



中国房地产业 指标体系研究

ZHONGGUO FANGDICHANYE ZHIBIAO TIXI YANJIU

杨文武 著



四川出版集团 巴蜀书社

杨文武 著

中国房地产业 指标体系研究

ZHONGGUO FANGDICHANYE ZHIBIAO TIXI YANJIU



四川出版集团 巴蜀书社

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产业指标体系研究/杨文武著. —成都:巴蜀
书社, 2008

ISBN 978-7-80752-156-3

I. 中… II. 杨… III. 房地产业—经济指标—研究—中
国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 054963 号

中国房地产业指标体系研究

杨文武 著

策划编辑	段志洪
责任编辑	潘伟娜
出 版	四川出版集团巴蜀书社 成都市槐树街 2 号 邮编 610031 总编室电话:(028)86259397
网 址	www.bsbook.com
发 行	巴蜀书社 发行科电话:(028)86259422 86259423
经 销	新华书店
照 排	四川上翔数字制印设计有限公司
印 刷	四川机投印务有限公司
版 次	2008 年 8 月第 1 版
印 次	2008 年 8 月第 1 次印刷
成品尺寸	203mm×140mm
印 张	12
字 数	280 千
书 号	ISBN 978-7-80752-156-3
定 价	22.00 元

本书如有印装质量问题,请与工厂调换

目 录

第一章 引 论	(1)
第二章 房地产和房地产业架构概述	(15)
第一节 房地产概述	(15)
一、房地产概念的界说	(15)
二、房地产的基本构成要素及其特征	(23)
三、房地产与其相关概念辨析	(35)
第二节 房地产业概述	(43)
一、产业的概念及产业划分的主要方法	(43)
二、房地产业的概念及其特征	(48)
第三节 房地产业架构的理论依据及其具体内容	(52)
一、房地产业架构的理论依据	(52)
二、房地产业内部架构的具体内容：房地产开发、经营与管理服务活动	(57)
三、房地产业架构的空间体系	(86)
第四节 分析房地产业经济运行的基础理论	(88)

一、地租地价理论·····	(88)
二、房地产市场运行的供求理论·····	(92)
三、区位理论·····	(97)
四、产业经济周期理论·····	(99)
第五节 房地产市场运行现状及其制度性障碍与创新 分析·····	(102)
一、房地产市场运行现状·····	(102)
二、房地产市场运行中的制度性障碍及其创新·····	(109)
 第三章 房地产业指标体系建立的理论基础·····	(116)
第一节 房地产指标·····	(117)
一、房地产指标概念及其要素·····	(117)
二、房地产指标的特点和作用·····	(120)
三、房地产指标“量化层次和计量单位”·····	(125)
四、房地产指标的设计·····	(128)
第二节 房地产业指标体系·····	(134)
一、房地产业指标体系的概念和作用·····	(134)
二、房地产业指标体系的功能定位·····	(137)
三、房地产业指标体系的特征·····	(141)
第三节 房地产指标与房地产业指标体系的差异·····	(142)
一、房地产业指标体系是对房地产指标系统性配 置的产物·····	(143)
二、房地产业指标体系是房地产统计理论与房地 产经济理论的契合物·····	(144)
三、房地产业指标体系是通过房地产指标客观、真	

实和全面地反映房地产业经济发展状况的指 示器.....	(145)
第四节 建立房地产指标体系的必要性.....	(145)
一、为创立与完善房地产业统计学科奠定基础.....	(146)
二、满足 SNA 核算体系的内在要求	(147)
三、有利于行业宏观调控.....	(149)
四、有利于提供决策依据和规范行业发展.....	(151)
五、有利于正确反映加入 WTO 后对我国房地产 业经济发展的影响.....	(152)
第四章 房地产业指标体系建立的理论探索.....	(153)
第一节 现行房地产指标存在的主要问题.....	(153)
第二节 建立房地产业指标体系的基本原则.....	(160)
一、目标性原则	(160)
二、目的性原则	(161)
三、科学性原则	(162)
四、国际通用性原则	(162)
五、可操作性原则	(163)
六、系统综合性原则	(163)
七、可持续性原则	(165)
第三节 房地产业指标体系的实质、范围和基本要求	(166)
一、房地产业指标体系的实质.....	(167)
二、确立房地产业指标体系范围.....	(168)
三、房地产业指标体系设计的基本要求.....	(170)

