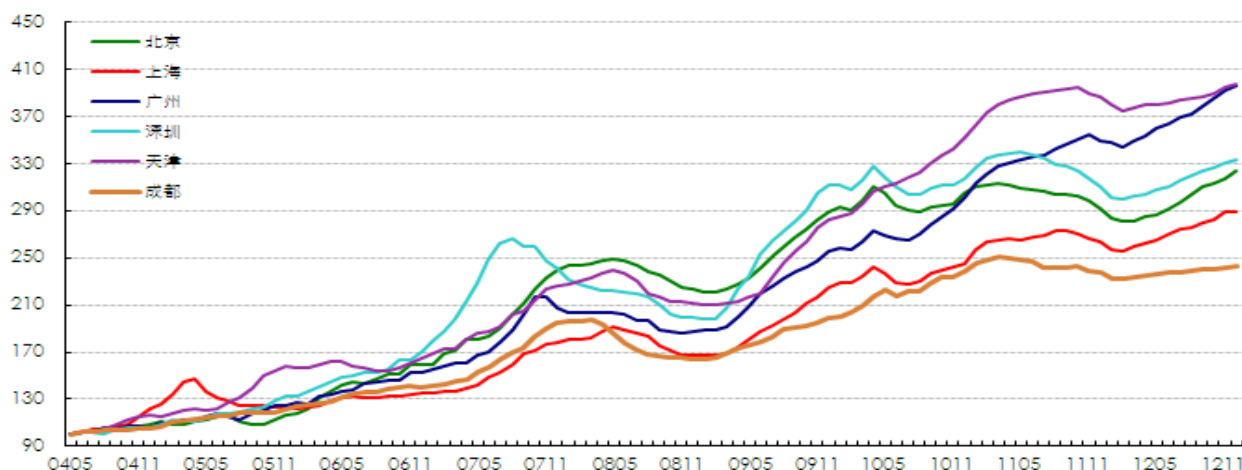


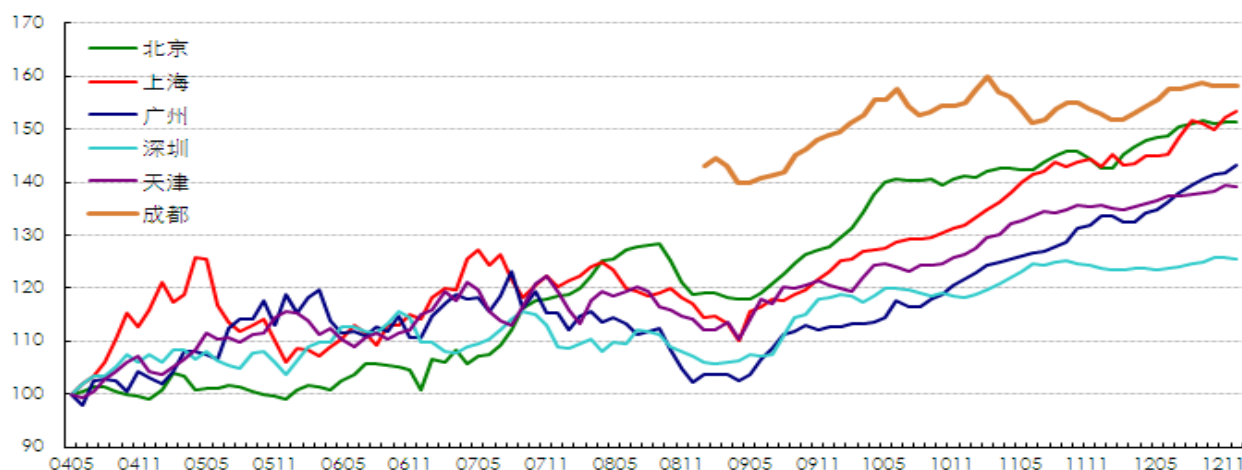
CLI 二手住宅价格指数：多数城市涨幅收窄

中原领先指数系统数据显示，2012 年 12 月，六城市二手住宅价格指数连续第九个月上涨，但多数城市环比涨幅收窄；2012 年全年六城市二手住宅价格指数累计涨幅在 4.3~15.3%之间，其中北上广深四城市累计涨幅均超过 10%。12 月六城市二手住宅市场成交持续活跃，成交量环比 11 月增加 1 到 2 成，创 2012 年月成交量新高，但价格涨势却有所放缓，反映出目前市场预期仍较为理性，预计未来二手住宅价格还将延续目前温和上涨的趋势。



CLI 二手住宅租金指数：租金涨跌不一

本月六城市二手住宅租金走势出现分化，沪穗两市租金持续上涨，京蓉两市租金环比基本持平，津深两市租金环比下跌。临近年末，租赁市场相对冷淡，租金涨势亦表现趋缓。预计春节前，六大城市租金表现将以平稳为主。



CLI 二手住宅指数核心数据表 (2012 年 12 月)

	价格指数	环比	同比	租金指数	环比	同比
北京	324	2.12%	10.7%	151	0.02%	6.1%
上海	290	0.31%	10.0%	154	0.85%	7.4%
广州	396	1.02%	13.3%	143	1.21%	7.2%
深圳	334	0.82%	7.3%	126	-0.18%	1.5%
天津	397	0.61%	2.7%	139	-0.17%	2.6%
成都	243	0.49%	2.2%	158	0.00%	3.3%

[illegible]

北京：领涨六大城市

2012 年 12 月，CLI 北京二手住宅价格指数为 323.8 点，环比上涨 2.12%，连续第 9 个月上涨，涨幅较上月继续扩大，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，有 4 个区域价格涨幅超过 2%，其中东城区领涨，涨幅为 2.6%。在全部 244 个样本楼盘中，约有 92% 的楼盘价格上涨，此比重较上月减少 1 个百分点。在 49 个样本板块中，有 34 个板块涨幅超过 2%。

