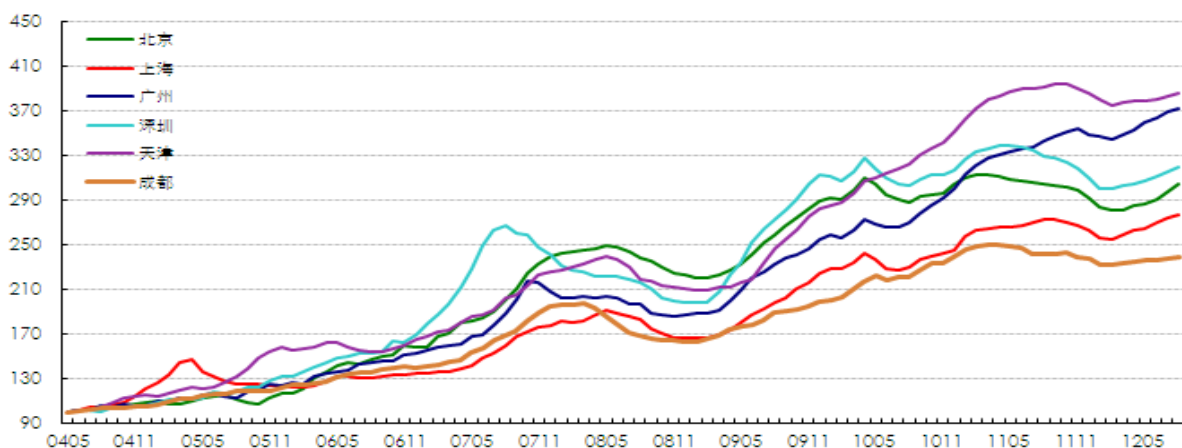


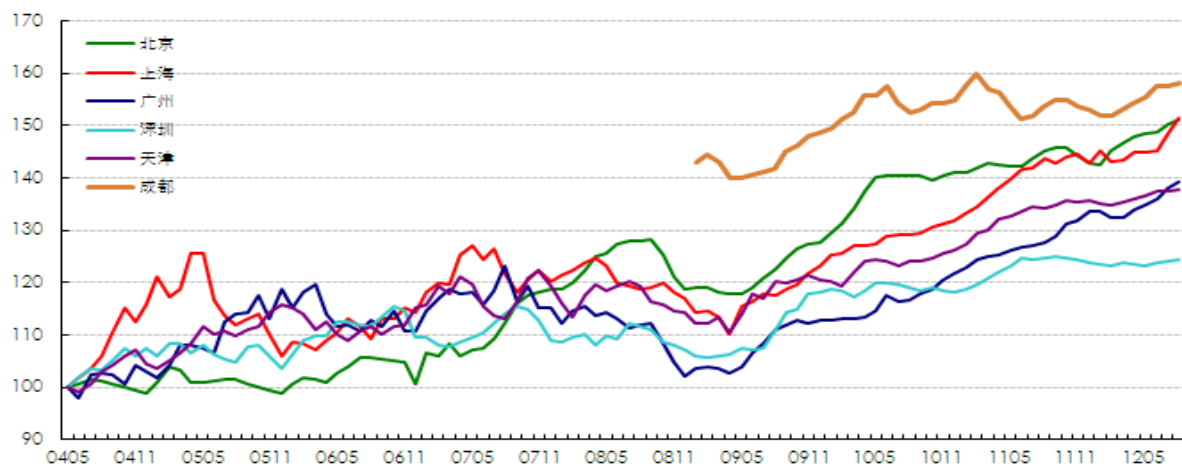
### CLI 二手住宅价格指数：涨幅收窄

中原领先指数系统数据显示，2012 年 8 月，六城市二手住宅价格指数继续上涨，但除成都外的五大城市环比涨幅较 7 月均有收窄。由于量价的持续回升，调控进一步收紧的信号不断释出，引来市场对于后市的担忧。受此影响，8 月六城市二手住宅成交面积环比 7 月下滑近一成。同期中原报价指数和中原经理指数亦维持波动或下行的趋势，进一步验证了市场的担忧情绪。9 月份为传统旺季，成交量有望增加，但增幅会较为有限，而价格则会延续上涨的态势。



### CLI 二手住宅租金指数：租金持续上涨

本月，六大城市中原二手住宅租金指数继续保持上扬走势，其中上海继续领涨，环比涨幅为 2.17%，其余五城市环比涨幅均在 1% 以内。租赁市场供需较为稳定，如市场环境未发生显著改变，这波上涨势头还将延续。



CLI 二手住宅指数核心数据表 (2012 年 8 月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	304	2.13%	-0.1%	151	0.56%	4.2%
上海	276	0.79%	1.3%	152	2.17%	5.5%
广州	372	0.72%	8.5%	139	0.97%	9.1%
深圳	319	1.24%	-2.9%	124	0.29%	-0.2%
天津	386	0.57%	-1.6%	138	0.31%	2.7%
成都	239	0.88%	-1.2%	158	0.40%	2.9%

