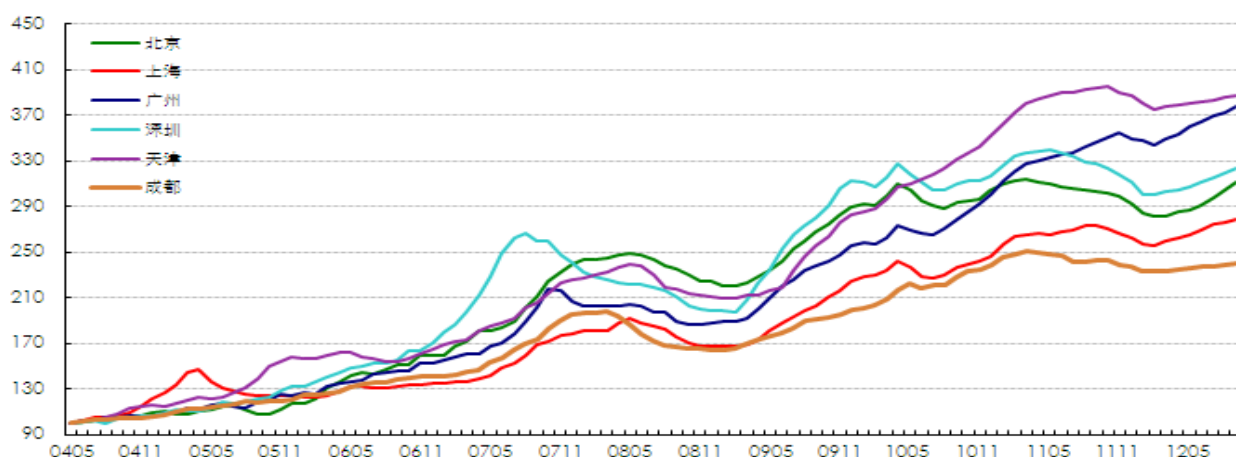


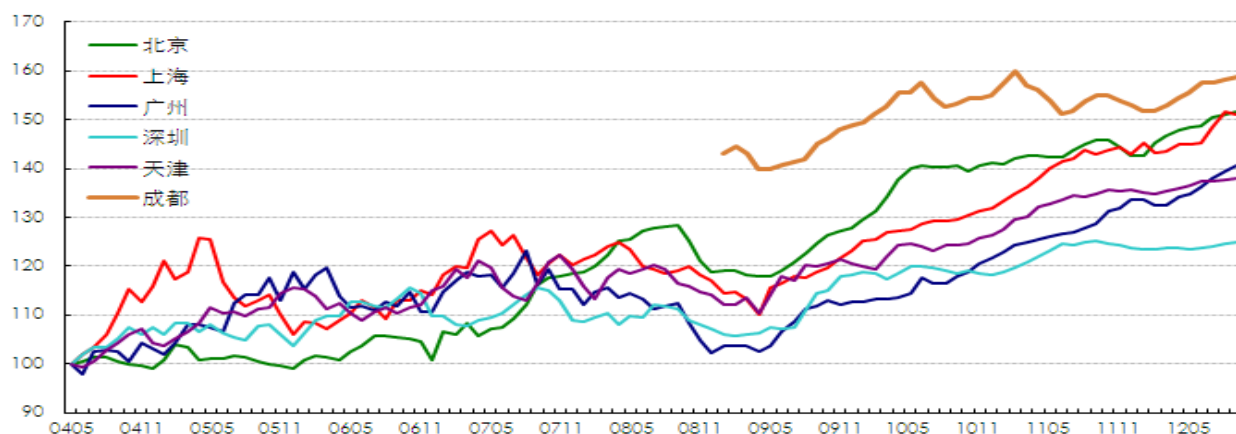
### CLI 二手住宅价格指数：价格维持小幅上涨

中原领先指数系统数据显示，2012 年 9 月，六城市二手住宅价格指数连续第六个月全线上涨，一线城市指数累计涨幅较高，其中北京、上海和广州三地指数累计涨幅约为 10%；深圳累计涨幅约为 8%；天津和成都的指数累计涨幅低于 4%。成交量方面，“金九”二手住宅市场表现欠佳，成交量未升反降，六城市二手住宅成交总量环比 8 月减少约 1 成。最新中原经理指数显示，近期门店经理人对后市信心持续弱化，预计 10 月二手住宅成交或将继续萎缩。但由于经理指数目前仍处于 50% 的临界值上方，因此预计 10 月份六城市二手住宅成交价格还会保持小幅升势，然而价格指数的升幅会进一步收窄。



