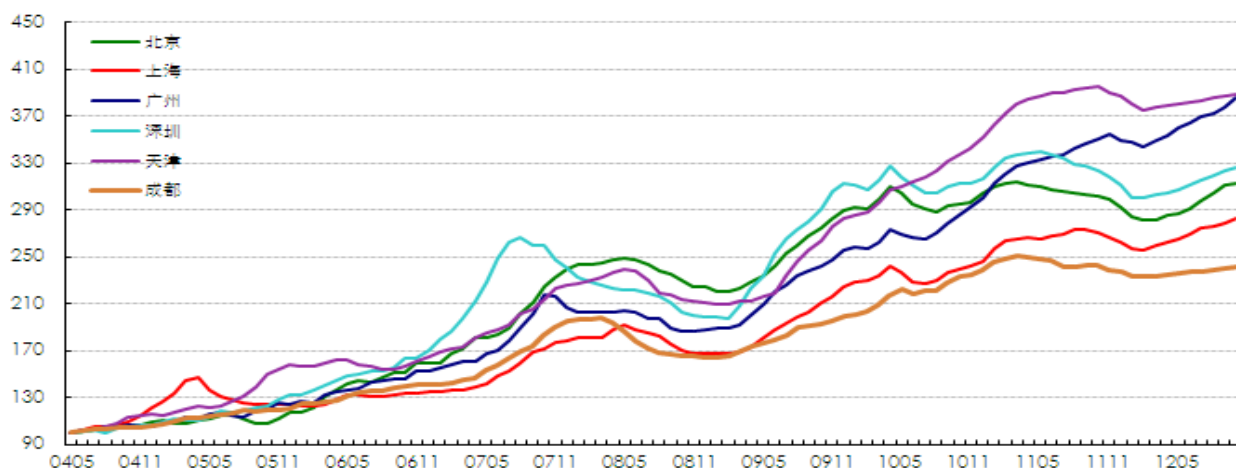


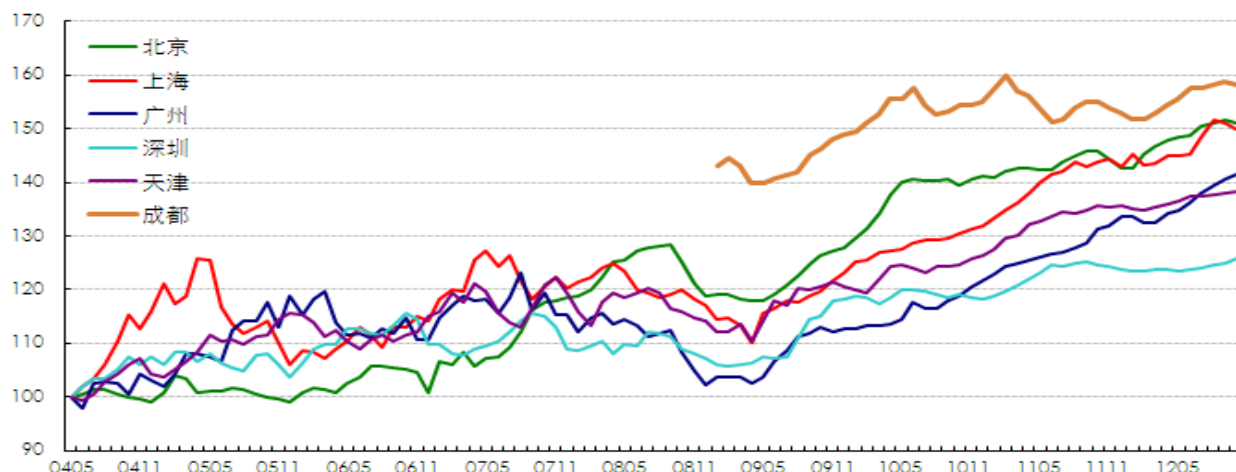
## CLI 二手住宅价格指数：价格小幅上涨

中原领先指数系统数据显示，2012 年 10 月，六城市二手住宅价格指数连续第七个月上涨，各城市指数累计涨幅在 3.5%~12.0%之间不等。10 月中下旬六城市二手住宅成交量稳步回升，由于国庆假期的影响使得 10 月全月的成交量较上月相比仍有 1 成左右的小幅下滑。成交量的相对平稳状态，有利于稳定市场预期，买卖双方将会更加理性，房价亦不会出现大幅涨跌。如政策环境未发生变化，预计 11 月，六城市二手住宅价格将维持小幅上涨。



## CLI 二手住宅租金指数：租金涨跌各半

本月六城市二手住宅租金指数涨跌各半，涨跌幅均在 1%以内。近两个月，二手住宅市场热度较前期有所降温，加之目前处在租赁淡季，使得租金上涨渐渐失去动力。预计 11 月二手住宅租金将延续 10 月的态势，整体保持平稳。



CLI 二手住宅指数核心数据表 (2012 年 10 月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	313	0.73%	3.7%	151	-0.41%	3.6%
上海	283	1.19%	4.6%	150	-0.82%	4.2%
广州	386	1.97%	9.9%	141	0.68%	7.6%
深圳	327	0.97%	1.0%	126	0.51%	0.9%
天津	389	0.43%	-1.5%	138	0.24%	1.9%
成都	241	0.13%	-1.0%	158	-0.40%	2.0%



## 北京：价格涨幅急剧收窄

2012 年 10 月，CLI 北京二手住宅价格指数为 313.2 点，环比上涨 0.73%，在连续三个月涨幅超过 2% 后，本月涨幅急剧收窄。本月北京 10 个样本区域的二手住宅价格指数普遍上涨，但涨幅均在 1% 以内。在全部 244 个样本楼盘中，约有 89% 的楼盘价格上涨，此比重较上月减少 5 个百分点。全部 49 个样本板块的涨幅均在 2% 以内。