2012年8月,CLI深圳二手住宅价格指数为319.5点,环比上涨1.24%,环比涨幅连续3月扩大之后,本月有所收窄。在全部样本楼盘中,有65%的样本楼盘价格上涨,此比重较上月增加2个百分点。全部6个样本区域价格普遍上涨,其中宝安区和南山区领涨,涨幅均为1.5%。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;另有3个板块跌幅超过2%。

图 2-2: 本月深圳样本楼盘涨跌分布图

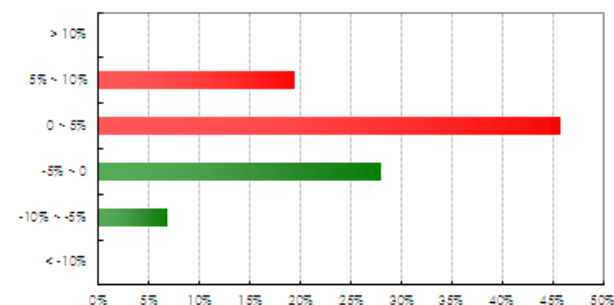
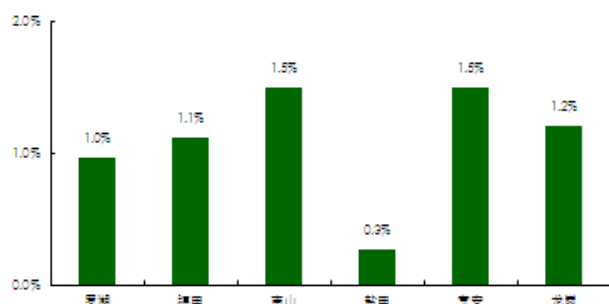
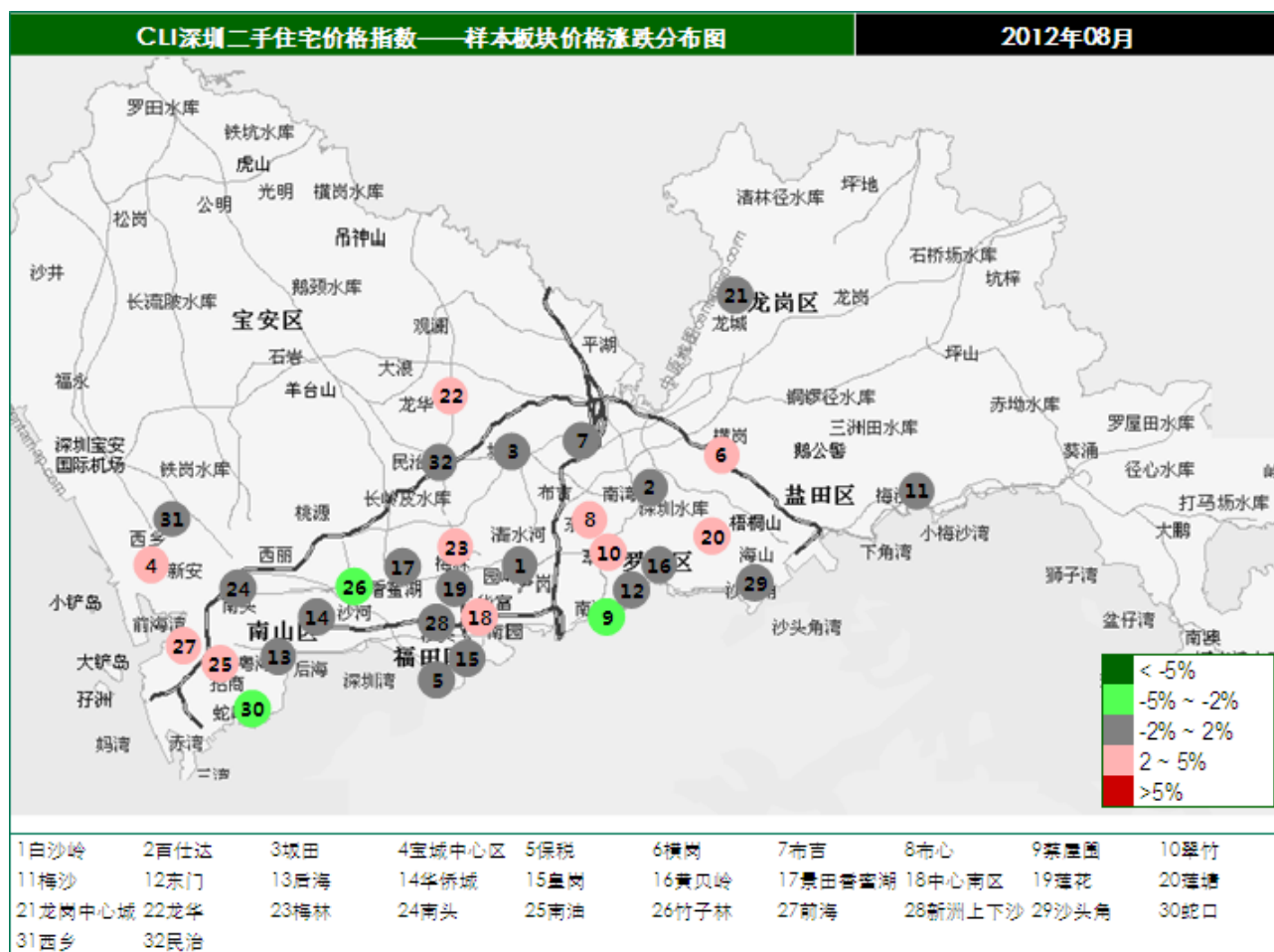


