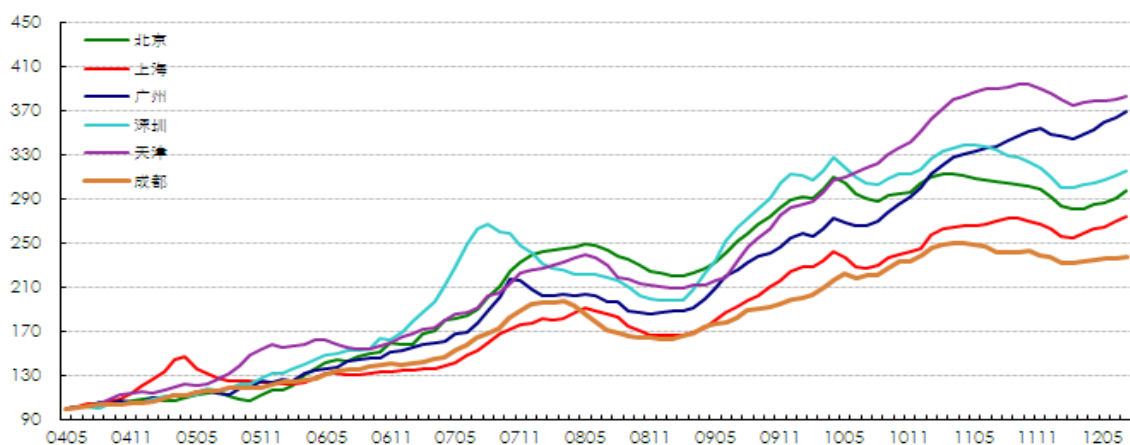


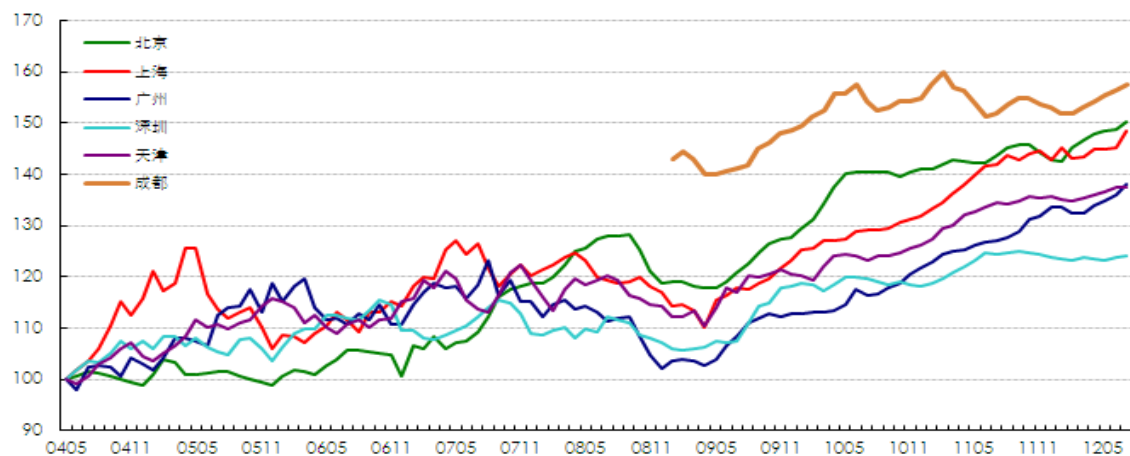
CLI 二手住宅价格指数：量稳价升

中原领先指数系统数据显示，2012 年 7 月，六城市二手住宅价格指数继续上涨，其中北京价格指数领涨，环比涨幅为 2.15%。7 月六城市二手住宅总成交面积与六月基本持平。由于中央层面频传“限购从严”的信号，业主心态受到一定影响，相比之前更为理性，报价亦较为平稳。在经历 2 季度持续的量价齐升趋势后，目前二手楼市进入了相对的稳定期，预计 8 月份六城市成交将与 7 月份相当，而价格则会保持温和上涨之势。



CLI 二手住宅租金指数：租金加速上涨

本月，六大城市中原二手住宅租金指数除天津外继续保持上扬走势，且涨幅较上月均扩大，其中上海领涨，环比涨幅为 2.17%。受买卖市场价格上涨带动和毕业成交旺季的双重影响，7 月二手住宅租金加速上涨，预计 3 季度上涨趋势还将延续。