图 2-1：本月北京各行政区二手住宅指数环比增长情况

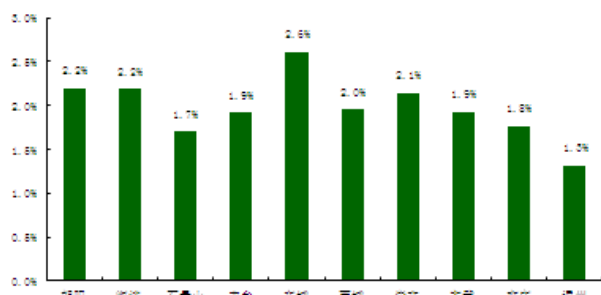


图 2-2：本月北京样本楼盘涨跌分布图

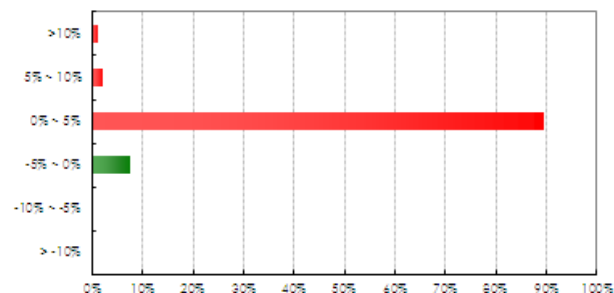
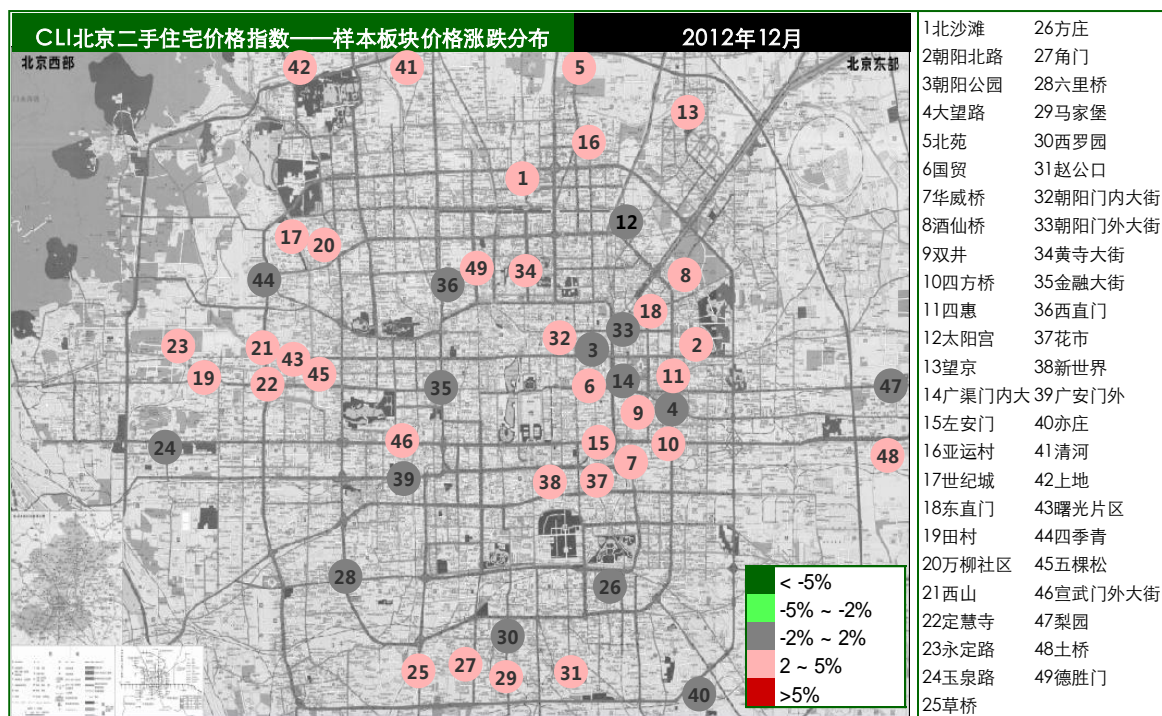


图 2-3：本月北京重点板块价格涨跌幅分布图



上海：中心区价格下跌

2012 年 12 月，CLI 上海二手住宅价格指数为 289.5 点，环比上月上涨 0.31%，连续第 10 个月上涨，涨幅较上月明显收窄。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 9 个百分点。从区域来看，12 个样本区域价格涨跌不一，其中卢湾、静安、黄浦和徐汇 4 个中心区价格下跌，其中静安区领跌，跌幅为 1.9%；其余八区价格上涨，宝山区领涨，环比涨幅约为 2.3%，本月郊区价格表现明显好于中心区。