图 2-1：本月北京各行政区二手住宅指数环比增长情况

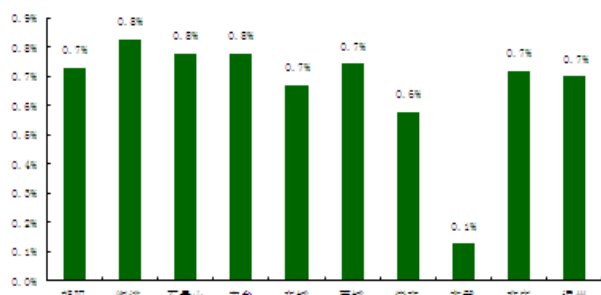


图 2-2：本月北京样本楼盘涨跌分布图

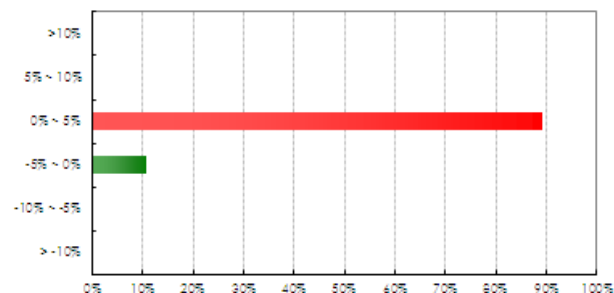
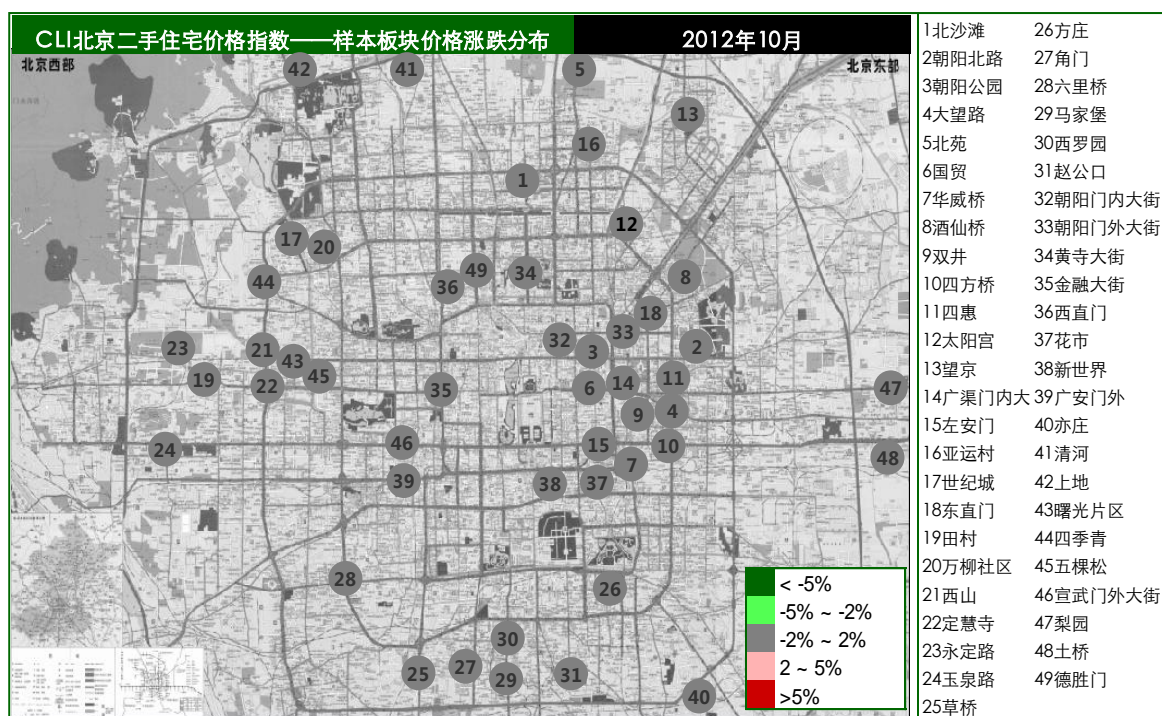


图 2-3：本月北京重点板块价格涨跌幅分布图



## 上海：价格维持小幅上涨

2012 年 10 月，CLI 上海二手住宅价格指数为 282.7 点，环比上月上涨 1.19%，连续第 8 个月上涨。本月在全部 218 个样本楼盘中，约有 66% 的楼盘价格上涨，此比重较上月减少 4 个百分点。从区域来看，12 个样本区域中，有 11 个样本区域价格上涨，其中卢湾区领涨，环比涨幅约为 2.3%；杨浦区逆市下跌，环比跌幅约为 1.4%。在 52 个样本板块中，有 17 个样本板块的价格涨幅超过 2%，较上月增加 1 个板块；另外有 3 个板块价格逆市下跌，其中控江路板块环比跌幅超过 5%。

