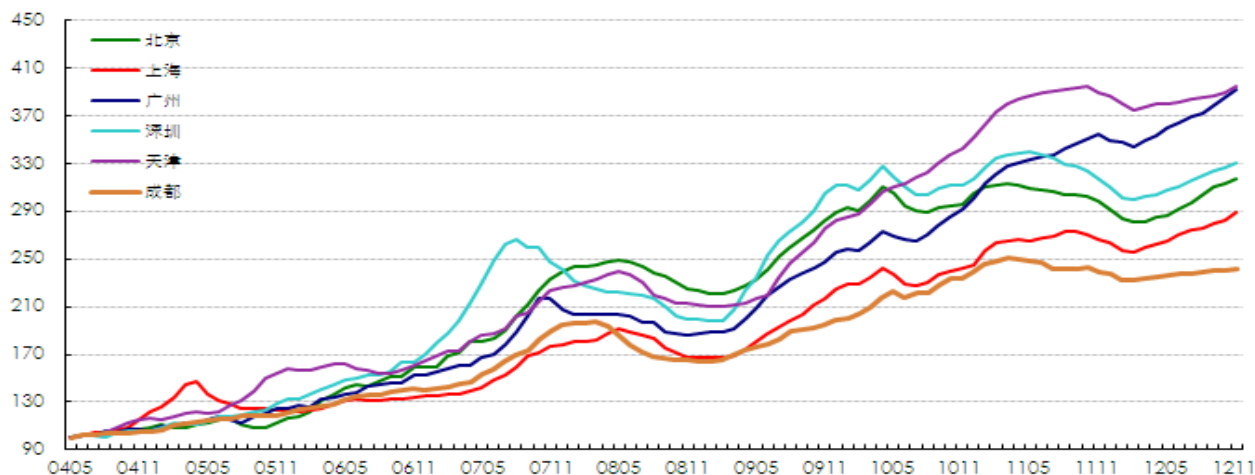


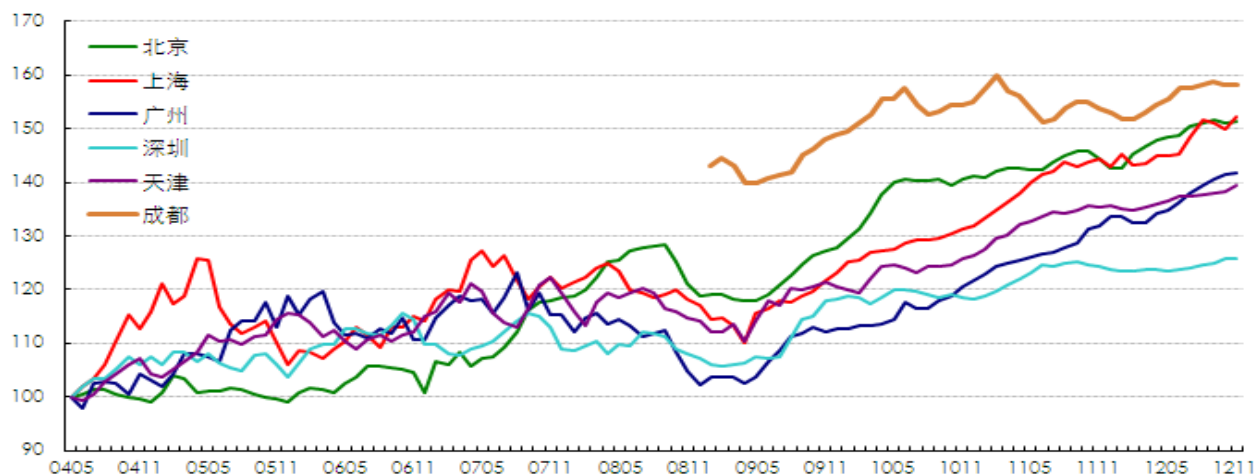
CLI 二手住宅价格指数：价格涨幅扩大

中原领先指数系统数据显示，2012 年 11 月，六城市二手住宅价格指数连续第八个月上涨，且除广州外其余城市环比涨幅均有所扩大。年初至今，各城市二手住宅价格指数累计涨幅为 3.8~14% 不等，其中一些城市 2012 年价格回升显著。由于 11 月六城市二手住宅市场成交活跃，总成交量环比 10 月增加 2 到 3 成，这使得业主信心有所增强，部分房源报价出现上调，同期中原经理指数亦呈现波动上涨的走势，预计 12 月主要城市二手住宅价格仍将维持升势。