图 2-3: 本月深圳重点板块价格涨跌幅分布图



## 北京：继续领涨六大城市

2012年8月，CLL北京二手住宅价格指数为304.2点，环比上涨2.13%，继续领涨六大城市，涨幅较上月略微收窄。本月北京10个样本区域的二手住宅价格指数普遍上涨，且各区涨幅都在2%左右，其中海淀区领涨，涨幅为2.4%。在全部244个样本楼盘中，约有96%的楼盘价格上涨。在全部49个样本板块中，有38个样本板块的涨幅超过2%，各板块涨势较为均衡。

图 2-1：本月北京各行政区二手住宅指数环比增长情况

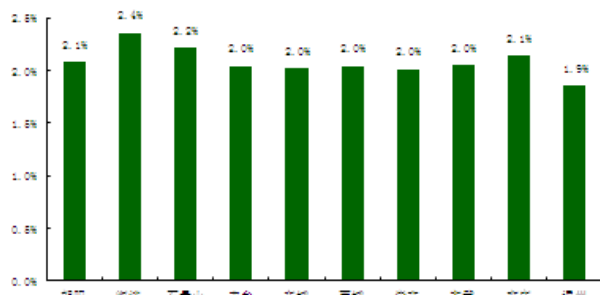


图 2-2：本月北京样本楼盘涨跌分布图

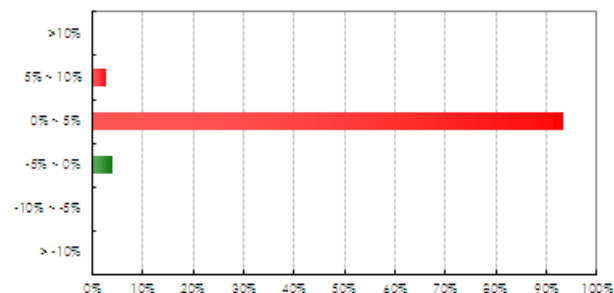
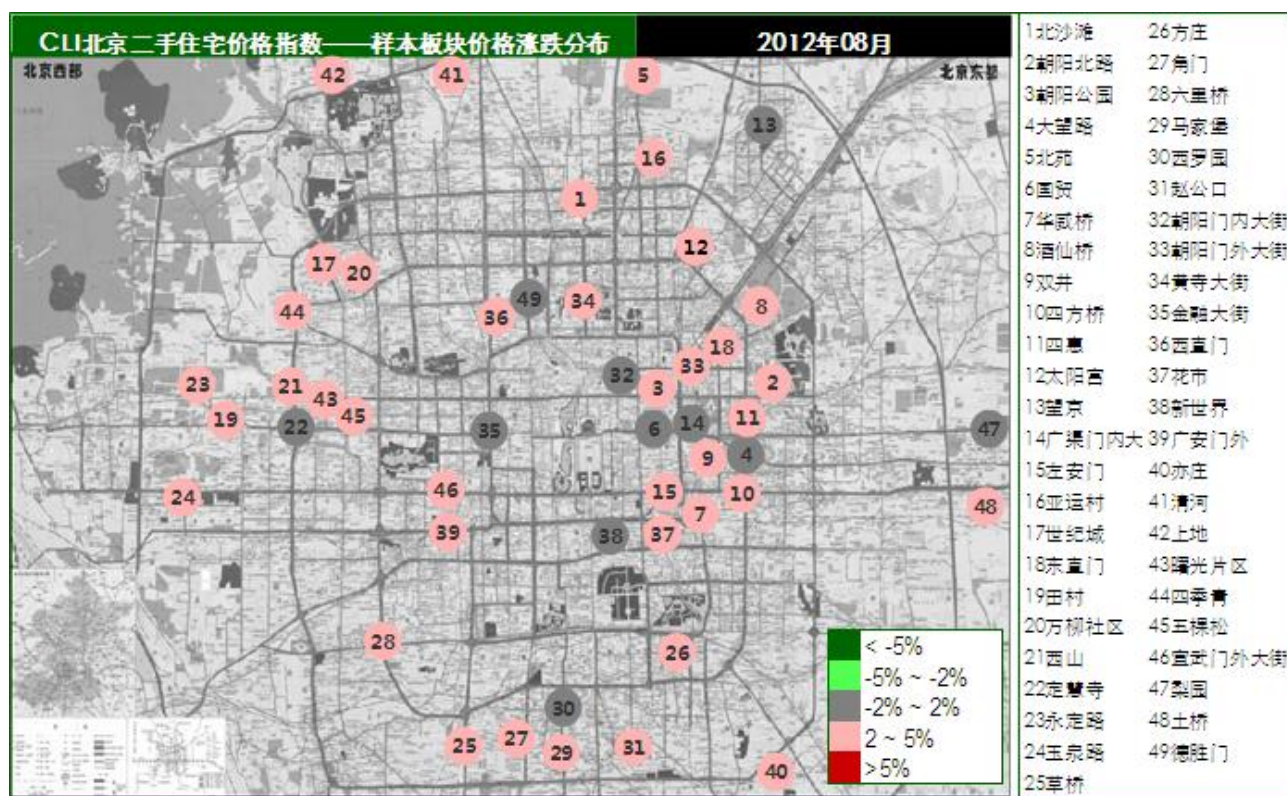