图 2-1：本月上海各行政区二手住宅指数环比增长情况

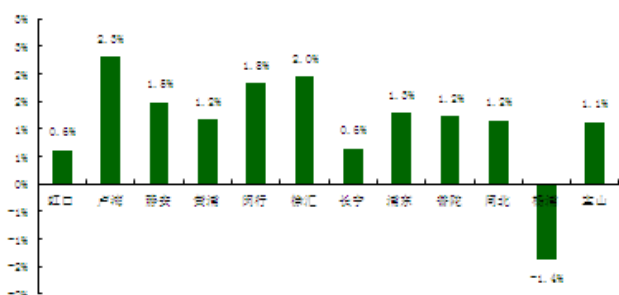


图 2-2：本月上海样本楼盘涨跌分布图

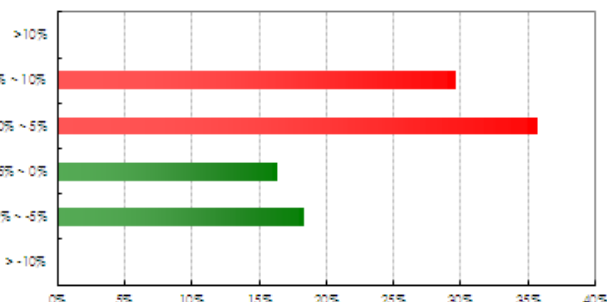
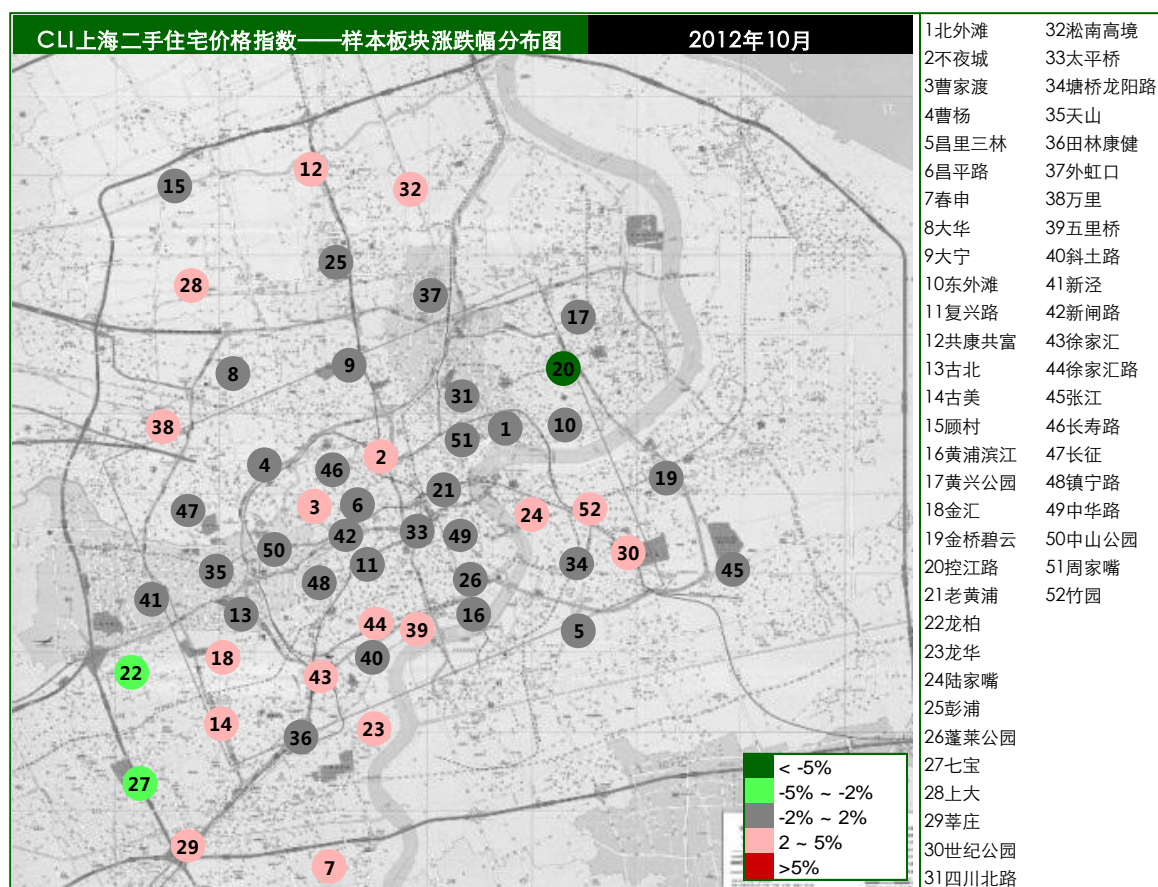