### CLI 二手住宅租金指数：租金涨势放缓

结束连续两月领涨之后，本月上海的租金指数出现小幅回调，其余五城市的租金指数则维持上扬走势，但多数城市涨幅收窄，涨幅均在 1% 以内。受买卖市场价格涨势放缓影响，租赁市场涨幅也有所收窄，但由于租赁市场供求稳定，预计未来租金仍将保持小幅上扬。



CLI 二手住宅指数核心数据表 (2012 年 9 月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	311	2.22%	2.5%	152	0.38%	4.0%
上海	279	1.05%	2.3%	151	-0.31%	5.7%
广州	378	1.77%	9.0%	140	0.76%	9.0%
深圳	324	1.29%	-1.3%	125	0.42%	-0.1%
天津	388	0.36%	-1.7%	138	0.10%	2.3%
成都	241	0.63%	-0.7%	159	0.40%	2.5%

[illegible]

## 北京：价格指数继续领涨六大城市

2012年9月，CLI北京二手住宅价格指数为310.9点，环比上涨2.22%，继续领涨六大城市。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，其中石景山和东城区领涨，涨幅均为2.6%。在全部244个样本楼盘中，约有94%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

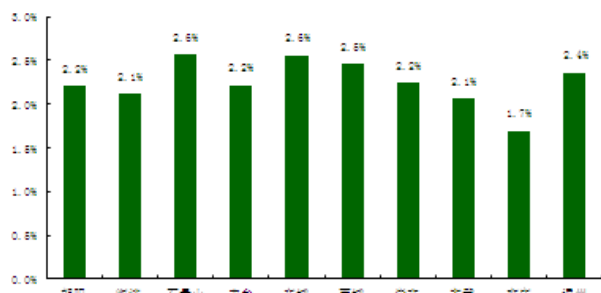


图 2-2：本月北京样本楼盘涨跌分布图

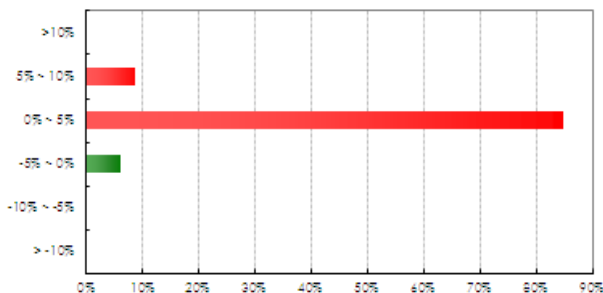
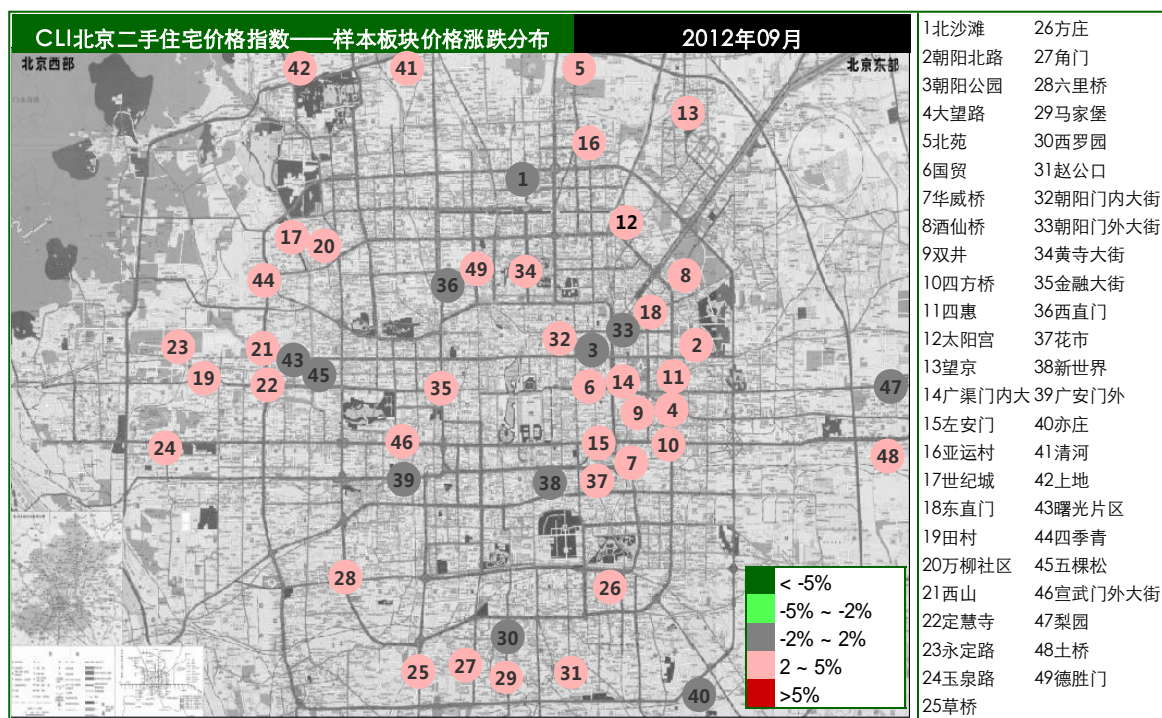