图 2-1：本月上海各行政区二手住宅指数环比增长情况

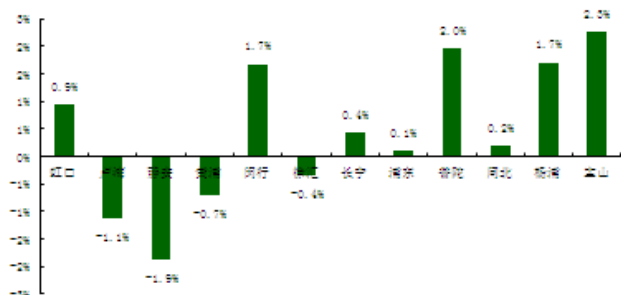


图 2-2：本月上海样本楼盘涨跌幅分布图

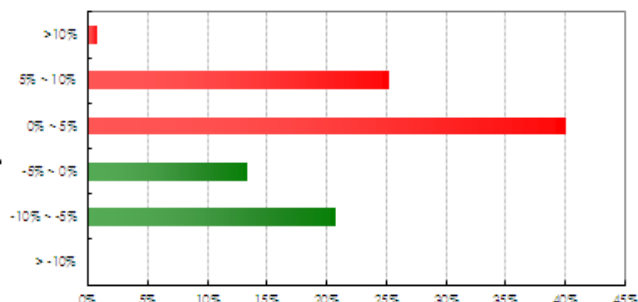
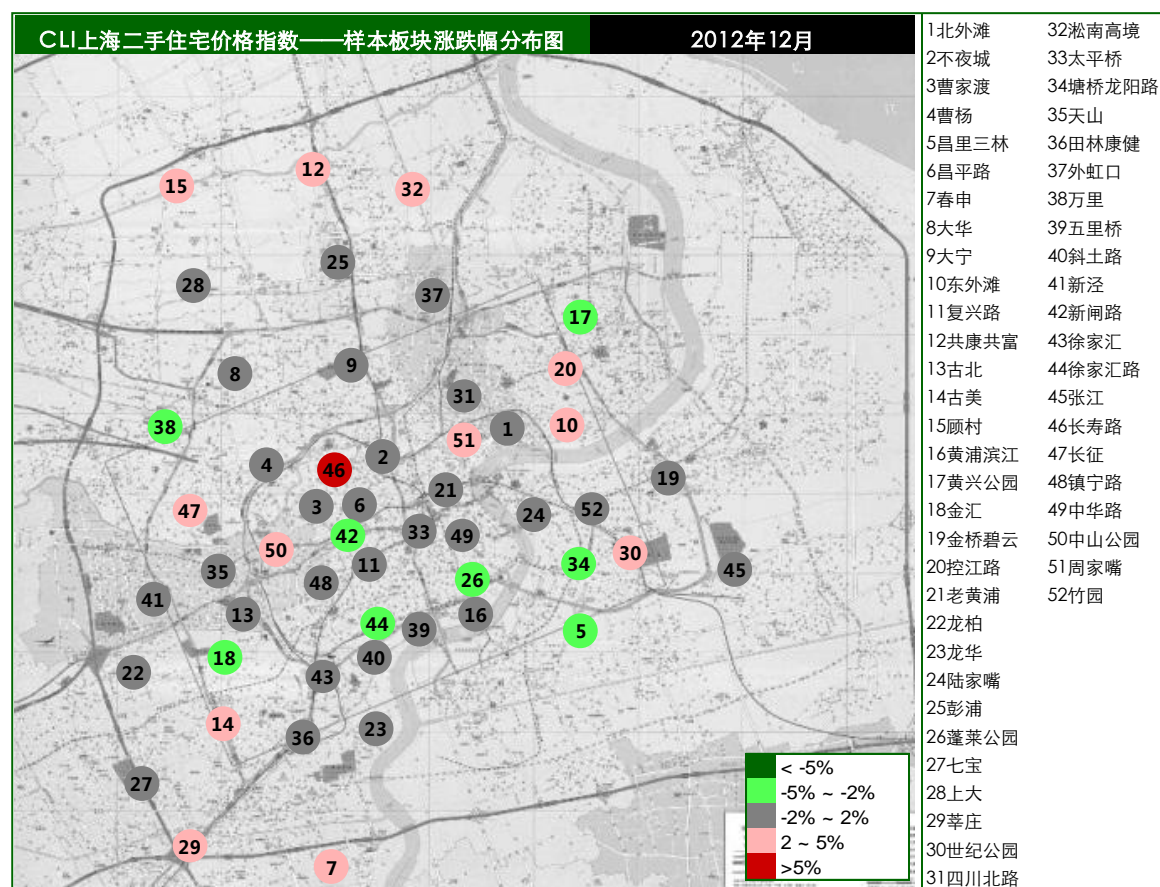