CLI 二手住宅租金指数：租金小幅上涨

本月六城市二手住宅租金指数普遍上涨，但除上海外其余城市涨跌幅均在 1% 以内。受本月二手住宅价格加速上涨带动，虽然现在是租赁的淡季，租金价格依然保持上涨走势。但从各城市涨幅来看，多数城市涨幅非常微弱，租金上涨势头不劲。

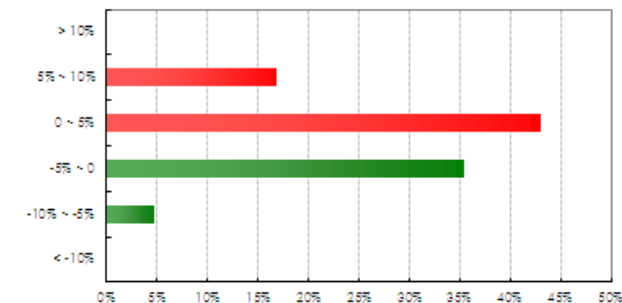
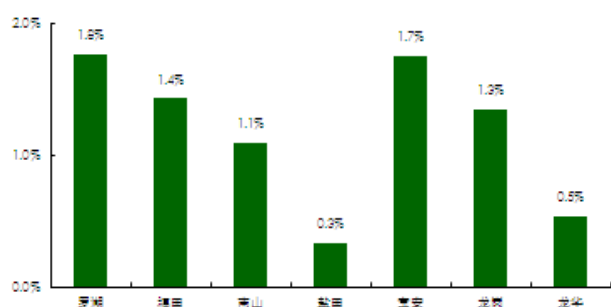


CLI 二手住宅指数核心数据表 (2012 年 11 月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	317	1.23%	6.2%	151	0.20%	4.9%
上海	289	2.10%	8.1%	152	1.57%	5.4%
广州	392	1.53%	10.5%	142	0.15%	7.4%
深圳	331	1.29%	4.1%	126	0.13%	1.2%
天津	395	1.40%	1.2%	139	0.86%	3.1%
成都	241	0.21%	0.9%	158	0.00%	2.9%

2012 年 11 月，CLI 深圳二手住宅价格指数为 330.9 点，环比上涨 1.29%，连续第 9 个月上涨，环比涨幅较上月扩大。在全部样本楼盘中，有 60% 的样本楼盘价格上涨，此比重较上月减少 1 个百分点。全部 6 个样本区域价格普遍上涨，其中罗湖区和宝安区领涨，涨幅分别为 1.8% 和 1.7%。在 32 个样本板块中，有 7 个板块涨幅超过 2%，数量比上月减少 2 个。近期深圳中原经理指数持续上涨，预计 12 月深圳二手住宅价格将维持本月的上涨势头。

图 2-2: 本月深圳样本楼盘涨跌分布图

[illegible]

北京：价格持续上涨

2012年11月，CLI北京二手住宅价格指数为317.0点，环比上涨1.23%，连续第八个月上涨，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，有7个区域价格涨幅超过1%，其中崇文区领涨，涨幅为1.4%。在全部244个样本楼盘中，约有93%的楼盘价格上涨，此比重较上月增加4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