图 2-3：本月北京重点板块价格涨跌幅分布图



## 上海：价格维持小幅上涨

2012年9月，CLI上海二手住宅价格指数为279.3点，环比上月上涨1.05%，连续第7个月上涨。本月在全部218个样本楼盘中，约有70%的楼盘价格上涨，此比重较上月增加6个百分点。从区域来看，12个样本区域价格普遍上涨，但涨幅差别较大；其中普陀区领涨，环比涨幅为2.7%；浦东、杨浦和宝山三板块涨幅小于0.5%。在52个样本板块中，有16个样本板块的价格涨幅超过2%，较上月增加5个板块；另外陆家嘴和淞南高境板块逆市下跌。

图 2-1：本月上海各行政区二手住宅指数环比增长情况

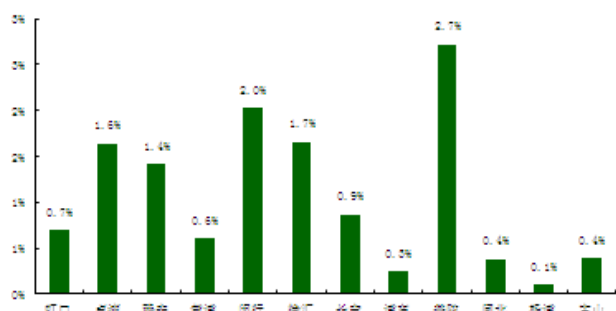