CLI 二手住宅指数核心数据表 (2012 年 7 月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	298	2.15%	-2.7%	150	1.01%	4.6%
上海	274	1.62%	1.7%	148	2.17%	4.5%
广州	369	1.31%	9.3%	138	1.41%	8.7%
深圳	316	1.41%	-5.7%	124	0.34%	-0.2%
天津	384	0.70%	-1.7%	137	-0.03%	2.2%
成都	237	0.02%	-2.0%	158	0.81%	3.8%

2012年7月，CLI深圳二手住宅价格指数为315.5点，环比上涨1.41%，环比涨幅继续扩大。在全部样本楼盘中，有63%的样本楼盘价格上涨，此比重较上月减少6个百分点。全部6个样本区域价格普遍上涨，其中宝安区领涨，涨幅为2.2%；其余5个样本区域涨幅亦均超过1%。在32个样本板块中，有10个板块涨幅超过2%，数量与上月持平。

图 2-2: 本月深圳样本楼盘涨跌分布图

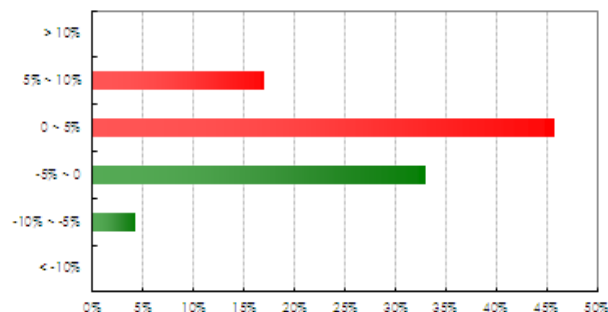
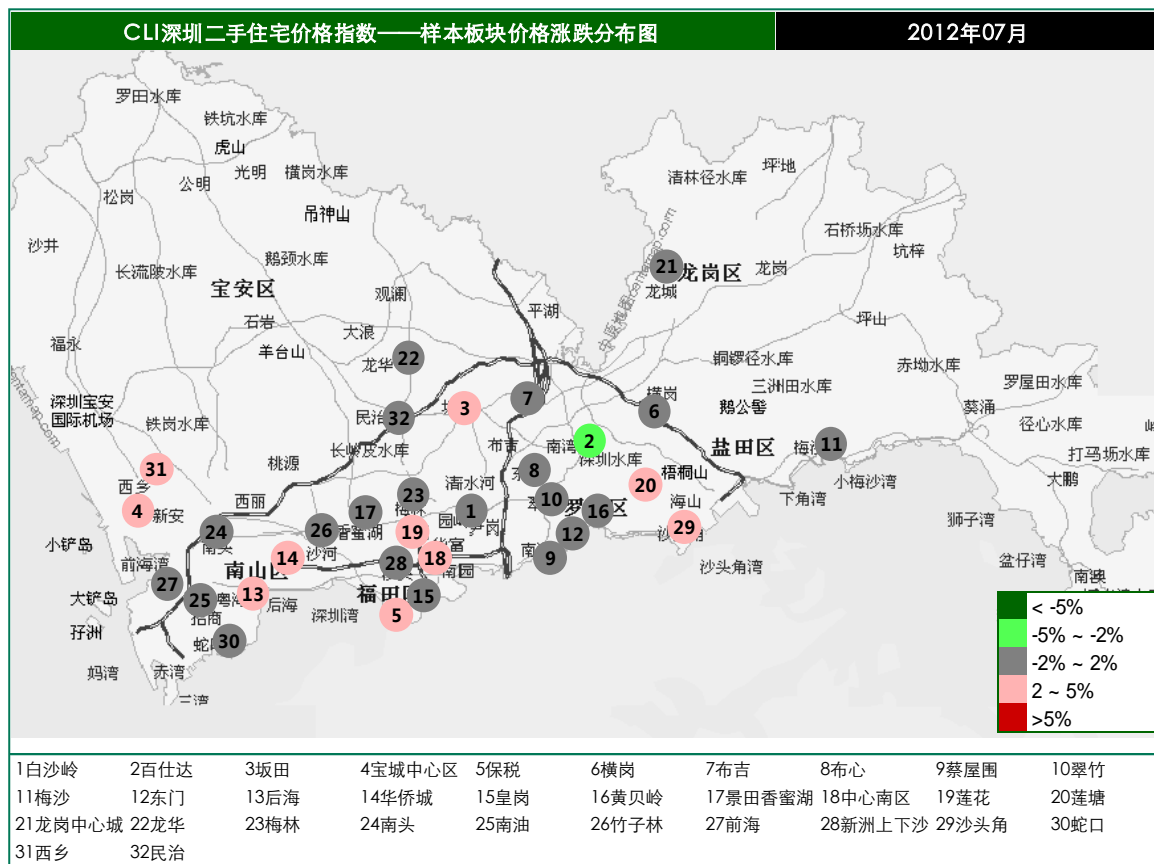