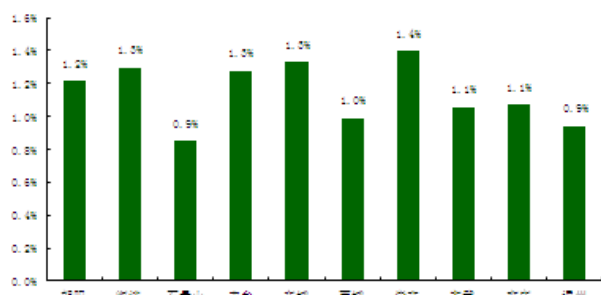


图 2-2：本月北京样本楼盘涨跌分布图

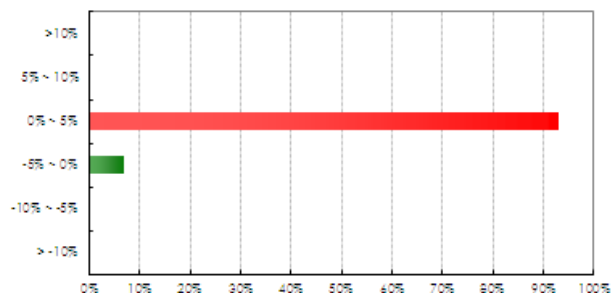
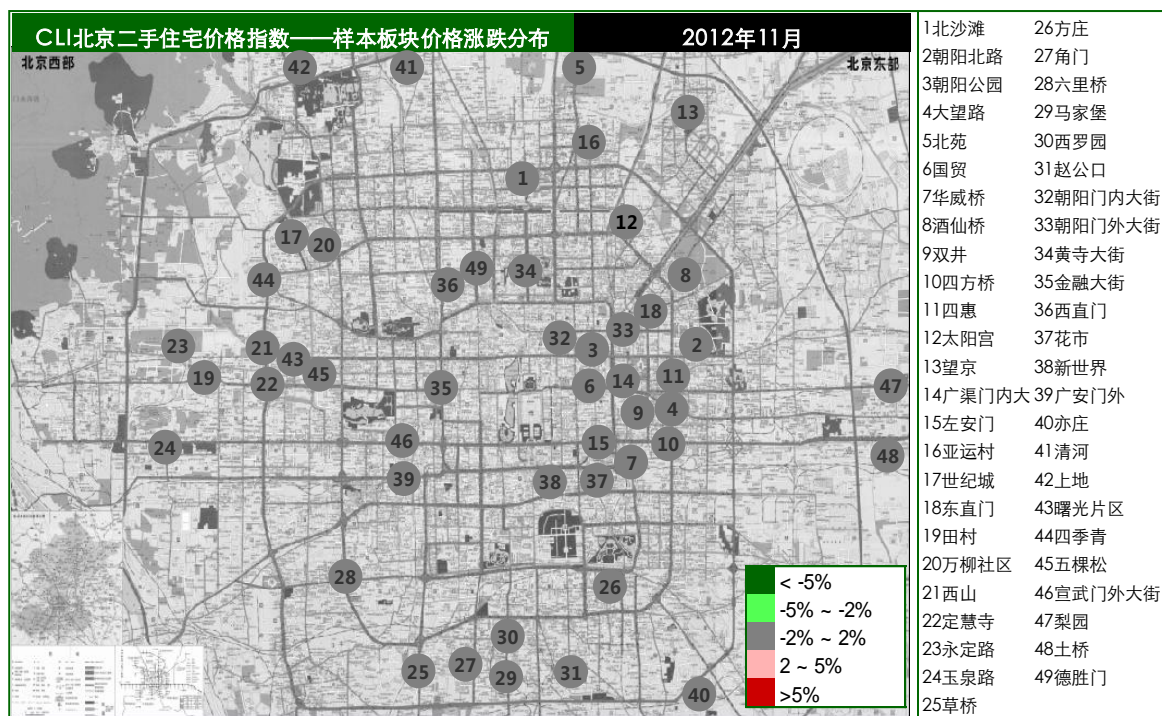


图 2-3：本月北京重点板块价格涨跌幅分布图



上海：价格领涨六城市

2012 年 11 月，CLI 上海二手住宅价格指数为 288.6 点，环比上月上涨 2.10%，连续第 9 个月上涨，本波上涨以来涨幅首次超过 2%，领涨六城市。本月在全部 218 个样本楼盘中，约有 75% 的楼盘价格上涨，此比重较上月增加 9 个百分点。从区域来看，12 个样本区域价格普遍上涨，其中杨浦区领涨，环比涨幅约为 3.9%，此为上月下跌后的补涨。在 52 个样本板块中，有 36 个样本板块的价格涨幅超过 2%，较上月增加 19 个板块；其中有 2 个板块价格涨幅超过 5%。