图 2-3：本月北京重点板块价格涨跌幅分布图





## 上海：价格涨幅进一步收窄

2012年8月，CLI上海二手住宅价格指数为276.5点，环比上月上涨0.79%，涨幅较上月进一步收窄。本月在全部218个样本楼盘中，约有64%的楼盘价格上涨，此比重较上月减少7个百分点。从区域来看，12个样本区域价格除宝山区外均上涨，其中杨浦区领涨，环比涨幅为2.1%。在52个样本板块中，有11个样本板块的价格涨幅超过2%，较上月减少7个板块；另外有4个板块逆市下跌。近期上海中原经理指数持续波动下行，看平后市成为门店经理的主流预期，预计9月上海二手住宅价格将依旧保持小幅上涨。

图 2-1：本月上海各行政区二手住宅指数环比增长情况

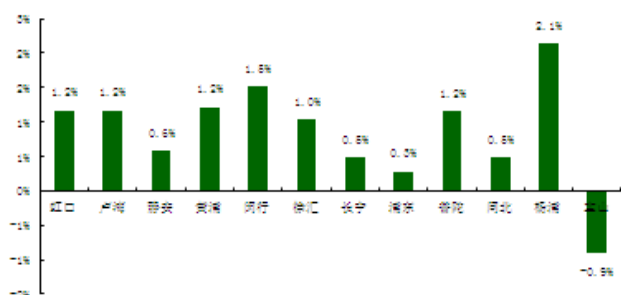