图 2-3: 本月深圳重点板块价格涨跌幅分布图



北京：领涨六大城市

2012 年 7 月，CLI 北京二手住宅价格指数为 297.8 点，环比上涨 2.15%，领涨六大城市，涨幅较上月再度扩大。本月北京 10 个样本区域的二手住宅价格指数普遍上涨，且各区涨幅都在 2% 左右，其中宣武区领涨，涨幅为 2.4%。在全部 244 个样本楼盘中，约有 95% 的楼盘价格上涨。在全部 49 个样本板块中，有 37 个样本板块的涨幅超过 2%，各板块涨势显著增强。近几周北京中原报价指数涨势趋缓，预计 8 月北京二手住宅价格涨幅或将收窄。

图 2-1：本月北京各行政区二手住宅指数环比增长情况

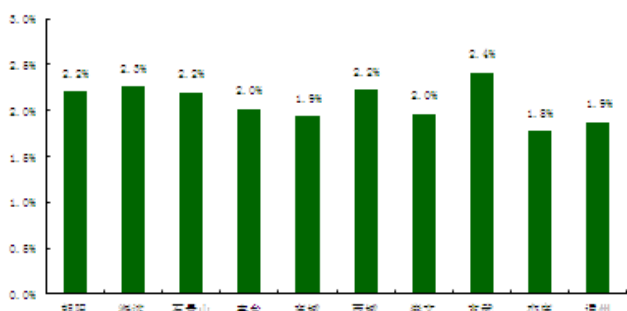


图 2-2：本月北京样本楼盘涨跌分布图

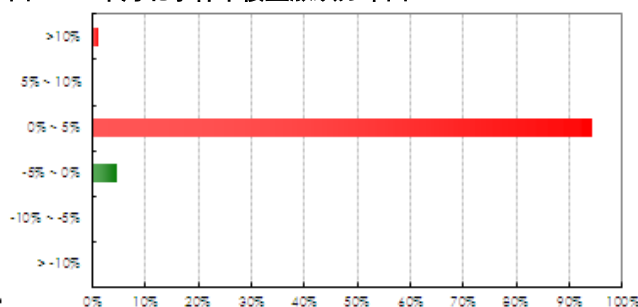
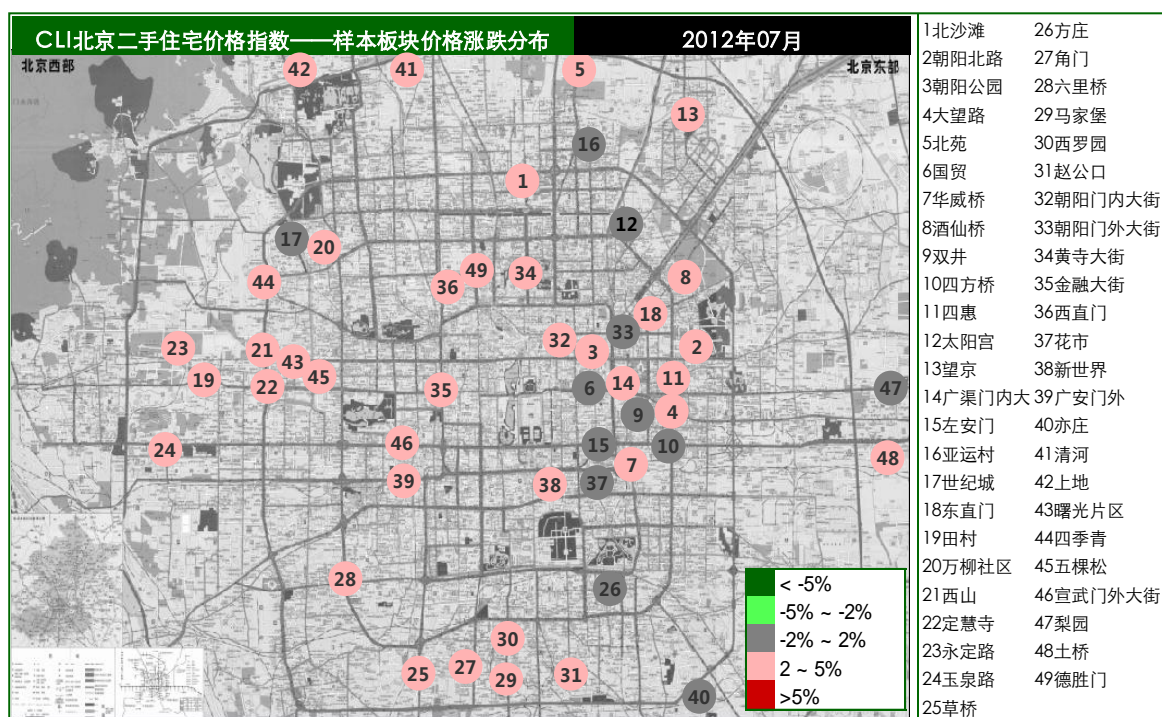