图 2-1：本月上海各行政区二手住宅指数环比增长情况

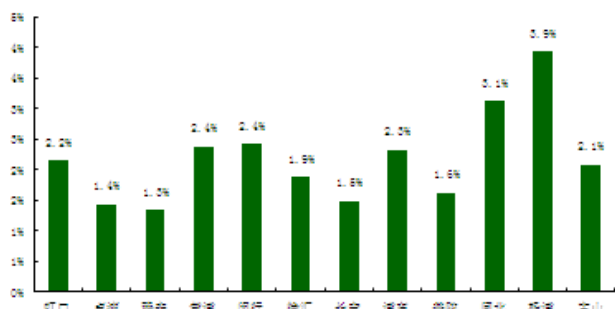


图 2-2：本月上海样本楼盘涨跌幅分布图

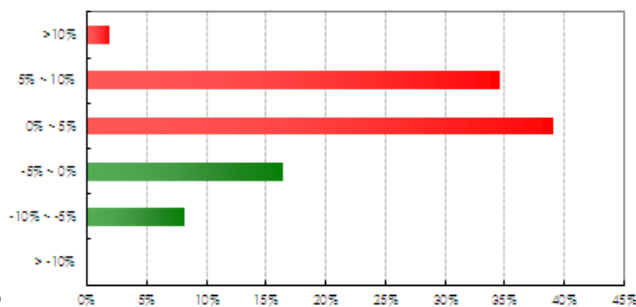
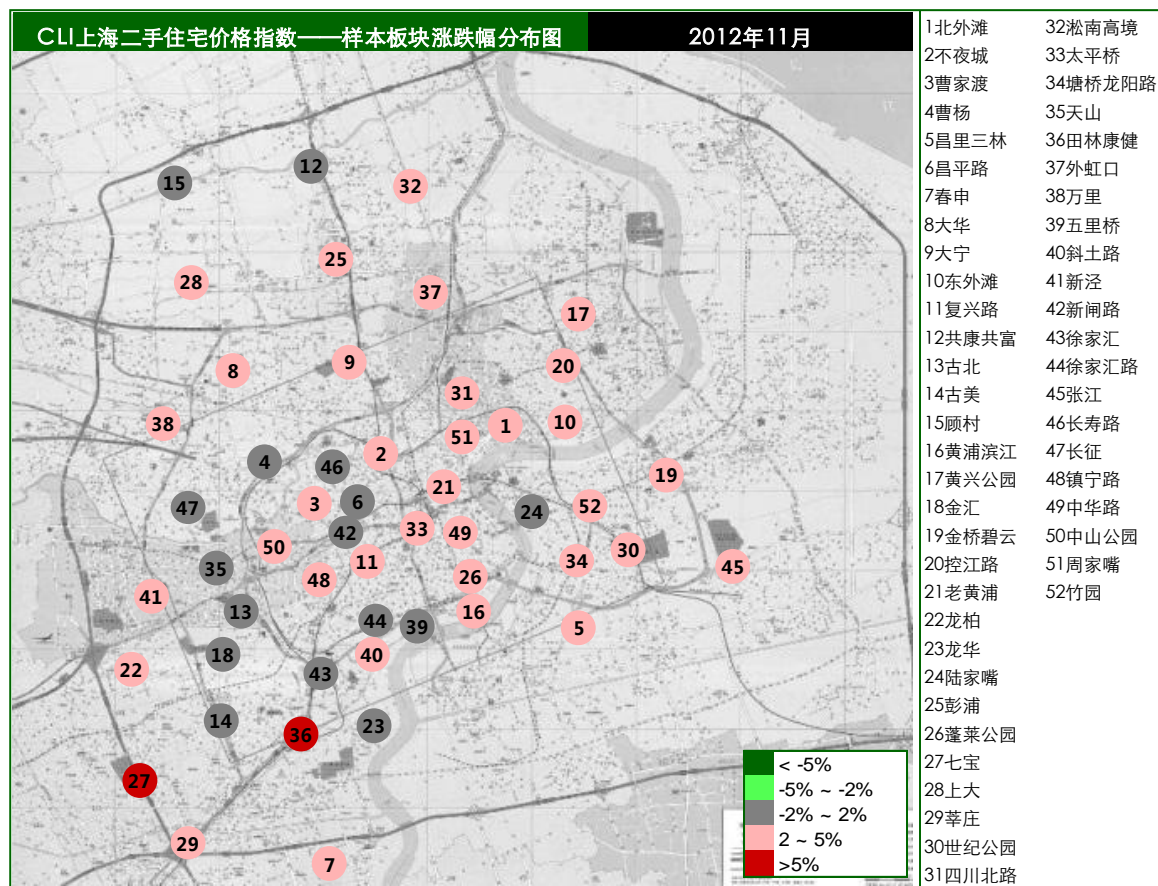