图 2-2：本月上海样本楼盘涨跌分布图

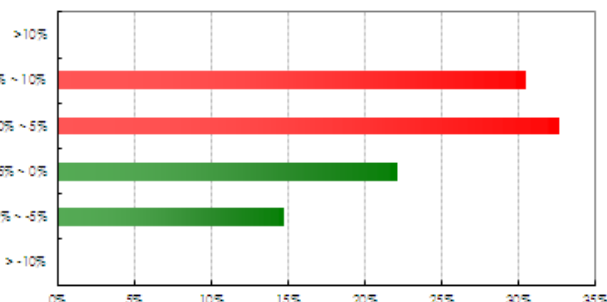
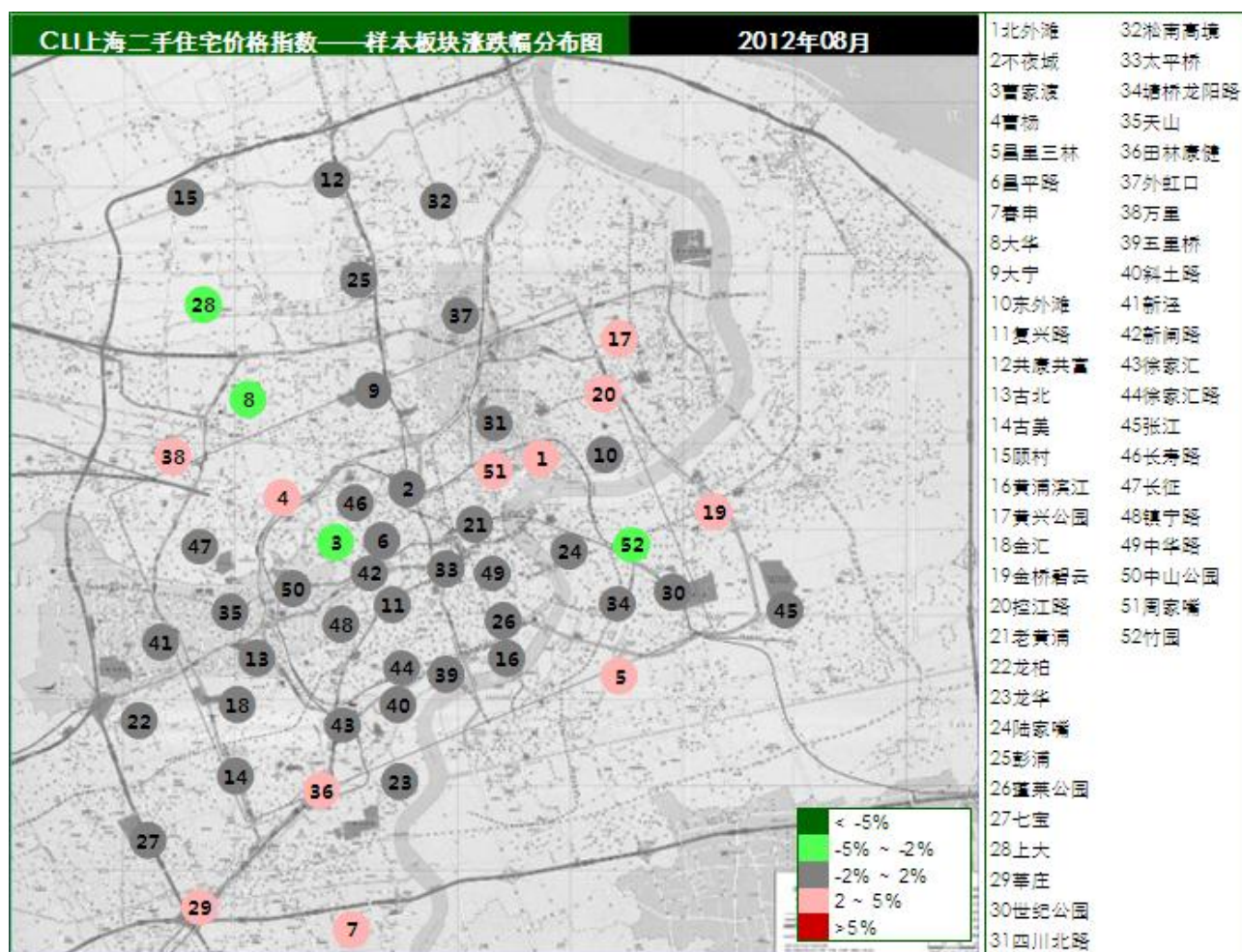


图 2-3：本月上海重点板块价格涨跌幅分布图



## 广州：价格下跌板块增多

2012年8月，CLI广州二手住宅价格指数为371.8点，环比上月上涨0.72%，六个月来涨幅首次低于1%。区域方面，在6个样本区域二手住宅价格指数普遍上涨，其中番禺区领涨，涨幅为1.7%。在全部样本楼盘中，约有64%的楼盘价格上涨，此比重较上月减少2个百分点。板块方面，有12个样本板块的价格涨幅超过2%，较上月减少4个，其中中山八路板块涨幅超过5%；另有6个板块价格跌幅超过2%，价格下跌板块数量增多。

