

4 月数据概览

价格指数

环比

北京: 224	↗0.35%
上海: 156	↗1.53%
广州: 165	↗2.43%
深圳: 223	↗7.24%
天津: 212	↗0.08%

租金指数

环比

北京: 115	↘0.02%
上海: 109	↘-0.97%
广州: 110	↘-0.53%
深圳: 106	↗0.45%
天津: 114	↘-0.56%

租金回报率

环比

北京: 3.59%	↘-0.05%
上海: 2.82%	↘-2.42%
广州: 4.03%	↘-5.87%
深圳: 3.46%	↘-6.34%
天津: 3.82%	↘-2.53%

全市成交量

环比

(当月/累计万 m²)

北京: 76/276	↘-26.9%
上海: 190/580	↘-3.0%
广州: 53/183	↘-17.5%
深圳: 76/245	↘-19.5%
天津: 65/185	↗7.4%
合计: 460/1469	↘-11.3%

数据来源

中原领先指数系统

数据说明

目前中原领先指数系统中的二手住宅价格指数、租金指数已涵盖北京、上海、广州、深圳和天津 5 大城市

作者

瞿安新 +8621 5178 7517

Quax@centaline.com.cn

许 芹 +8621 5178 7509

Erin@centaline.com.cn

价格上涨，成交回落

价格爬升，深圳领涨五大城市

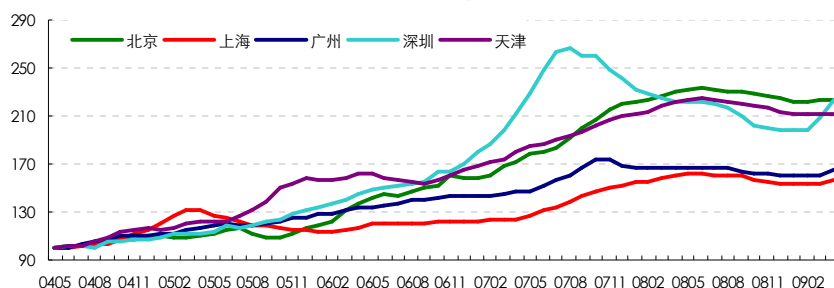
成交回落，惟有天津继续上升

根据中原领先指数系统显示，本月五大主要城市二手住宅价格指数继续上涨，部分城市价格涨幅有所放大。其中深圳价格涨幅超过 7%，北京天津价格涨幅相对较小，均在 1% 以内。

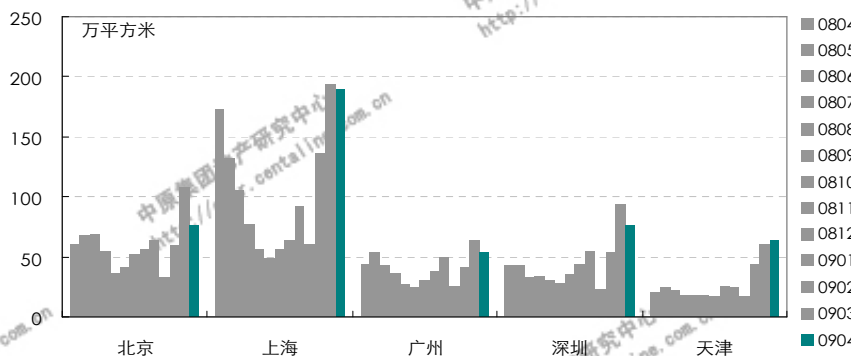
成交量方面，市场依旧活跃，但随着前期累计需求的逐步释放，除天津外其他四个主要城市的二手房成交量均开始回落。根据中原估计，本月五大城市二手住宅成交量为 460 万平方米，环比减少 11.3%。

根据中原三级市场门店调查，供应方面，前 3 个月需求的集中爆发将积压的低价房源消化殆尽，而目前的业主则乘机加价，导致盘源价格小幅上涨；需求方面，目前仍以自住型需求为主，需求较为理性，并不追涨。

中原领先指数 CLI，二手住宅价格指数走势图



五大城市二手住宅成交量月度走势图 (2007.01~2009.04)