图 2-2：本月上海样本楼盘涨跌幅分布图

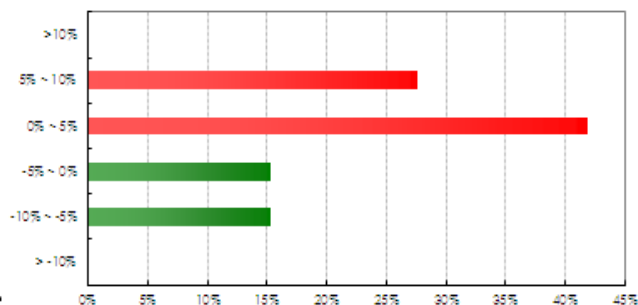
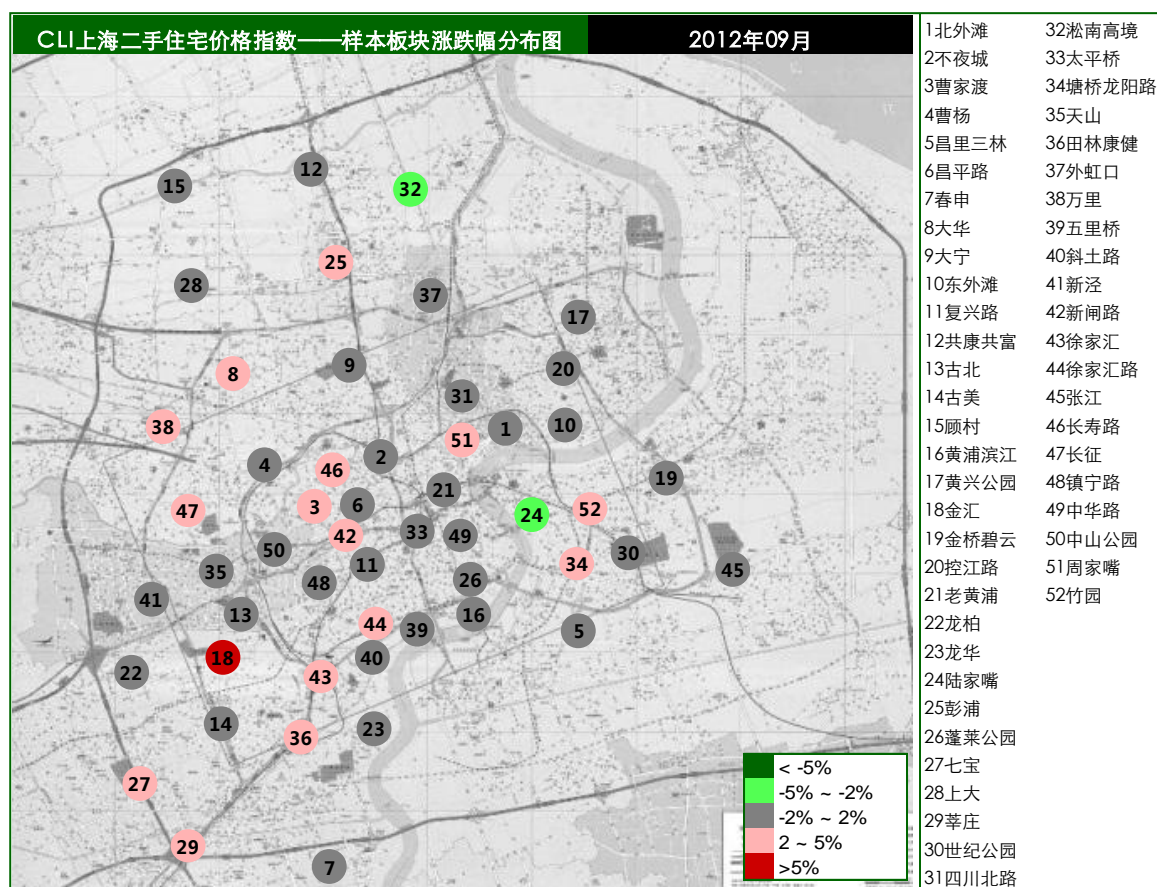


图 2-3：本月上海重点板块价格涨跌幅分布图





## 广州：价格涨幅扩大

2012年9月，CLI广州二手住宅价格指数为378.4点，环比上月上漲1.77%，漲幅较上月扩大。区域方面，在6个样本区域二手住宅价格指数普遍上漲，其中白云区领涨，漲幅为2.9%。在全部样本楼盘中，约有83%的楼盘价格上涨，此比重较上月增加19个百分点。板块方面，有14个样本板块的价格漲幅超过2%，较上月增加2个，其中东湖板块漲幅超过5%；另有增城板块价格跌幅超过2%。