图 2-1：本月广州各行政区二手住宅指数环比增长情况

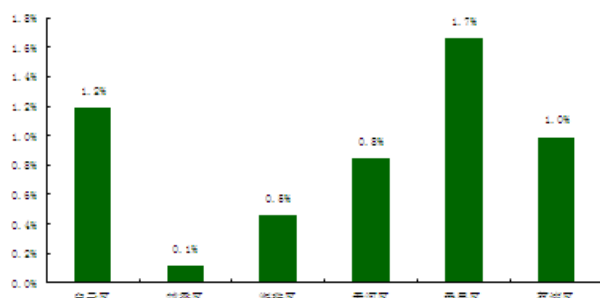


图 2-2：本月广州样本楼盘涨跌分布图

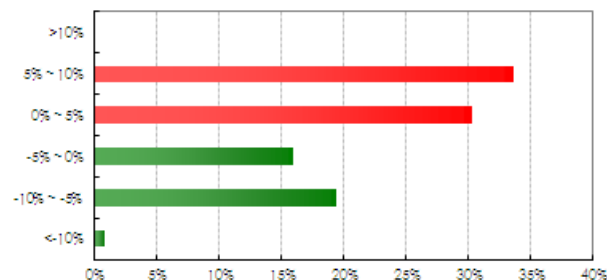
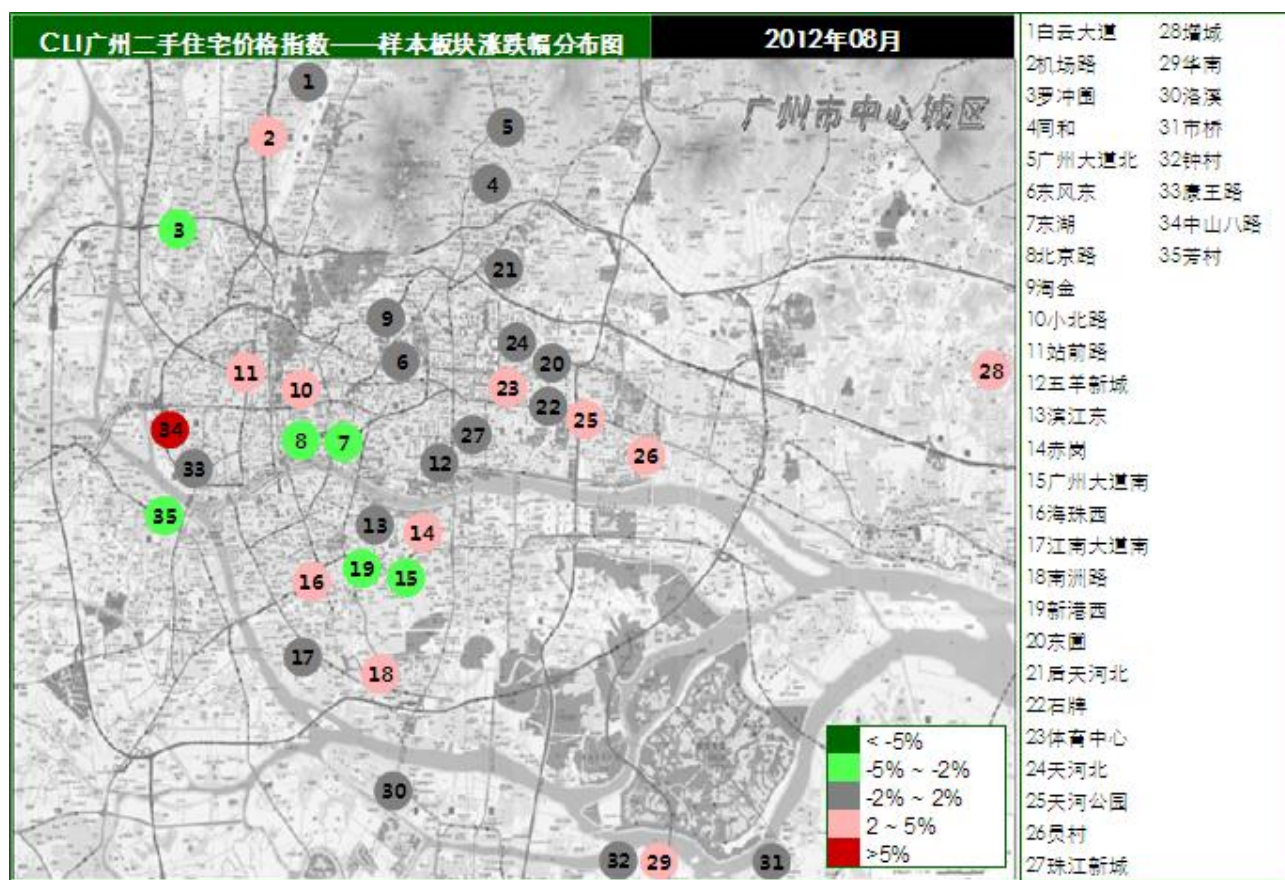


图 2-3：本月广州重点板块价格涨跌幅分布图





## 天津：多数板块涨幅微弱

2012年8月，CLI天津二手住宅价格指数为386.1点，环比上月上涨0.57%，连续6个月小幅上涨，涨幅较上月略微收窄。在全部样本楼盘中，约有54%的楼盘价格上涨，此比重较上月减少6个百分点。区域方面，8个样本区域价格除西青区外普遍上涨，其中东丽区领涨，涨幅为2.6%，其余区域涨幅均不超过1%。板块方面，在全部45个样本板块中，仅有5个样本板块的价格涨幅超过2%，较上月减少2个，大多数板块涨幅微弱；另有2个板块的价格跌幅超过2%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