图 2-3：本月上海重点板块价格涨跌幅分布图





## 广州：价格屡创新高

2012 年 10 月，CLI 广州二手住宅价格指数为 385.9 点，环比上月上涨 1.97%，涨幅继续扩大，领涨六大城市。区域方面，在 6 个样本区域二手住宅价格指数普遍上涨，其中白云区继续领涨，涨幅为 2.7%。在全部样本楼盘中，约有 74% 的楼盘价格上涨，此比重较上月减少 9 个百分点。板块方面，有 20 个样本板块的价格涨幅超过 2%，较上月增加 6 个，其中站前路、五羊新城和增城三板块涨幅超过 5%；另有东湖板块价格跌幅超过 2%。

图 2-1：本月广州各行政区二手住宅指数环比增长情况

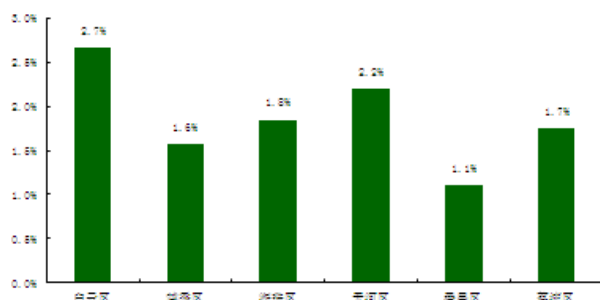


图 2-2：本月广州样本楼盘涨跌幅分布图

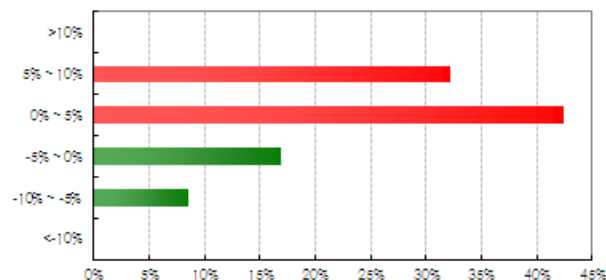
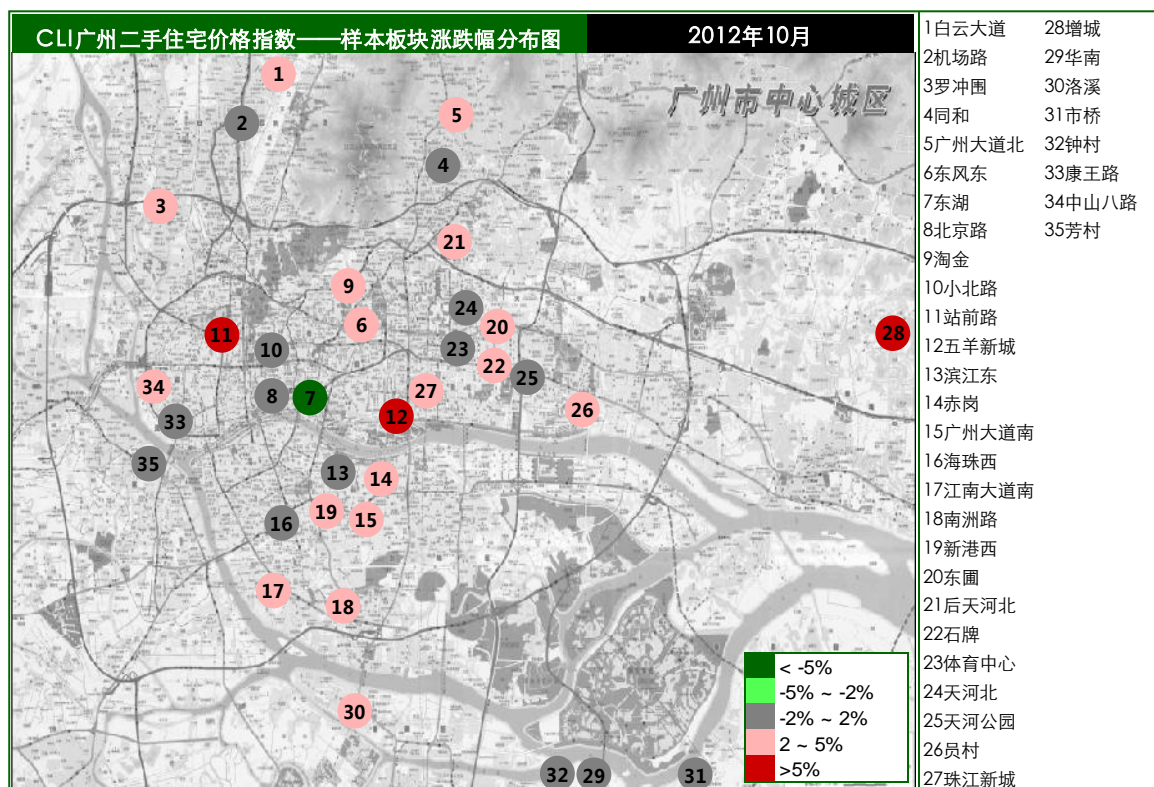