图 2-3：本月上海重点板块价格涨跌幅分布图



广州：价格涨幅继续收窄

2012 年 12 月，CLI 广州二手住宅价格指数为 395.8 点，环比上月上涨 1.02%，涨幅较上月继续收窄。区域方面，6 个样本区域二手住宅价格指数普遍上涨，其中番禺区继续领涨，涨幅约为 1.8%。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 4 个百分点。板块方面，有 9 个样本板块的价格涨幅超过 2%，较上月减少 5 个；另有 3 个板块价格跌幅超过 2%。

图 2-1：本月广州各行政区二手住宅指数环比增长情况

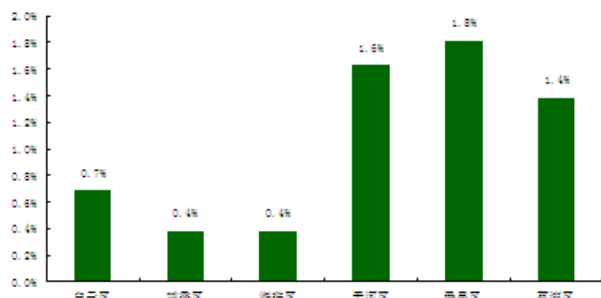


图 2-2：本月广州样本楼盘涨跌分布图

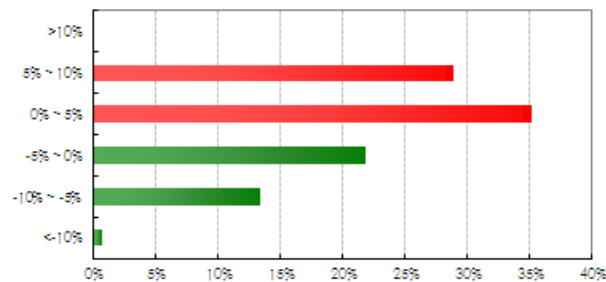
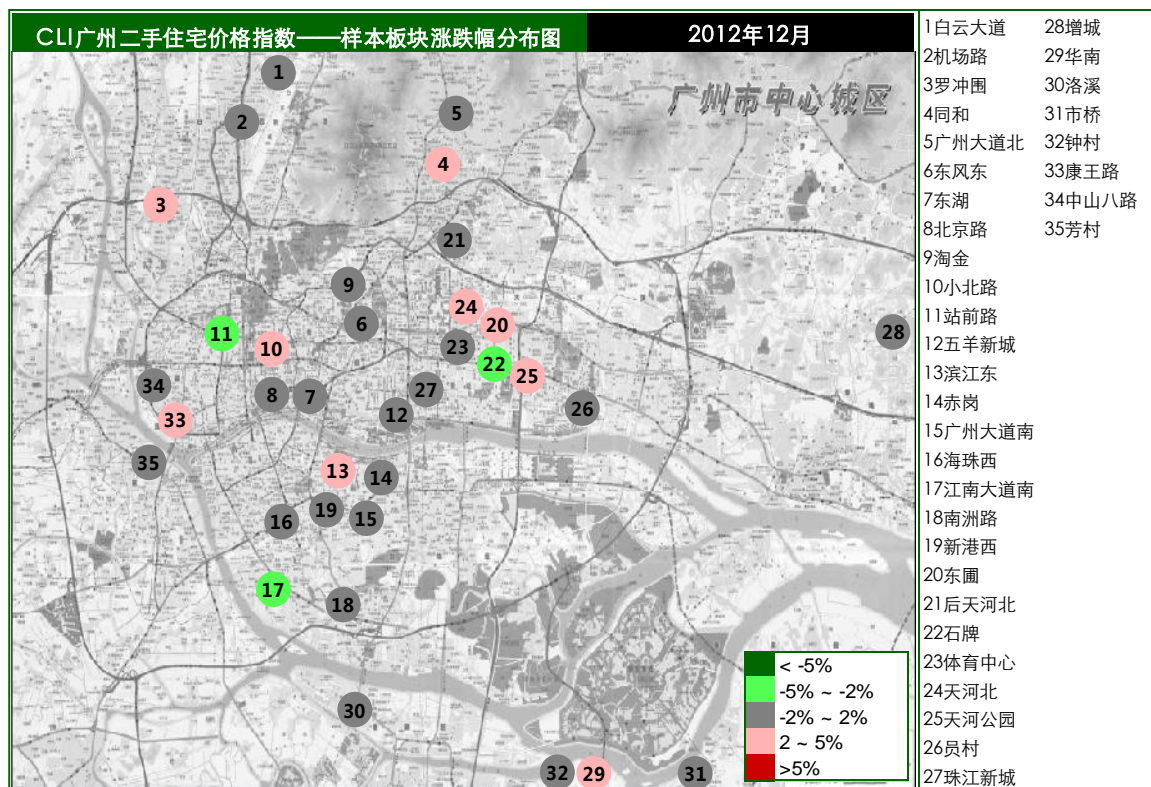