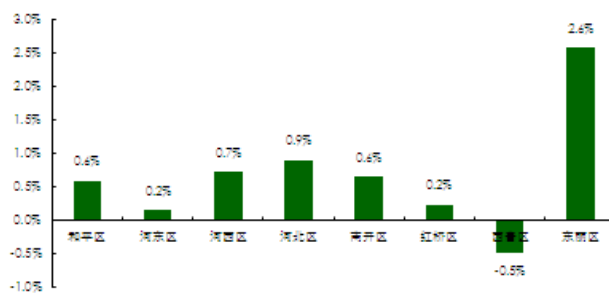


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

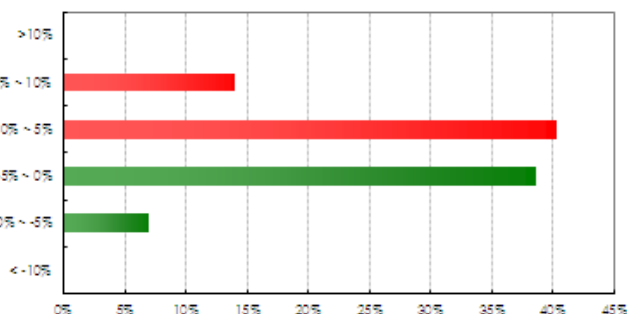
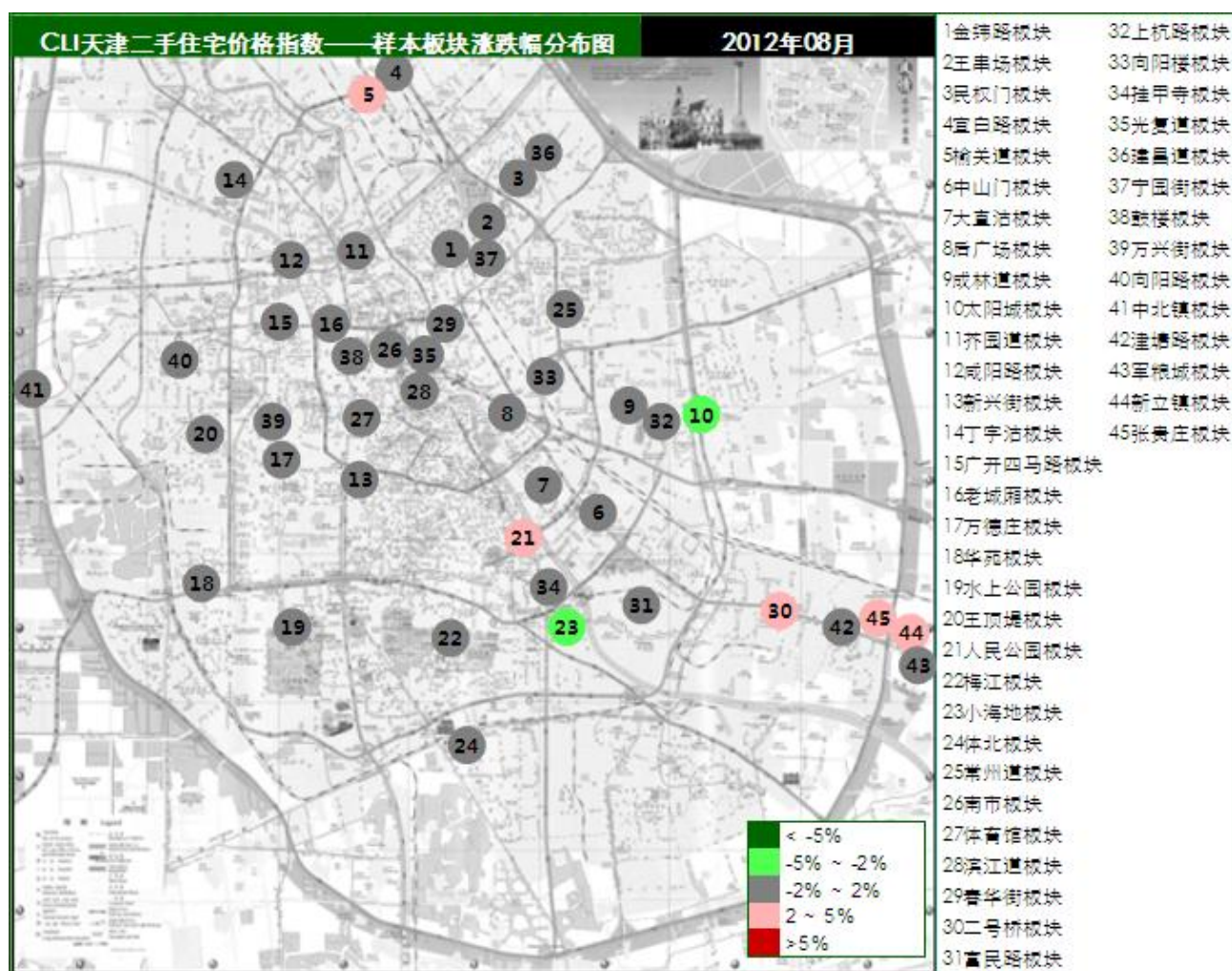


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



## 成都：二手房价格小幅上涨

2012年8月，CLI成都二手住宅价格指数为239.2点，环比上月上涨0.88%，指数连续7个月小幅上涨，涨幅较上月有所扩大。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，此比重与上月持平，样本楼盘涨幅大部分较微弱。区域方面，6个样本区域价格普遍上涨；其中武侯区领涨，涨幅为1.1%。板块方面，有3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