图 2-3：本月广州重点板块价格涨跌幅分布图



## 天津：连续8个月小幅上涨

2012年10月，CLI天津二手住宅价格指数为389.2点，环比上月上涨0.43%，连续8个月小幅上涨。在全部样本楼盘中，约有60%的楼盘价格上涨，此比重较上月减少1个百分点。区域方面，8个样本区域价格普遍上涨，但涨幅均在1%以内，其中河西区和红桥区领涨，涨幅分别为0.9%和0.8%。板块方面，在全部45个样本板块中，有3个板块价格涨幅超过2%；另有光复道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

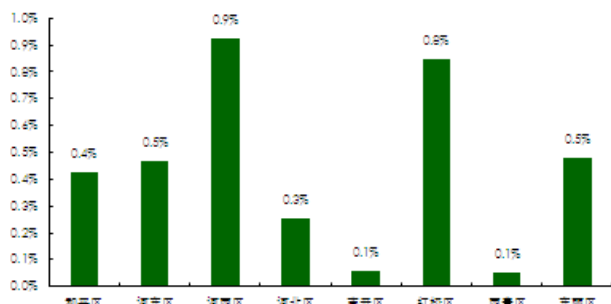


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

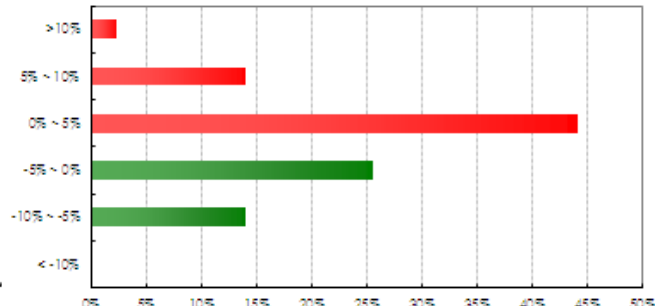
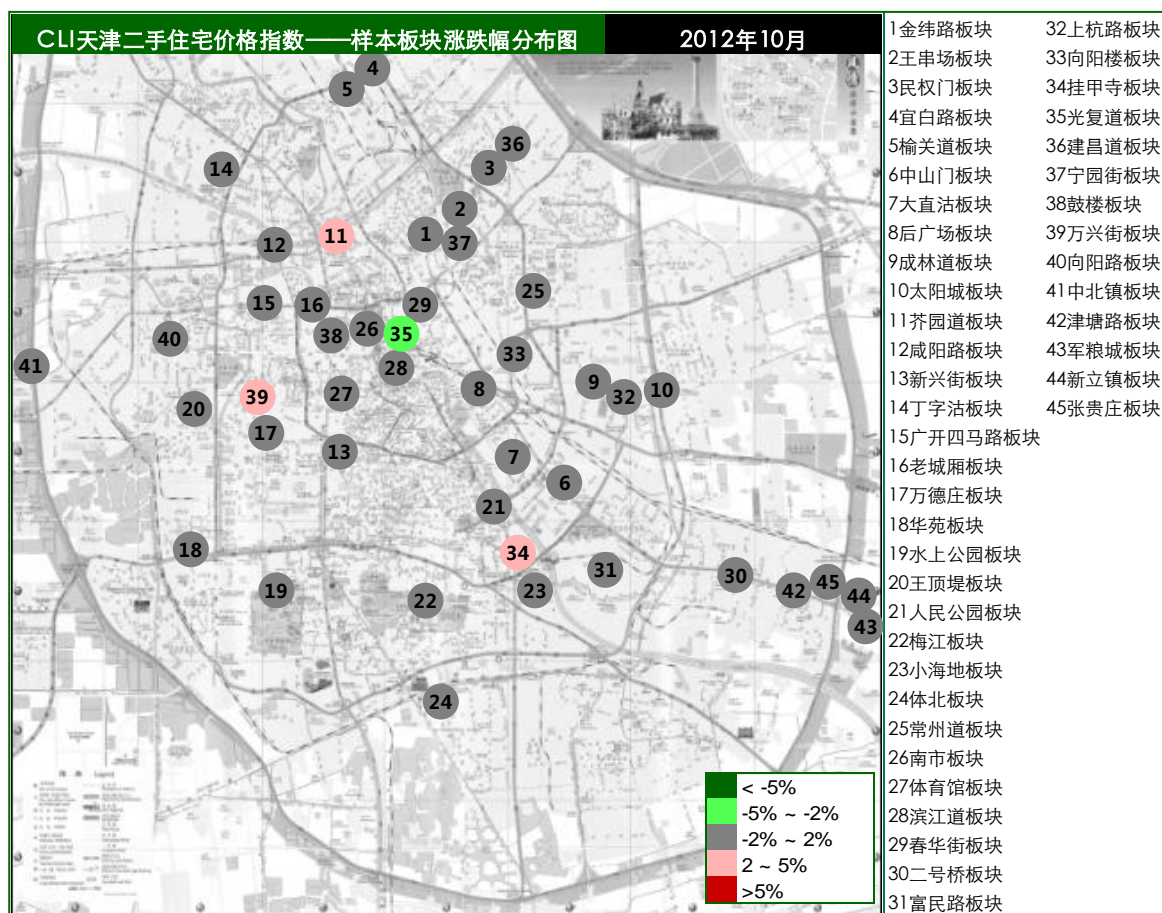


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图



## 成都：二手住宅价格微涨

2012 年 10 月，CLI 成都二手住宅价格指数为 241.0 点，环比上月上涨仅 0.13%，指数连续 8 个月小幅上涨，涨幅较上月进一步收窄。根据中原领先指数系统显示，本月成都约有 87% 的样本楼盘价格有所上涨，此比重较上月增加 6 个百分点，但样本楼盘涨幅大部分较微弱。区域方面，6 个样本区域中，有 5 个区域价格微涨；成华区价格逆市下跌。板块方面，仅有龙舟路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