图 2-3：本月北京重点板块价格涨跌幅分布图



上海：价格涨幅收窄

2012年7月，CLI上海二手住宅价格指数为274.3点，环比上月上涨1.62%，连续5个月上涨，涨幅较上月收窄。本月在全部218个样本楼盘中，约有71%的楼盘价格上涨，此比重较上月减少2个百分点。从区域来看，12个样本区域价格普遍上涨，其中闸北区领涨，环比涨幅为3.6%。在52个样本板块中，有18个样本板块的价格涨幅超过2%；上大板块价格逆市下跌。由于上海限购政策在执行上趋紧，上海经理人对后市的信心有所弱化，上海中原经理指数连续三周下滑，预计8月上海二手住宅价格涨幅或将进一步收窄。

图 2-1：本月上海各行政区二手住宅指数环比增长情况

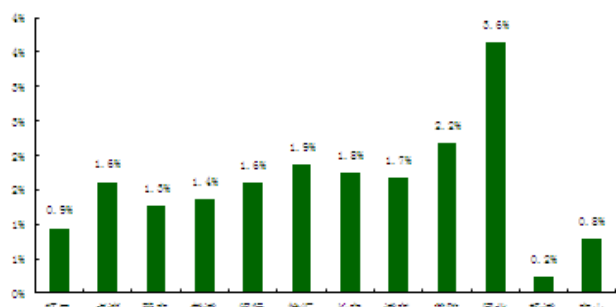


图 2-2：本月上海样本楼盘涨跌分布图