图 2-3：本月上海重点板块价格涨跌幅分布图



广州：价格涨幅收窄

2012 年 11 月，CLI 广州二手住宅价格指数为 391.8 点，环比上月上涨 1.53%，涨幅较上月收窄。区域方面，在 6 个样本区域中，除白云区外其余五个样本区域二手住宅价格指数上涨，其中番禺区领涨，涨幅约为 2.4%。在全部样本楼盘中，约有 68% 的楼盘价格上涨，此比重较上月减少 6 个百分点。板块方面，有 14 个样本板块的价格涨幅超过 2%，较上月减少 6 个；另有广州大道北板块和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

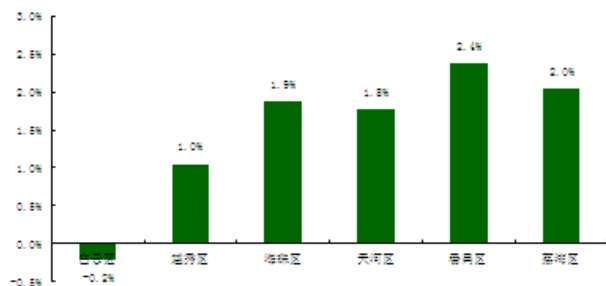


图 2-2：本月广州样本楼盘涨跌分布图

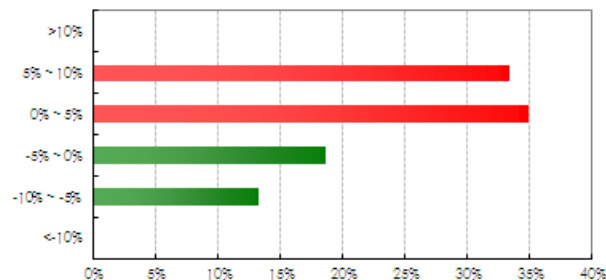
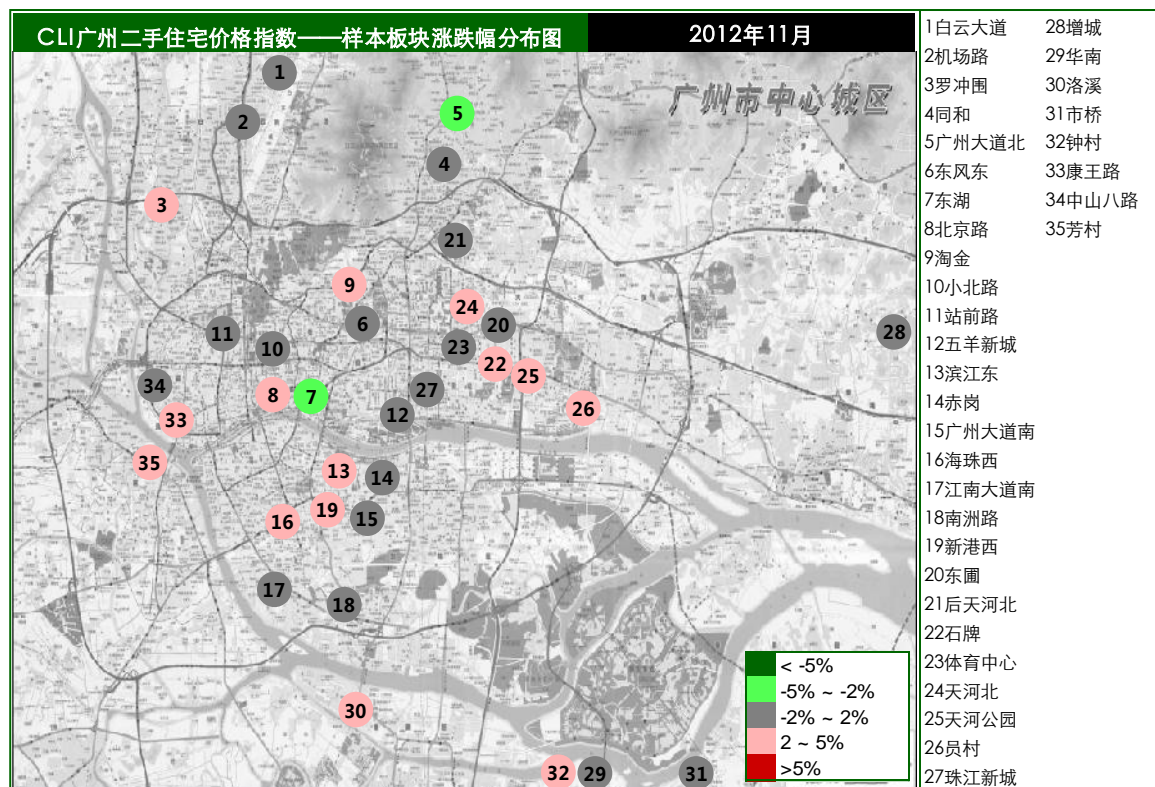