第四节 中国房地产业指标体系建立的理论依据·····	(172)
一、马克思社会再生产理论·····	(172)
二、社会主义市场经济理论·····	(174)
三、产业经济学理论·····	(175)
四、可持续发展理论·····	(178)
五、控制论、信息论和系统论原理·····	(179)
第五章 港台地区房地产业指标体系比较研究·····	(184)
第一节 反映房地产业在国民经济中的地位与作用 指标体系·····	(186)
一、房地产业的增加值及其在 GDP 中的比重 ·····	(186)
二、房地产业投入要素指标·····	(191)
三、房地产业税收收入及其占财政总收入的比重·····	(195)
四、小 结·····	(198)
第二节 反映房地产实物形态供给指标体系·····	(200)
一、反映“地产”实物形态供给指标·····	(200)
二、反映“房产”实物形态供给指标·····	(207)
三、小 结·····	(216)
第三节 反映房地产价值形态的指标体系·····	(216)
一、反映“地产”价值形态指标·····	(217)
二、反映“房地产”市场价值形态的指标体系·····	(222)
三、小 结·····	(231)
第四节 反映房地产市场需求的指标体系·····	(233)
一、自用量 (自用率) 和租用量 (租用率) ·····	(233)
二、自有量 (自有率) ·····	(234)

三、空置量（空置率）	(237)
四、小 结	(241)
第五节 反映房地产金融服务统计的指标体系	(244)
一、香港地区反映房地产金融服务的指标	(244)
二、台湾地区反映房地产金融服务的指标	(246)
三、小 结	(246)
第六节 反映房地产业景气的指标体系	(248)
一、反映房地产投资流动的景气指标	(248)
二、反映房地产生产活动的景气指标	(249)
三、反映房地产交易活动的景气指标	(250)
四、反映房地产使用的景气指标	(251)
第七节 综 述	(252)
一、港台地区反映房地产业在国民经济中的地位 与作用的指标体系	(253)
二、港台地区反映房地产实物形态供给的指标体系	(255)
三、港台地区反映房地产价值形态的指标体系	(257)
四、港台地区反映房地产市场需求的指标体系	(258)
五、港台地区反映房地产金融服务统计的指标体系	(261)
六、港台地区反映房地产业景气的指标体系	(263)
第六章 中国房地产业指标体系建立的具体内容	(264)
第一节 评价和反映房地产业外部功能的指标体系	(265)
一、评价和反映房地产业在国民经济中的作用与	

· 地位的指标体系·····	(265)
二、评价和反映房地产开发企业综合经济效益的 指标体系·····	(275)
三、房地产业连锁分析指标体系·····	(278)
第二节 评价和反映房地产开发的指标体系·····	(280)
一、评价和反映土地开发的指标体系·····	(281)
二、评价和反映房屋开发的指标体系·····	(282)
第三节 评价和反映房地产市场的指标体系·····	(285)
一、评价和反映房地产市场指标体系·····	(285)
第四节 评价和反映房地产行政管理的指标体系·····	(298)
一、评价和反映房屋产权产籍管理的指标体系·····	(298)
二、评价和反映房地产行业管理的指标体系·····	(301)
三、评价和反映房地产业协(学)会管理的指标 体系·····	(305)
四、评价和反映房屋拆迁管理的指标体系·····	(306)
第五节 评价和反映房地产服务的指标体系·····	(307)
一、评价和反映房地产金融服务指标体系·····	(307)
二、评价和反映房地产保险服务的指标体系·····	(310)
三、评价和反映房地产中介服务的指标体系·····	(312)
第六节 评价和反映直管公房和物业管理的指标体系 ·····	(314)
一、评价和反映直管公房经营管理的指标体系·····	(315)
二、评价和反映物业管理企业经营管理指标体系·····	(315)
第七节 评价和反映居住质量的指标体系·····	(317)