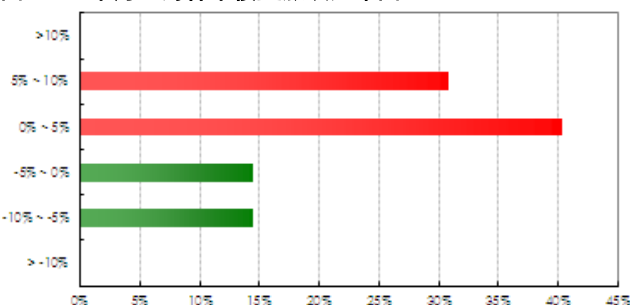
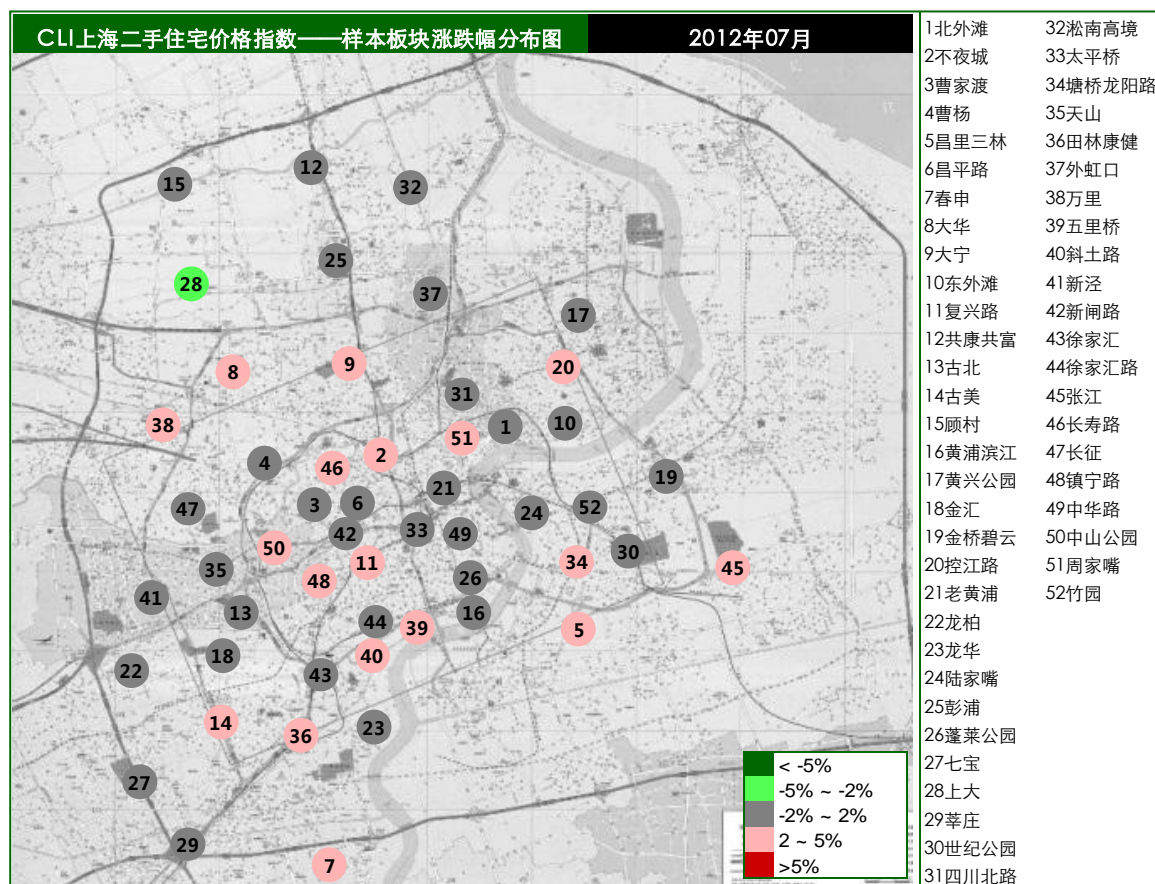


图 2-3：本月上海重点板块价格涨跌幅分布图



广州：价格涨幅与上月持平

2012 年 7 月，CLI 广州二手住宅价格指数为 369.2 点，环比上月上涨 1.31%，连续 5 个月上涨，涨幅与上月持平。区域方面，在 6 个样本区域中有 4 个区域的二手住宅价格指数上涨，其中海珠区领涨，涨幅为 1.9%；白云区和荔湾区价格下跌，但跌幅都较微弱。在全部样本楼盘中，约有 66% 的楼盘价格上涨，此比重与上月持平，其中 32% 的样本楼盘价格涨幅超过 5%。板块方面，有 16 个样本板块的价格涨幅超过 2%，其中东湖板块涨幅超过 5%。