图 2-1：本月广州各行政区二手住宅指数环比增长情况

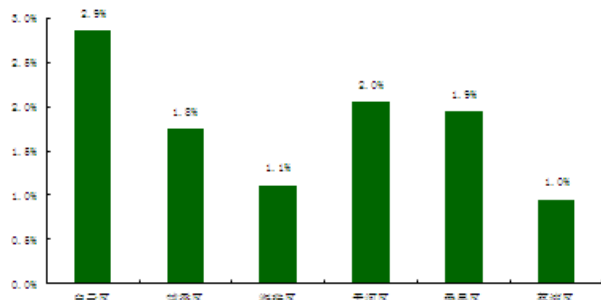


图 2-2：本月广州样本楼盘涨跌分布图

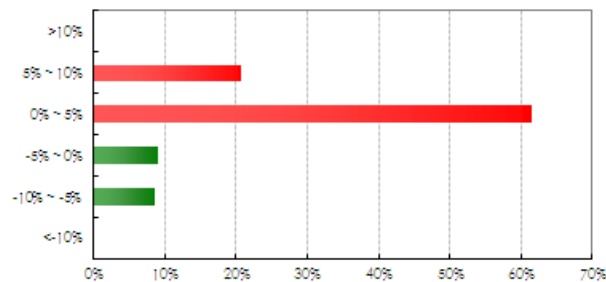
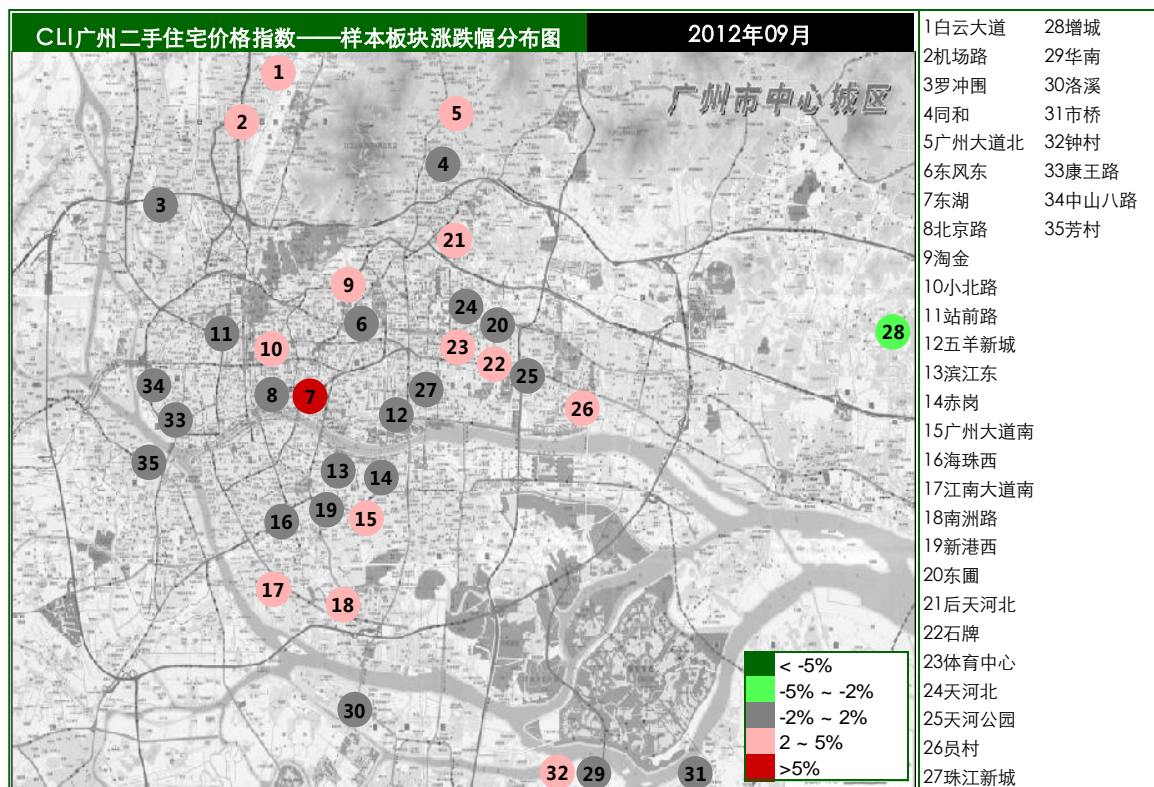


图 2-3：本月广州重点板块价格涨跌幅分布图



## 天津：价格涨幅进一步收窄

2012年9月，CLI天津二手住宅价格指数为387.5点，环比上月上涨0.36%，连续7个月小幅上涨，涨幅较上月进一步收窄。在全部样本楼盘中，约有61%的楼盘价格上涨，此比重较上月增加7个百分点。区域方面，8个样本区域价格普遍上涨，但涨幅均很微弱，其中红桥区领涨，涨幅也仅为0.8%。板块方面，在全部45个样本板块中，没有板块价格涨幅超过2%，板块涨幅均很微弱；另有上杭路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