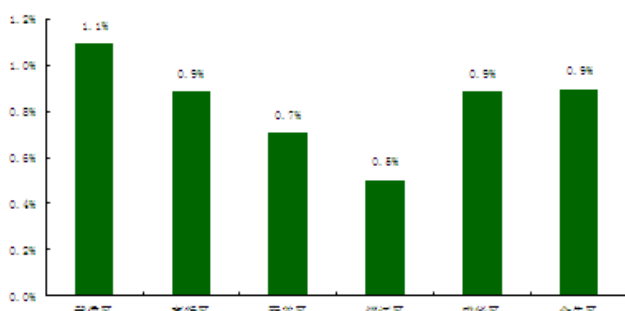


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

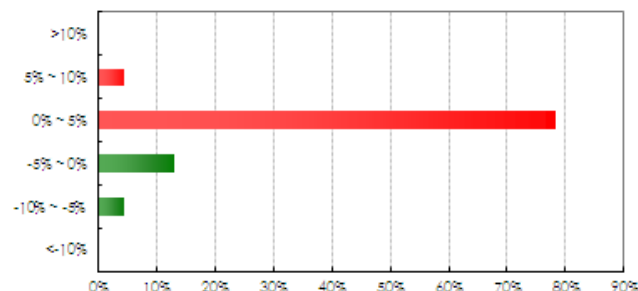
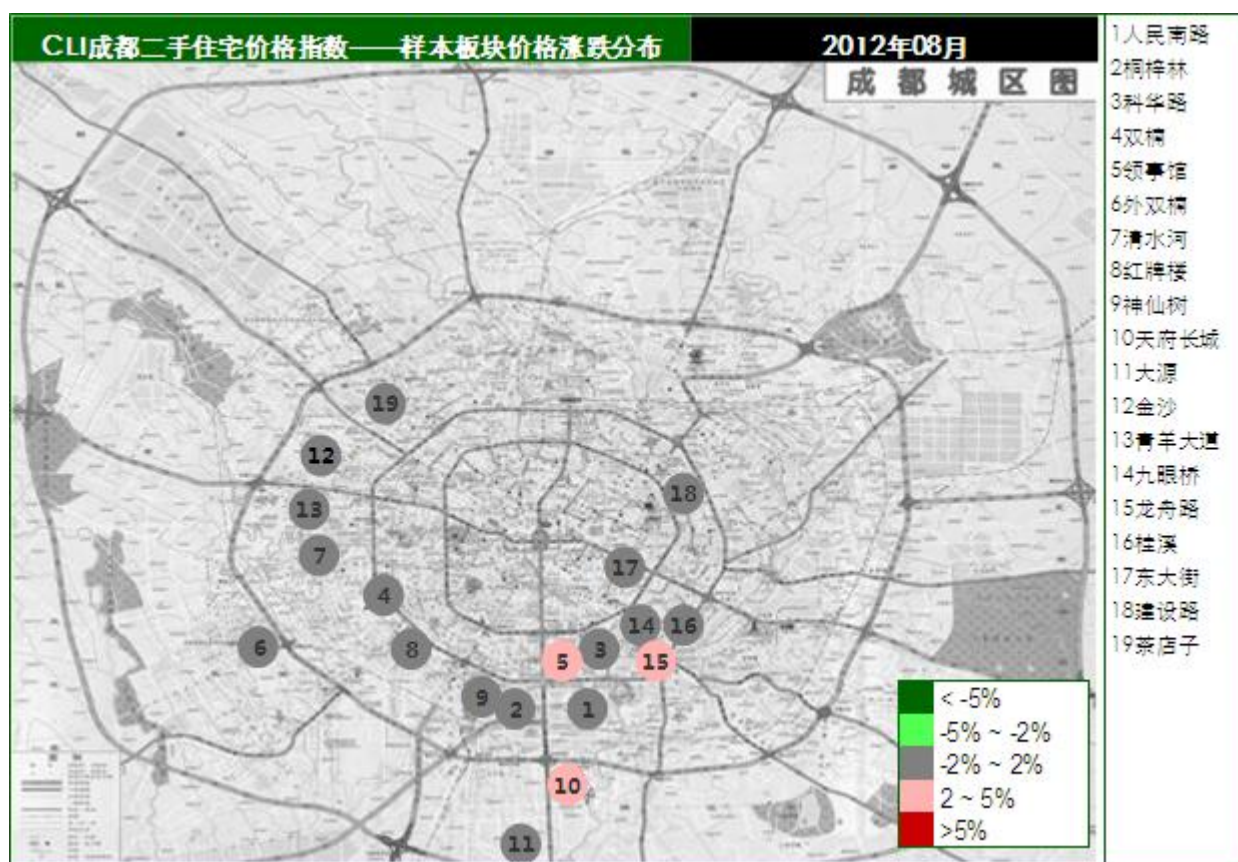


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图





## 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 <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 [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。