图 2-1：本月广州各行政区二手住宅指数环比增长情况

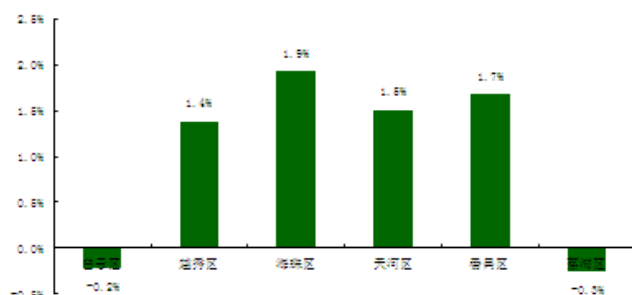


图 2-2：本月广州样本楼盘涨跌分布图

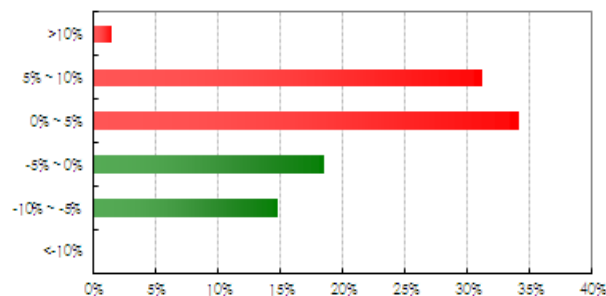
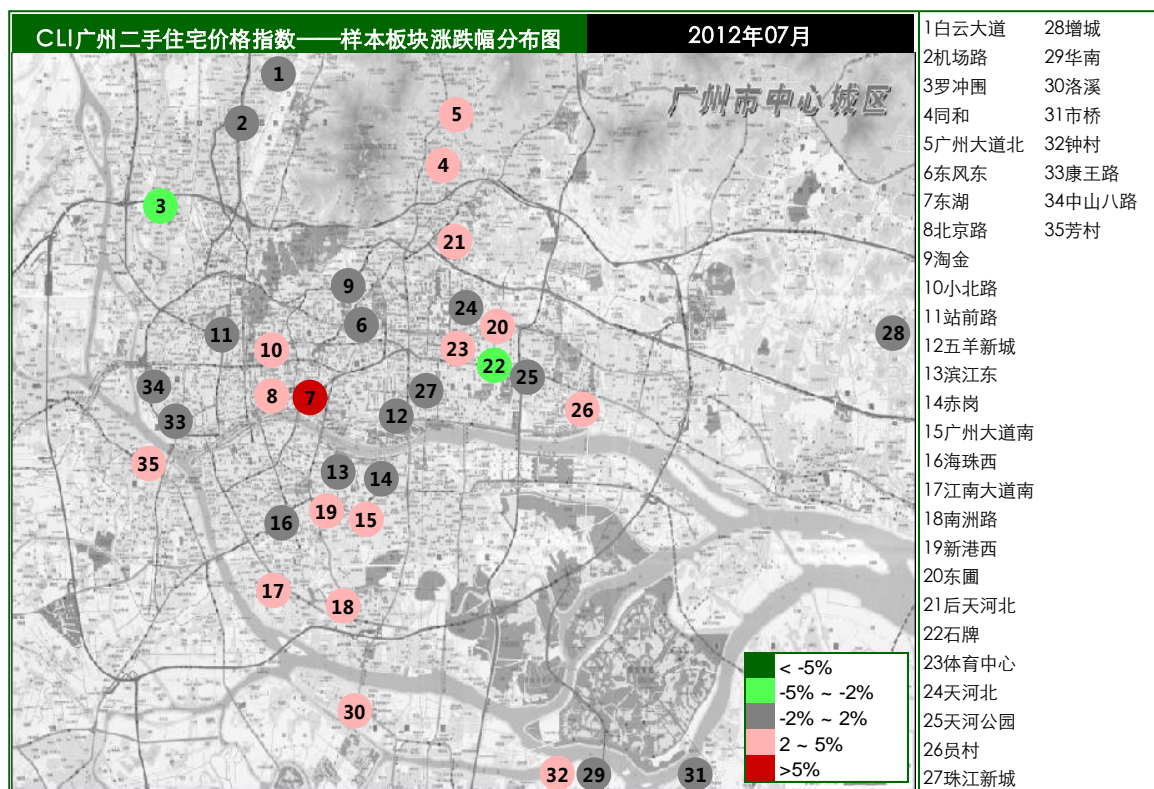


图 2-3：本月广州重点板块价格涨跌幅分布图



天津：二手房价格继续微涨

2012年7月，CLI天津二手住宅价格指数为383.9点，环比上月上涨0.7%，连续5个月小幅上涨，涨幅较上月略微扩大。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1个百分点。区域方面，8个样本区域价格普遍上涨，其中河西区 and 西青区领涨，涨幅分别为1.3%和1.4%。板块方面，在全部45个样本板块中，有7个样本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