第七章 房地产指标实证分析	(320)
第一节 房价收入比指标	(320)
一、房价收入比的定义及特征	(321)
二、我国房价收入比现状研究	(323)
三、高房价收入比产生的不利影响	(329)
第二节 空置率指标	(331)
一、空置率的定义	(331)
二、我国空置率的现状判断	(339)
三、消化吸纳空置商品房的具体举措	(345)
第三节 容积率指标	(347)
一、容积率的定义	(347)
二、容积率指标的特征	(348)
三、容积率的变动趋势及其形成机理	(351)
四、容积率对房地产商品价格的影响	(356)
五、特定地块确定容积率的主要影响因素	(359)
第四节 房屋租售比指标	(360)
一、房屋租售比的定义与分类	(360)
二、房屋租售比的特征	(361)
三、合理租售比的确定	(363)
四、我国租售比现状分析	(364)
参考文献	(368)
后记	(372)

第一章 引 论

统计指标是社会经济现象在数量方面的反映，一个指标说明某一社会经济现象质与量的规定性。随着我国房地产业经济的迅速发展，房地产经济现象本身的内涵与外延也发生了变化，房地产指标及其房地产业指标体系的设计以及相关的定义与方法也应与此相适应并做出适时的调整。更何况原有的房地产统计指标的实用性较差，且多年不变的统计指标严重影响了人们对中国房地产业发展中各种现象的正确认识与合理评价。再加上房地产指标及其房地产业指标体系时空适用性较差，房地产指标及其房地产业指标体系的建立与完善进程还跟不上房地产业经济自身发展的步伐，因而，对中国房地产业指标体系的建立与完善具有十分重要的理论与现实意义。

一、研究背景

房地产业是指从事房地产开发、经营管理和服务的行业。从国民经济活动的分类来看，房地产业属于第三产业。例如，1985

年4月5日,国务院办公厅转发国家统计局《关于建立第三产业统计报告》,具体分析了我国三次产业的划分,把房地产业列为第三产业第二层次的服务部门。再从行业分类标准来看,在联合国1993年出版的《国际标准行业分类》中房地产业被列入第八类;而我国现行行业分类则将其列为第七类。这说明无论在国际还是国内,房地产业都是作为一个独立的产业部门或行业类别而存在的。因而,用来反映房地产业各种经济关系的本质及其运动规律的量化统计指标也就应运而生。

我国现行房地产开发统计指标是在原固定资产投资统计的基础上演变而来的,它仅是为了满足计划经济管理体制服务而设立的,而且基本建设中有关房地产的统计报表制度也是随着中华人民共和国的成立,借鉴苏联的经济管理经验而建立起来的。1949年10月政务院经济委员会于中央财经计划局内设立统计处,接受苏联的经验,在我国布置统一的国营及公私合营工业、国营贸易、对外贸易和基本建设年报,定期统计报表和一次性调查,从而揭开了新中国基本建设统计工作的历史。其中,基本建设部分主要是反映我国固定资产投资情况,而固定资产投资统计主要是针对固定资产投资活动开展的统计工作,包括固定资产投资前期的工作统计、建设项目统计、固定资产价格统计、固定资产投资额统计、新增固定资产统计、固定资产投资效益统计以及综合统计分析。因此,原有固定资产投资统计中涉及房地产的部分,如今已不能充分反映中国房地产业自身发展和行业管理以及房地产交易市场状况的客观现实。大家知道,统计指标是社会经济现象数量方面的客观反映,随着社会经济尤其是房地产业自身的迅速发展,房地产各种经济现象本身的内涵与外延也在发生变化,因

而房地产统计指标设计、定义以及方法也应与此相适应。同时,一个完整的房地产业是由市场主体、客体、价格、资金以及市场机制等各种要素构成的产业经济系统。因此,这种反映中国房地产业各种经济关系运动规律的量化指标也自然衍生成一个完整的产业指标体系即中国房地产业指标体系。

