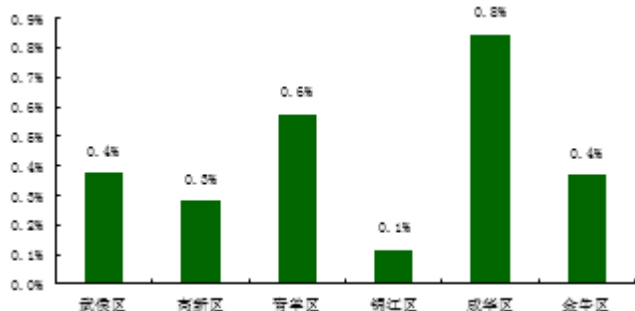


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

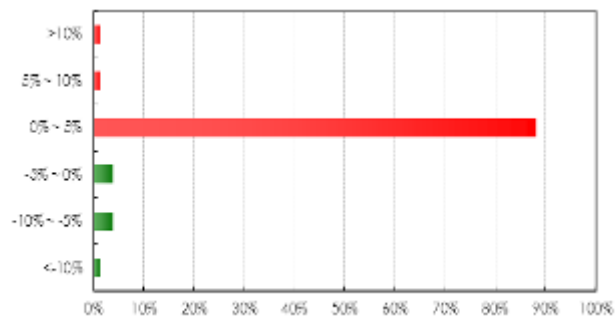
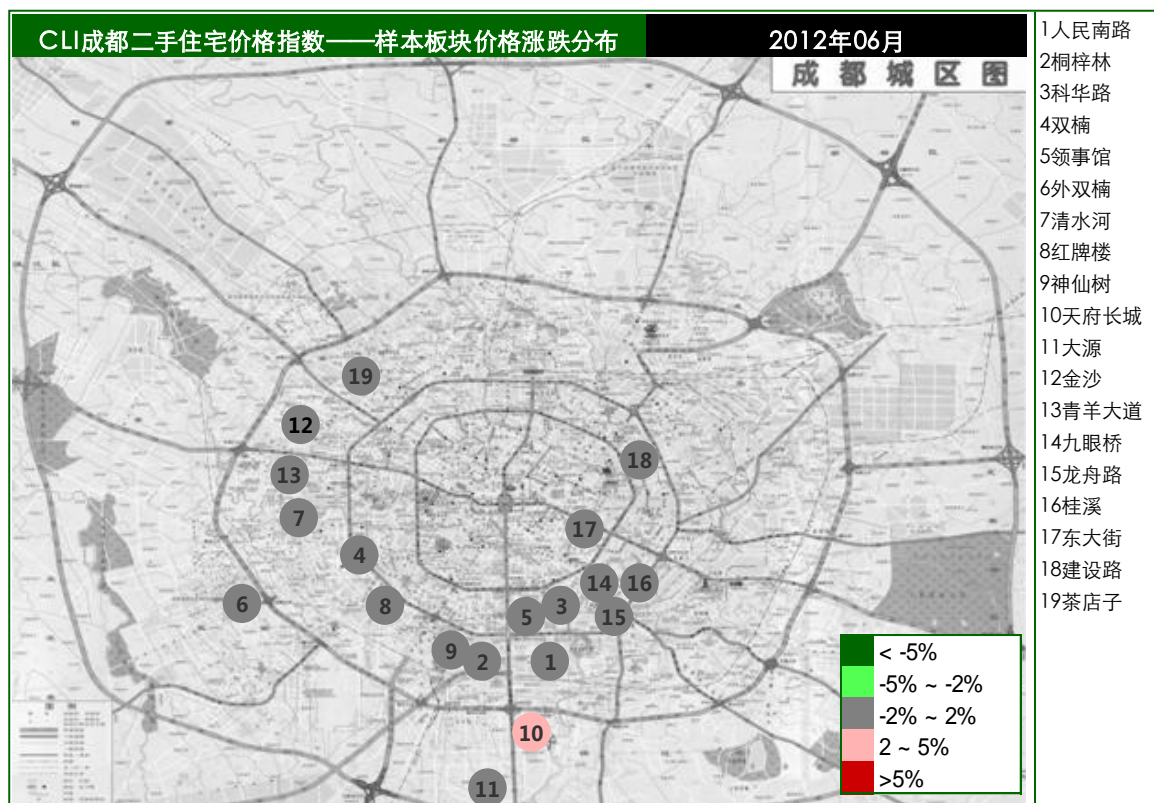


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图





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走势的指数体系。

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 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。