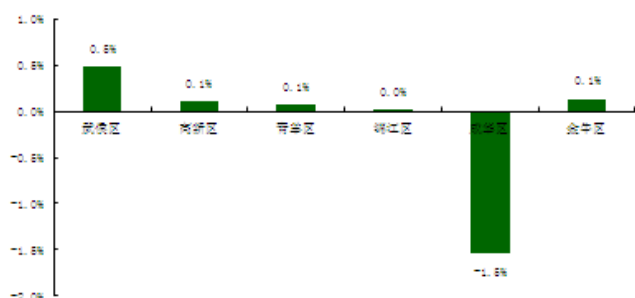


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

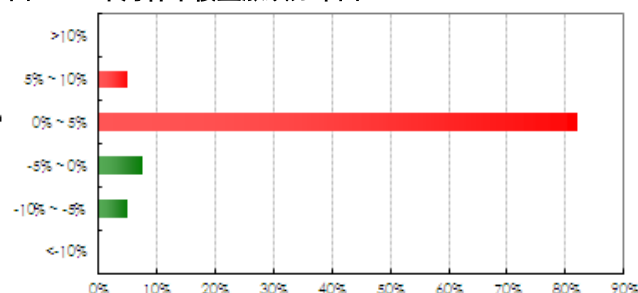
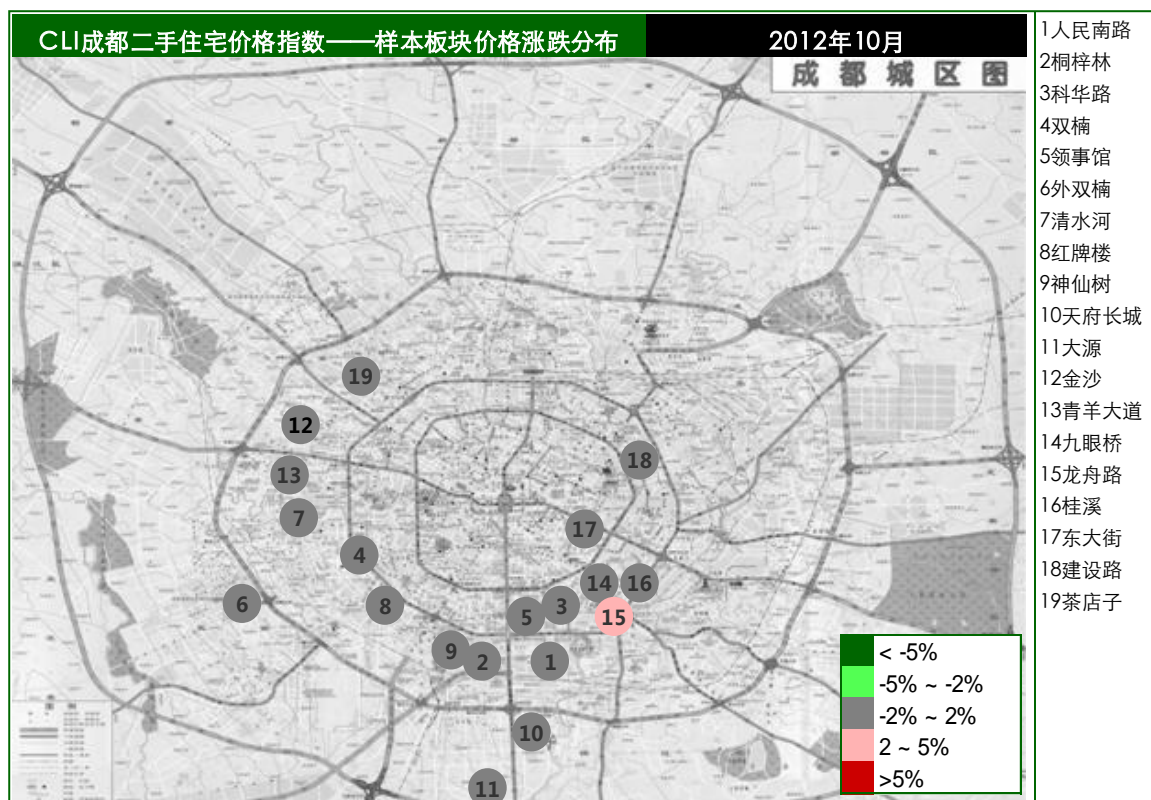


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图





## 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。