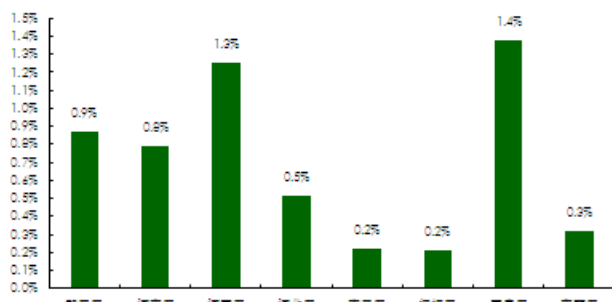


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

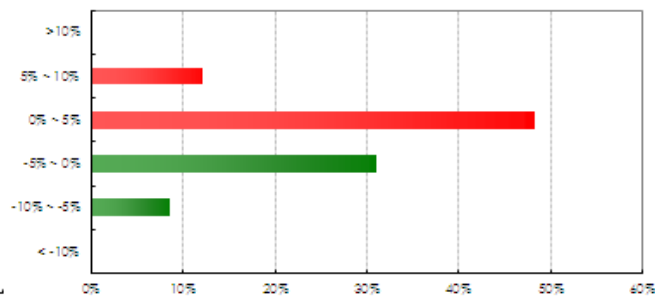
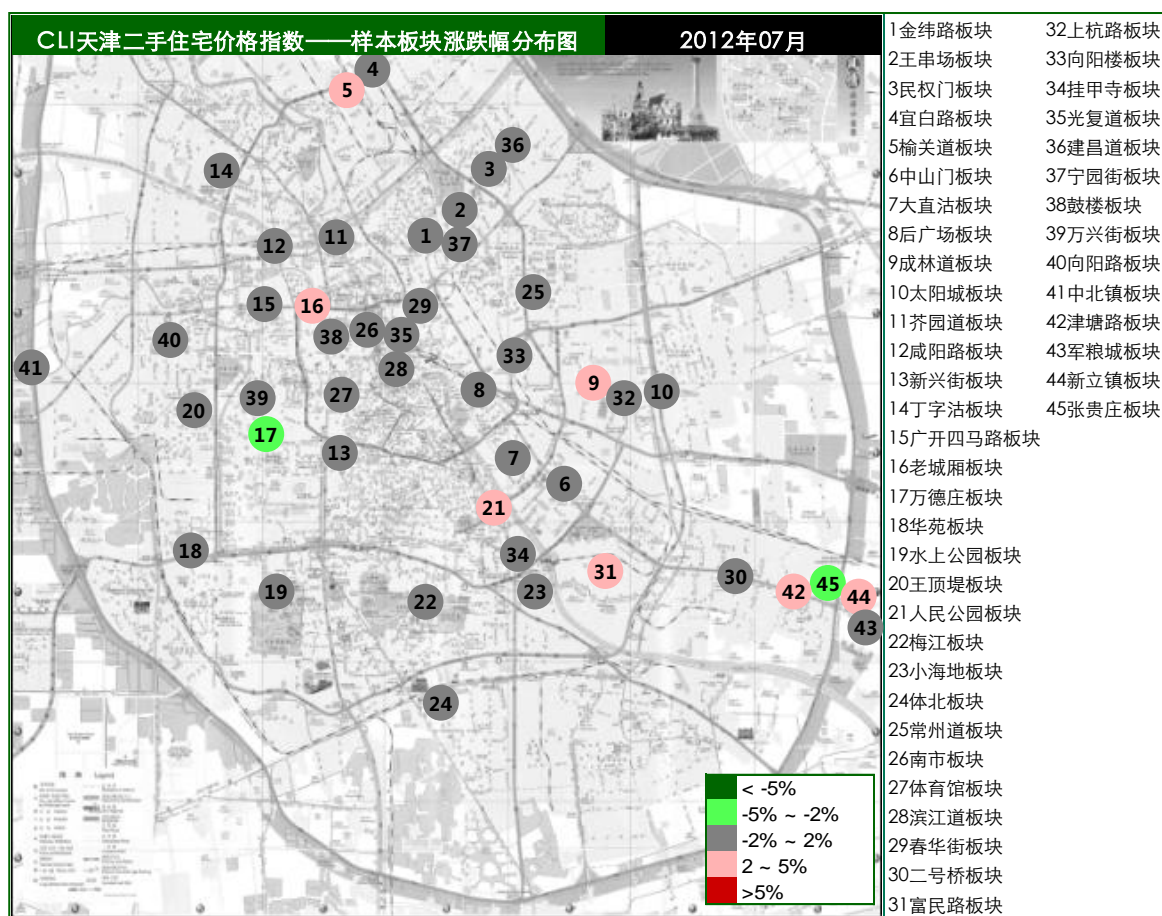


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



成都：二手房价格保持平稳

2012 年 7 月，CLI 成都二手住宅价格指数为 237.1 点，价格指数基本与上月持平。根据中原领先指数系统显示，本月成都约有 82% 的样本楼盘价格有所上涨，此比重较上月减少 8 个百分点，且样本楼盘涨幅大部分很微弱。区域方面，4 个样本区域价格上涨，但涨幅均未超过 1%；武侯区和高新区价格下跌，跌幅亦较微弱。板块方面，天府长城板块在连续两个月价格大幅上涨之后，本月价格回落，跌幅为 3.6%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