图 2-3：本月广州重点板块价格涨跌幅分布图



天津： 价格涨幅再回 1%以下

2012 年 12 月，CLI 天津二手住宅价格指数为 397.0 点，环比上月上涨 0.61%，连续第 10 个月上涨，涨幅较上月收窄，又落回 1%以下。在全部样本楼盘中，仅有 49%的楼盘价格上涨，此比重较上月减少 14 个百分点。区域方面，8 个样本区域二手住宅价格指数普遍上涨，其中红桥区领涨，涨幅约为 1.7%。板块方面，在全部 45 个样本板块中，有 7 个板块价格涨幅超过 2%，较上月减少 4 个。

图 2-1： 本月各行政区二手指数环比增长情况

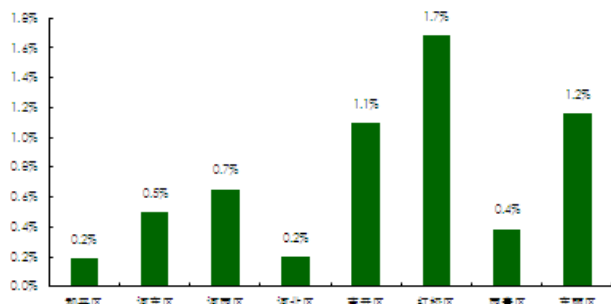


图 2-2： 本月样本楼盘涨跌分布图