事实上,中国房地产业指标体系的建立与完善远远落后于房地产业迅猛发展的步伐。例如,直到1993年,在固定资产投资统计报表中增设了“土地开发”等指标,这才意味着中国房地产作为一个独立产业进行统计活动的正式开始。但是,房地产投资仍然作为固定资产投资的一部分,指标少,口径变化大,不便于分析,只是到了1995年“房地产开发”才作为一个产业单独布置报表,增设了诸如资金、物业等项指标。同时,为了满足1990年全国统计工作会议提出的建立适合我国国情的一系列统计指标体系的要求,在1996年全国房地产业统计工作发展规划中才正式提出建立房地产业指标体系,特别提出了建立房地产业发展综合指数的设想。在这短短的几年里,虽然房地产业指标体系的理论与实践有了一个好的开端,但是距离一个完整统一、具有多层和多层级、内容丰富并具实践性与操作性、能反映我国社会主义市场经济条件下的房地产业各种经济关系本质及其运动规律的量化统计指标体系,仍有相当的距离。尤其是有关建立中国房地产业指标体系的基础理论研究以及中外房地产业指标体系的比较研究方面的探索几乎是一片空白。因此,我将《中国房地产业指标体系的理论分析与实证研究》作为自己的博士论文选题,结合本人参与并完成的相关研究课题的研究成果,对中国房地产业指标体系的建立与完善展开了全面而又系统性的理论分析与实证

研究！

二、研究现状

指标是生产力发展水平的标志。有什么样的生产力水平就应有什么样的指标对此进行反映，然而统计指标及其指标体系的建立往往滞后于生产力水平发展的步伐，尤其是经济统计从一个单项指标的建立到指标体系的形成与变革^①，要经历较长的历史阶段。于是，在指标形成的每一个阶段的变革中，无不打上历史发展的烙印，它与生产力的发展、国家的功能及管理手段的变化紧密相连^②。因而，房地产业指标体系的形成除了与其产业自身发展相联系外，同时也与房地产业理论研究和房地产统计制度及其管理体制等因素有极大的关系。国外房地产业发展起步较早，其理论研究水平高，实践经验丰富，房地产统计指标形成也较早。早在 17 世纪末，资产阶级古典经济学家威廉·配第第一次提出“级差地租”的概念，并对级差地租、土地价格等作了初步阐述^③。他还根据劳动收入和财产租金收入，第一次计算了 1665 年英国的国民收入。当时的“土地价格”和“土地租金收入”应该说是我们现时意义上最早的房地产统计指标。在我国，据史书记载，早在公元前一千多年的夏代，大禹治水时天下分为九州，那时就对九州的地域、贡赋、植物、运输和物产进行统计，并按

① 王宝深：《现代统计指标体系》，上海社会科学院出版社，1989 年，第 138 页。

② 梁运斌：《世纪之交的中国房地产：发展与调控》，经济管理出版社，1996 年，第 1 页。

统计数目进行复合分组记于《禹贡》。由此可见,无论是国外还是国内很早以前就有了关于房地产的个别统计指标。当然,这与现代意义上的房地产指标是有较大的差别的。但是在我国有关现代意义即市场经济条件下的“房地产业”指标体系及其系统性的基础理论研究还不多见。概括起来,国内外的相关研究成果主要集中于以下几个方面:

1. 从国内有关学术著作来看。张昌德、徐天池、王虹编著,2000年8月由中国铁道出版社出版的《房地产统计学》一书是目前国内唯一一本有关房地产统计的专门著作,该书为我国房地产统计学奠定了一定的理论研究基础。该书主要界定了房地产生产、经营以及消费各个环节的统计范围、统计方法、统计指标体系以及房地产统计分析的基本理论。其中,统计指标体系部分主要立足于房地产开发经营和服务企业的微观统计的部分指标,但该书并未系统性地从宏观或中观角度对房地产业指标体系的设置进行理论研究。