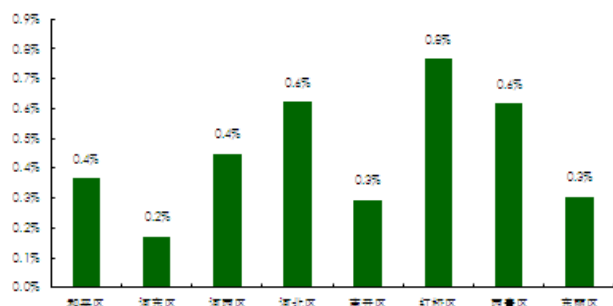


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

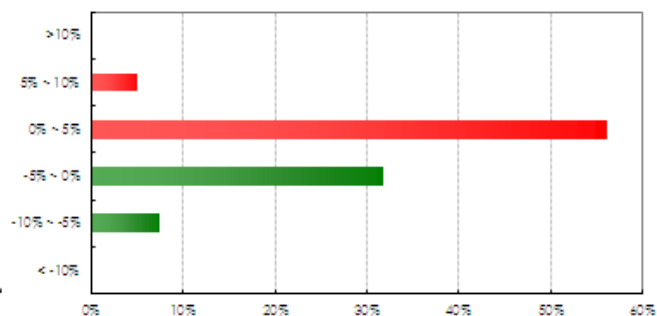
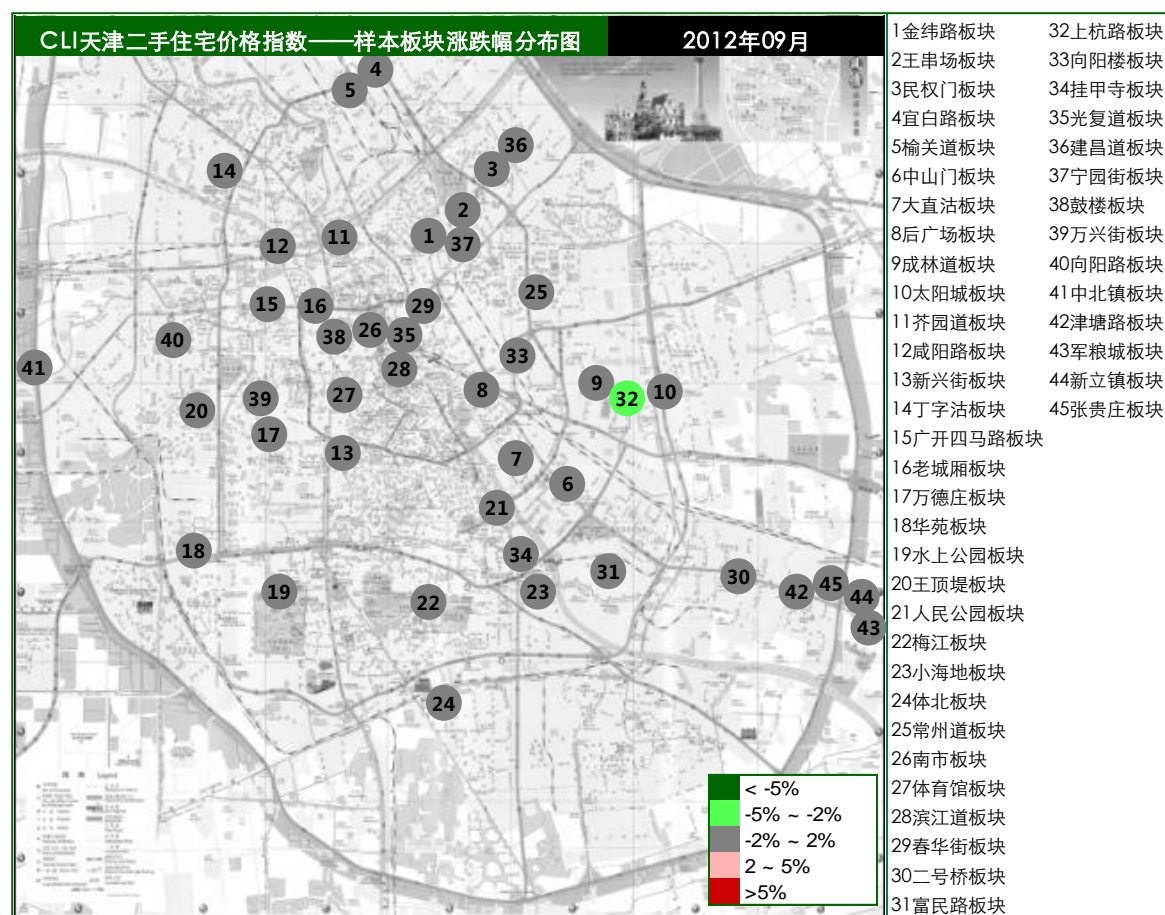


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



### 成都：价格微幅上涨

2012年9月，CLI成都二手住宅价格指数为240.7点，环比上月上漲0.63%，指数连续7个月小幅上漲，漲幅较上月收窄。根据中原领先指数系统显示，本月成都约有81%的样本楼盘价格有所上漲，此比重与上月基本持平，样本楼盘漲幅大部分较微弱。区域方面，6个样本区域价格普遍上漲，但漲幅均小于1%，其中武侯区继续领涨，漲幅为0.9%。板块方面，有4个样本板块的价格漲幅超过2%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