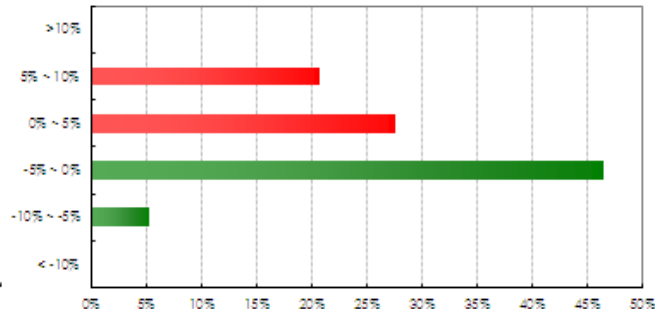
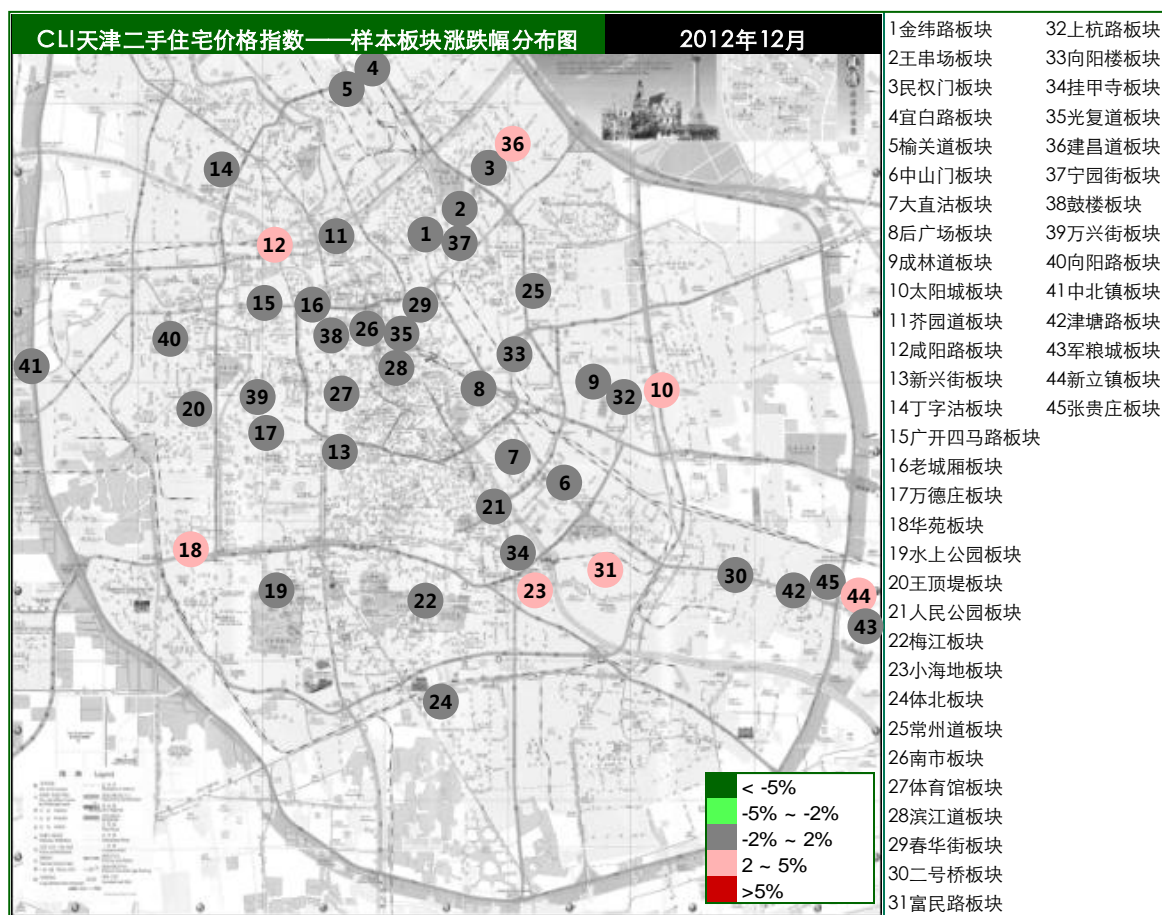


图 2-3： 本月重点板块价格涨跌幅分布图



成都：价格维持小幅上涨

2012 年 12 月, CLI 成都二手住宅价格指数为 242.7 点, 环比上月上涨 0.49%, 指数连续 10 个月小幅上涨,。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, 此比重较上月增加 6 个百分点, 样本楼盘涨幅大部分较微弱。区域方面, 6 个样本区域二手住宅价格指数普遍上涨, 但涨幅均未超过 1%, 其中武侯区领涨, 涨幅约为 0.7%。