另外,王宝琛编著,1989年12月由上海社会科学院出版社出版的《现代统计指标体系》一书,对建立我国社会、经济和科技统计指标体系的基本思想与结构的模式设计、指标体系的开发与作用等方面进行了系统性的分析,并设置了适合中国国情的社会、经济和科技指标体系,但是该书完全是从宏观管理的角度来研究指标体系的框架结构,并未对某一具体行业或产业部门管理的需要构造其指标体系进行系统性的理论研究。

同时,现行统计学原理及其他专著中有关指标体系构造方面的阐述也十分欠缺,并且有限的阐述也是很不平衡的,多偏重于其表现形式、设计原则的简单介绍,几乎没有对统计指标及指标

体系的构造方法进行系统性的理论研究。

2. 从国内有关科研论文来看,目前有关我国房地产业统计指标体系的科研论文也不多见,比如载于《浙江统计》1994年第7期蒋素春、韩雪素的《建立房地产市场统计指标体系的构思》,《不动产纵横》1998年第3期曲海耘的《市场经济条件下房地产统计制度研究》,《山西财经大学学报》2000年第2期胡学锋的《论房地产统计指标体系的建立与完善》,《统计研究》2001年第5期李元浩、李娜的《房地产物业管理统计指标设置初探》等文章,也主要从我国房地产业统计指标存在的主要问题、设置的基本原则和从微观角度考虑房地产企业统计应设立哪些指标。但是大多没有对我国房地产业统计指标的设置从行业管理与调控角度、客观反映社会主义市场经济条件下房地产各种经济关系本质及其运动规律量化以及除满足国民经济核算以外的多层次、多层级的社会需要出发,运用系统论、控制论和信息论的分析方法与我国房地产业的基本理论原理有机结合基础之上来分析与研究我国房地产业指标体系。

3. 从国内关于房地产业周期理论的相关研究来看,比如南开大学曹振良对房地产周期、房地产周期波动的研究,清华大学刘洪玉关于房地产市场周期运动的研究,中国综合开发研究院房地产研究所谭刚对房地产业周期循环的研究,台湾地区张金鹗关于房地产业景气等的研究,他们都涉及了房地产业的统计指标问题。但是他们更多的是运用房地产统计指标。比如,谭刚认为:房地产周期波动的景气指标有间接指标,包括国民经济增长率、货币供应额及其增长率、中长期贷款利率、物价指数与通货膨胀率;表层指标,包括价格与租金、交易量、土地与楼宇供应量和

空置率；内层指标，包括租金收益率、利润增长率、新张率与破产率、就业率与失业率、物业类型、股地联动等指标。再如，台湾学者张金鹗从房地产投资、生产、交易和信用四个方面分别建立房地产业景气指标体系。由此可见，他们更多的是研究哪些指标与房地产景气或周期运动息息相关，而房地产业指标体系的建立需要更多地从产业经济运行态势出发以及从其行业管理与调控的角度设立一系列基础性指标及其相应的指标体系。

4. 从国外情况来看，由于对房地产业的概念及其包含的内容认识不同，再加上统计方法与统计内容的重点不同，因而我国房地产业统计指标体系的形成机理与国外存在着较大的差异性。比如空置量指标；美国住宅空置量（统计单位：套）包括长年空置和季节性空置，而长年空置包括等待出租、等待出售、等待出租或出售、既不出租也不出售（包括偶尔使用、第二住所、其他）。我国关于住房空置量指标是指商品房空置面积。商品房空置面积是指报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积，在规定期限内尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积。这主要是由于各国统计制度、统计目的和统计方法等差异所致。比如，美国对房地产统计偏重于住宅社会性统计，通常采用抽样的调查方法，这是由于美国房地产市场发展较为成熟，不再以开发与新建房产为主，房地产统计不再以新建房产为主，而主要是以存量房产的更新和交易为主，同时侧重于其产业发展的社会效益性统计与分析。而我国房地产业却是一个新兴发展的行业，目前则只能从房地产业自身基础性指标的设置与研究开始，并为中国房地产业指