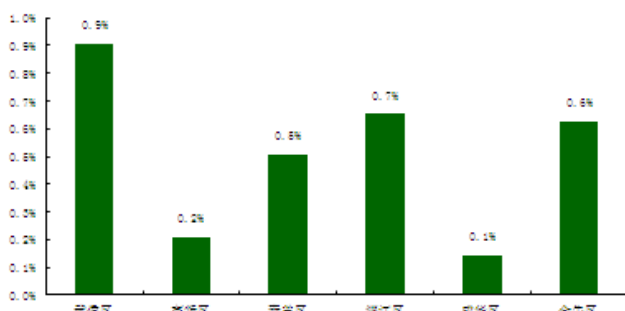


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

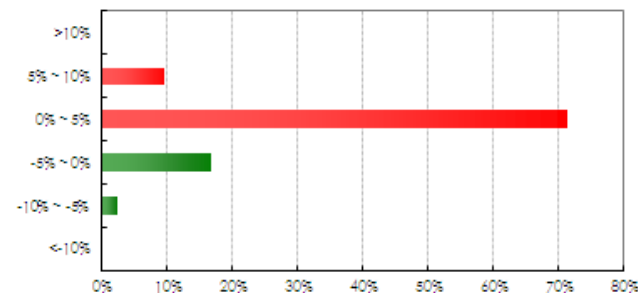
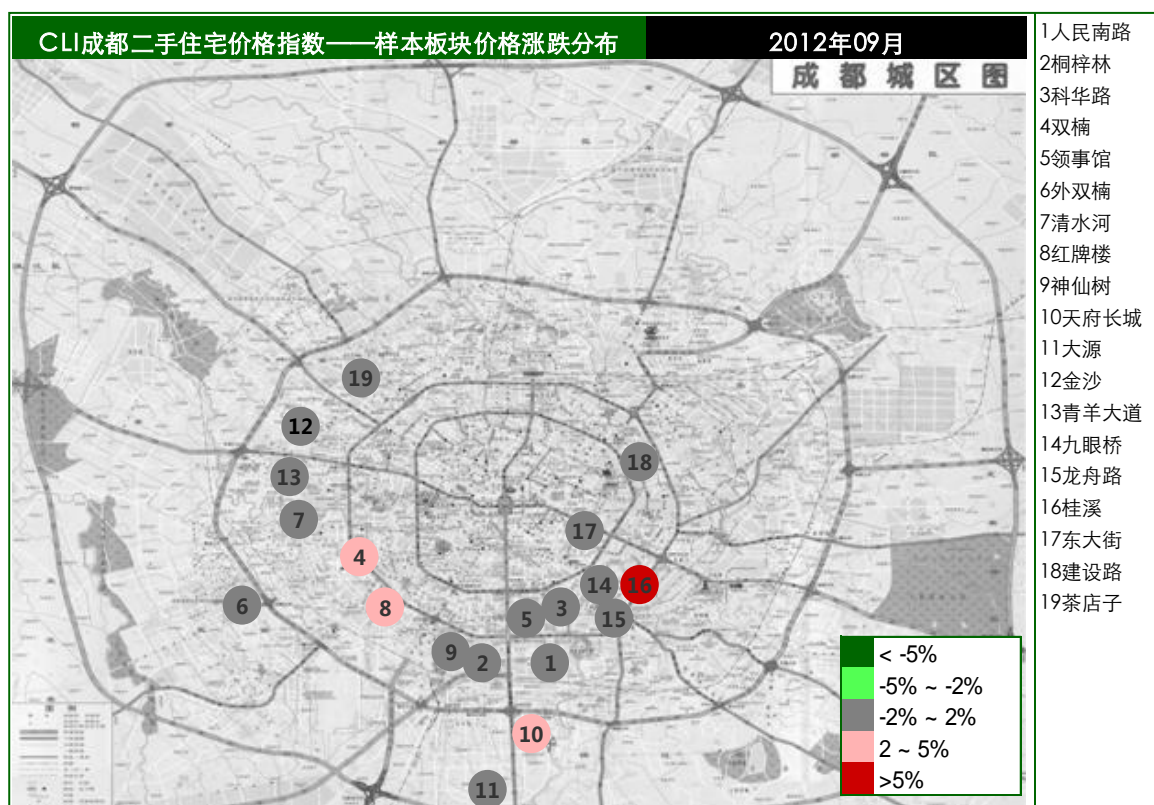


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图





## 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。