图 2-3：本月广州重点板块价格涨跌幅分布图



天津： 价格涨幅首破 1%

2012 年 11 月，CLI 天津二手住宅价格指数为 394.6 点，环比上月上涨 1.4%，上涨 9 个月以来涨幅首破 1%。在全部样本楼盘中，约有 63% 的楼盘价格上涨，此比重较上月增加 3 个百分点。区域方面，在 8 个样本区域中，除西青区外其余区域价格普遍上涨，且涨幅多在 1% 以上，其中红桥区领涨，涨幅约为 2.3%。板块方面，在全部 45 个样本板块中，有 11 个板块价格涨幅超过 2%；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

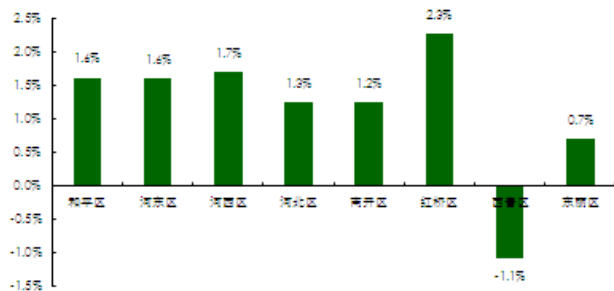


图 2-2： 本月样本楼盘涨跌分布图

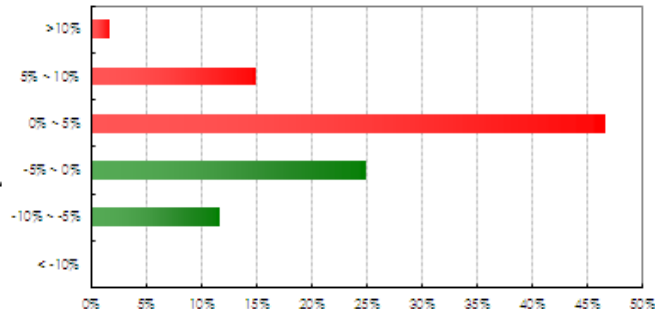
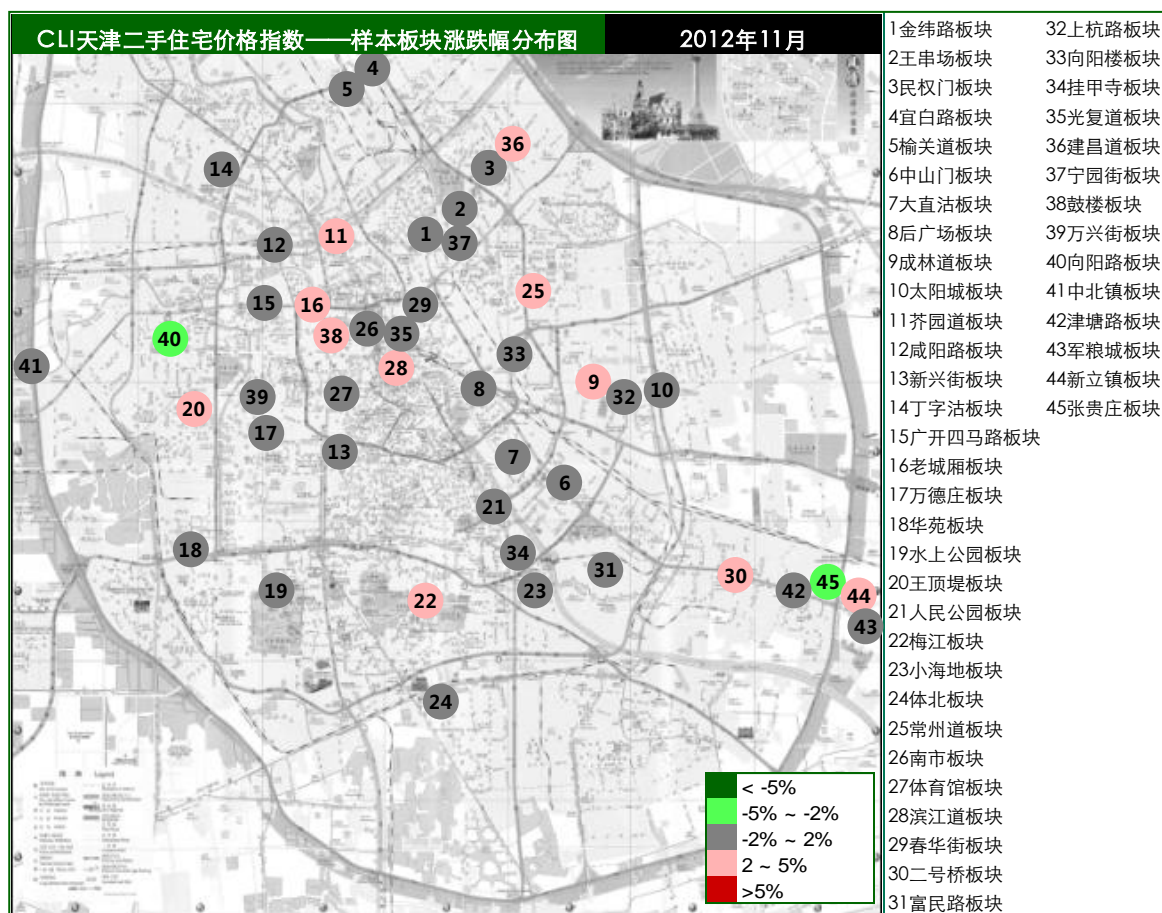


图 2-3： 本月重点板块价格涨跌幅分布图



成都：价格维持微涨

2012 年 11 月, CLI 成都二手住宅价格指数为 241.5 点, 环比上月上涨仅 0.2%, 指数连续 9 个月小幅上涨,。根据中原领先指数系统显示, 本月成都约有 76% 的样本楼盘价格有所上涨, 此比重较上月减少 11 个百分点, 样本楼盘涨幅大部分较微弱。区域方面, 6 个样本区域中, 有 4 个区域价格上涨, 其中成华区领涨, 涨幅约为 1.3%; 高新区和锦江区价格微跌。