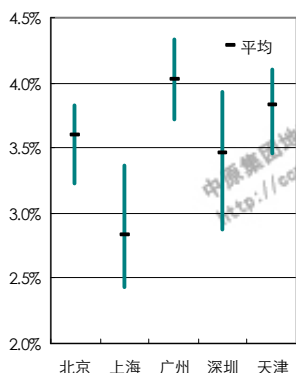
注：全市成交量指全市二手住宅成交量，根据中原当月交易量及市场占有率估测所得。

CLI 二手住宅价格指数核心数据表 (2009.04)

	指数	环比	同比	样本均价	#中心区	#其他区
北京	224	0.35%	-2.40%	13690	15656	12306
上海	156	1.53%	-2.83%	18029	24625	16724
广州	165	2.43%	-1.15%	8863	10486	7545
深圳	223	7.24%	0.29%	12471	14054	8867
天津	212	0.08%	-4.33%	7860	8924	7281

注：价格单位为“元/平方米”；各城市详细指数样本说明请查看中原领先指数分城市月报。

二手住宅租金回报率



租金平稳，租金回报率小幅下滑

	租金回报率	单位租金	一室租金	二室租金	三室租金
北京	3.58%	40.8	2600	3168	5012
上海	2.82%	42.4	2386	3155	4197
广州	4.03%	29.8	1845	2271	2800
深圳	3.46%	36.0	2292	2783	3849
天津	3.82%	24.9	1631	2158	2827

注：单位租金的单位为“元/（平方米·月）”；户型租金的单位为“元/月”

金融危机影响逐步减弱，本月五城市二手住宅租金涨跌互现，但幅度均较小。

目前五城市中，广州二手住宅租金回报率最高，为 4.03%，也是唯一超过 4% 的城市。从其近期走势来看，亦将很快滑落 4% 以下区间。

后市展望

	价格	成交量
北京	⌘	⌘
上海	⌘	⌘
广州	⌘	⌘
深圳	⌘	⌘
天津	⌘	⌘

成交量小幅回落，价格趋于平稳

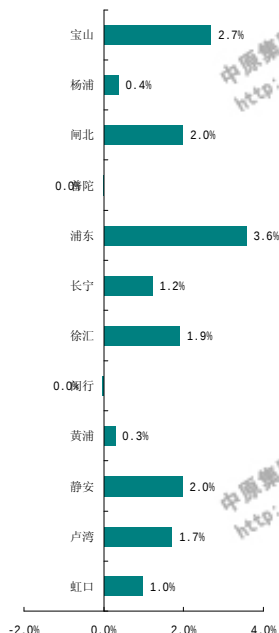
随着前期积压的需求的快速释放，后市需求将有所减少。4 月整体成交量仍算不错水平，但自 4 月下旬起，优质房源供应不足，各地二手房成交量回落明显。预计 5 月份二手房成交量将继续小幅回落。

买卖双方博弈，价格将趋于平稳。在目前市场较为活跃的情况下，业主方面乘机涨价，购房者则并不盲目追涨。买卖双方呈现对峙博弈态势，预计价格将保持平稳。

本期专题

上海：普通住宅领涨全市，高端公寓稍逊风骚（2009 年 4 月）

按区域：上海二手住宅价格涨跌情况



按档次：上海二手住宅价格涨跌情况

档次	单价范围	0904	0903	环比	主要分布区域
低档	<12000	9864	10180	3.2%	宝山、浦东等
中档	12000-25000	17380	17675	1.7%	杨浦、闸北、普陀等
高档	>25000	31684	31747	0.2%	黄浦、静安、长宁等
全市	——	18029	18299	1.5%	——

注：价格单位为“元/平方米”

2009 年 3 月以来，上海二手住宅价格开始止跌回升。据中原领先指数系统显示，2009 年 4 月，全市二手住宅均价涨幅达 1.53%。

从价格档次来看，低端住宅（单价在 12000 元/平方米以下）的涨幅最大，为 3.2%；而高端住宅（单价在 25000 元/平方米以上）的涨幅最小，仅 0.2%。

这主要是由于目前市场以刚性需求为主，对低端住宅的需求较大；而去年楼市调整中低端住宅的均价跌幅度又相对最大，所以随着市场的成交量的放大，低端住宅开始小幅反弹。

分区域来看，以浦东的涨幅最高，为 3.6%；其次为宝山 2.7%。这两个区域内低端住宅相对较多，因此带动整个区域均价的上涨。

注：统计资料来源为中原地产三级市场业务成交数据，欲了解更多情况，请联系中原地产研究中心。