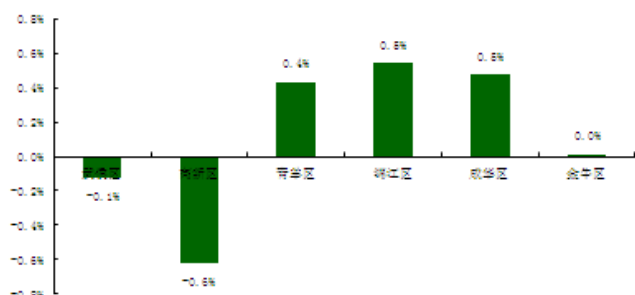


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

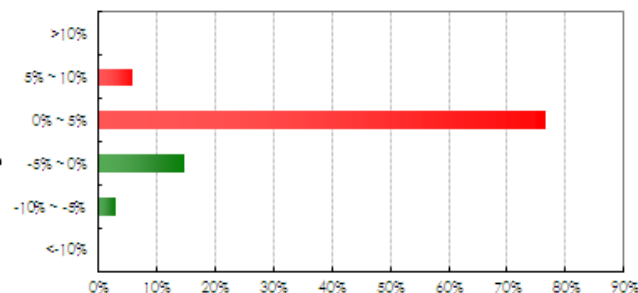
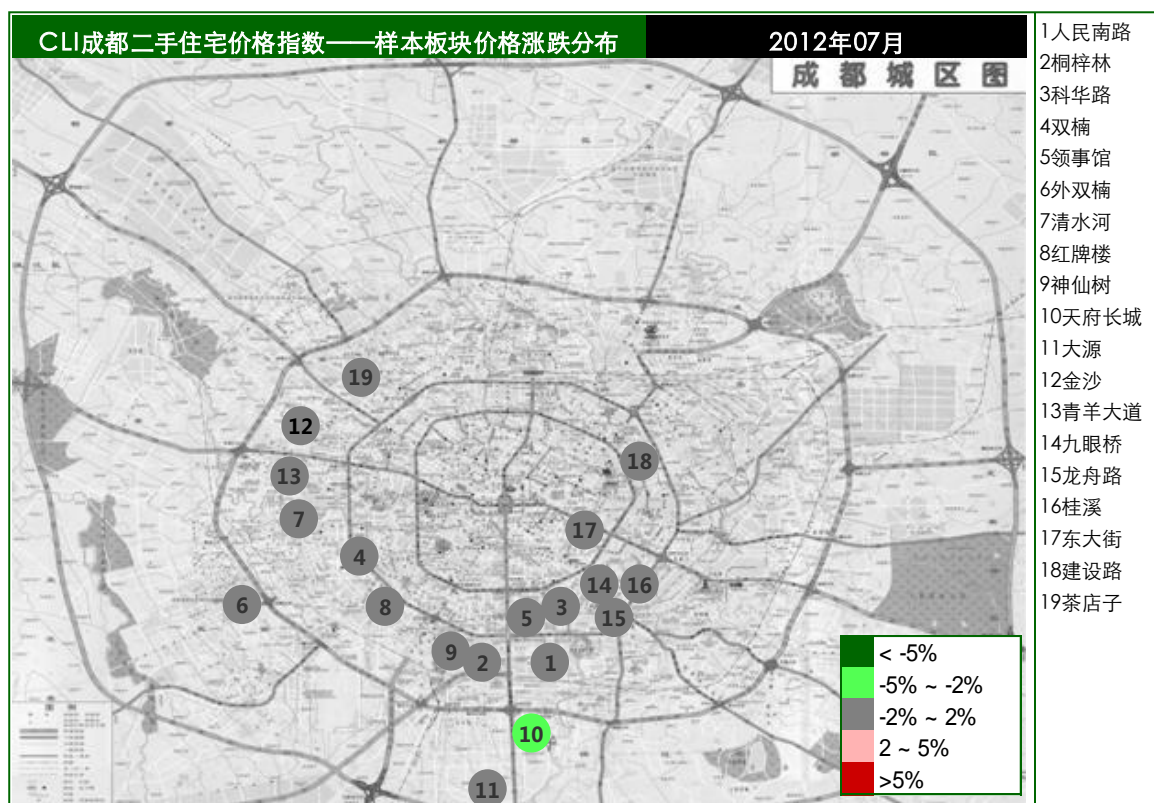


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图





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。