图 2-1: 本月各行政区二手指数环比增长情况

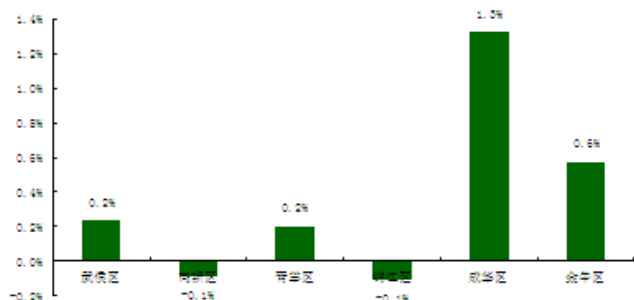


图 2-2: 本月样本楼盘涨跌分布图

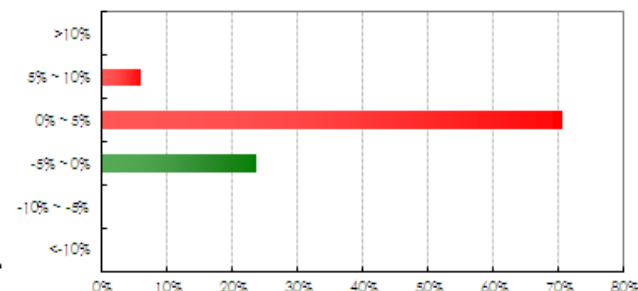
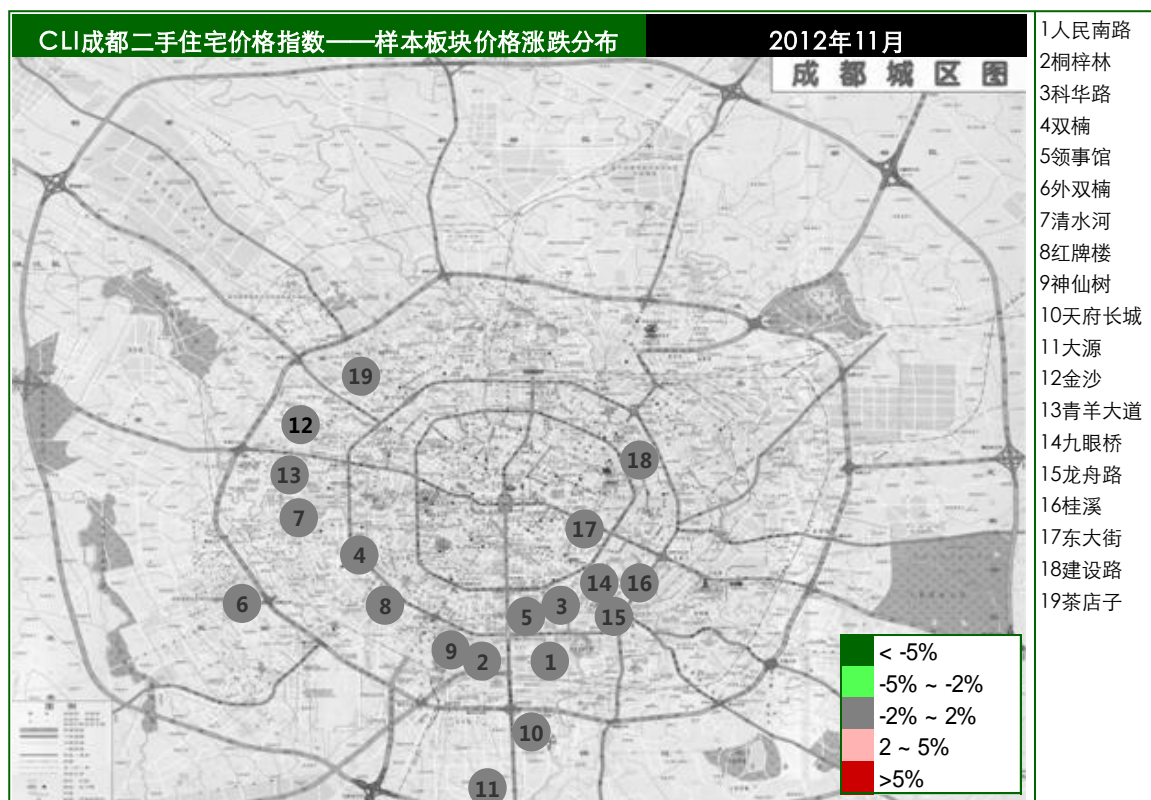


图 2-3: 本月重点板块价格涨跌幅分布图





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。