图 2-1：本月各行政区二手指数环比增长情况

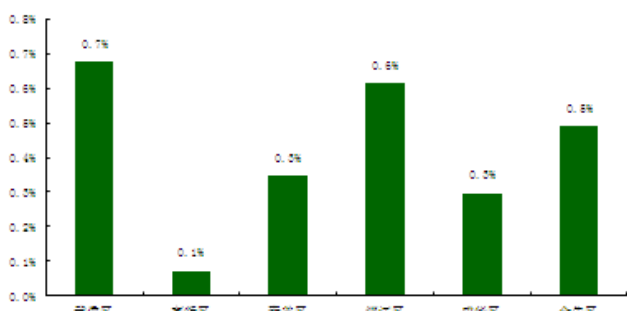


图 2-2：本月样本楼盘涨跌分布图

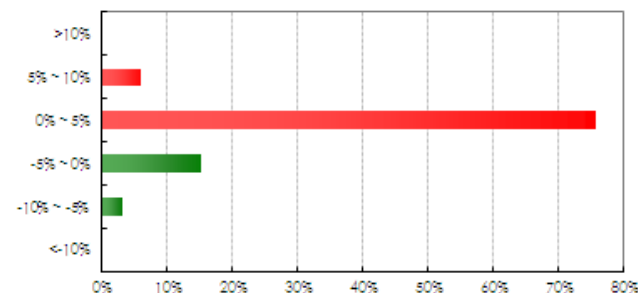
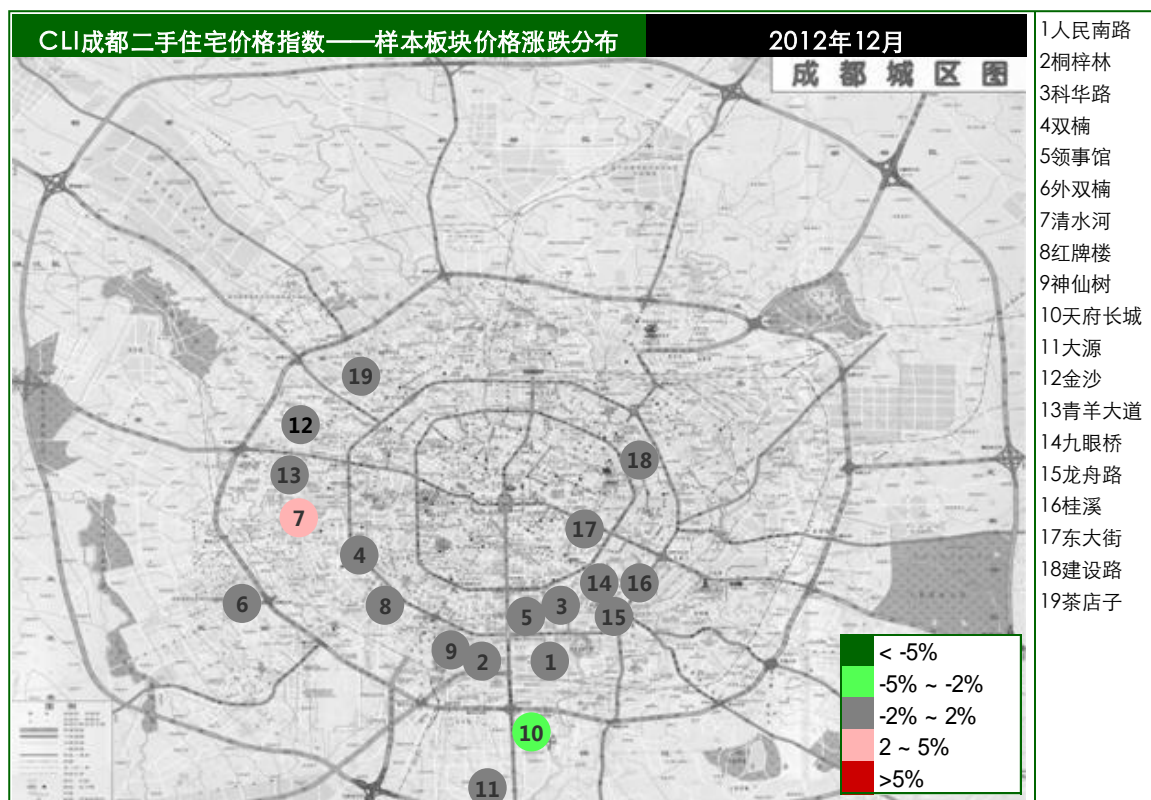


图 2-3：本月重点板块价格涨跌幅分布图





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。