

WOGUOCPIDEYOUHUA
JIYUZIYOUZHUFANGFUWUSHIJIJAODEYANJIU

我国CPI的优化

基于自有住房服务视角的研究

周清杰◎著



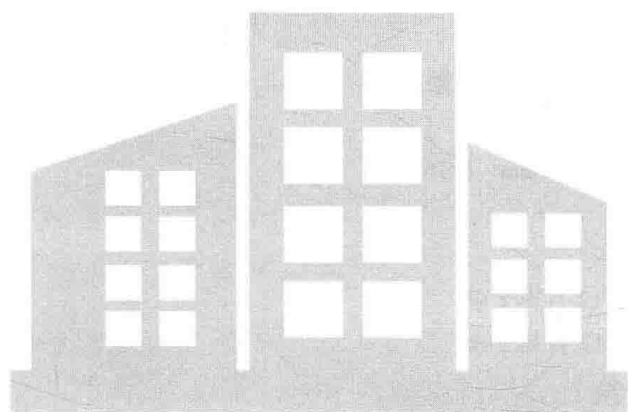
中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

WOGUOCPIDEYOUHUA
JIYUZIYOUZHUFANGFUWUSHIJIAODEYANJIU

我国CPI的优化

基于自有住房服务视角的研究

周清杰◎著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

·北京·

图书在版编目 (CIP) 数据

我国 CPI 的优化: 基于自有住房服务视角的研究 / 周清杰著.

北京: 中国经济出版社, 2016. 12

ISBN 978 - 7 - 5136 - 0423 - 9

I. ①我… II. ①周… III. ①消费品价格指数—关系—房地产价格—价格研究—中国

IV. ①F726. 2 ②F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 312832 号

责任编辑 严 莉

责任印制 马小宾

封面设计 任燕飞

出版发行 中国经济出版社

印 刷 者 北京艾普海德印刷有限公司

经 销 者 各地新华书店

开 本 710mm × 1000mm 1/16

印 张 17

字 数 236 千字

版 次 2016 年 12 月第 1 版

印 次 2016 年 12 月第 1 次

定 价 68.00 元

广告经营许可证 京西工商广字第 8179 号

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换 (联系电话: 010 - 68330607)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010 - 68355416 010 - 68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390) 服务热线: 010 - 88386794

教育部人文社会科学研究项目

“我国居民消费价格指数的优化：以自有住房支出处理方法的变革为例”（项目批准号：10YJA790271）

资助出版

序

居民消费价格指数（或称消费者价格指数，简称CPI）是经济学家分析宏观经济时离不开的数据，也是政府和百姓观察现实经济的一个可靠“窗口”。美国使用的“痛苦指数”就是指CPI和失业率之和。“痛苦指数”关乎选民福祉，甚至能影响美国大选结果。

在我国，CPI经常是被国务院确保的一个年度经济目标，甚至有媒体称连北京街头的大妈们也能对CPI这个外来的词汇说出个子丑寅卯。可以说，CPI在宏观经济分析和政策制定以及百姓消费决策中的作用之大，超乎学界之想象。

然而，只有依托严密的经济理论，按照科学的方法统计出来的CPI才是可信的、有价值的。本书的基本逻辑是，2014年以前，我国居民消费价格指数即CPI失真的一个主要表现是居住类价格权重偏低，而导致这一结果的一个重要原因是对自有住房（或自有住房服务）的相关支出采用了不甚恰当的统计方法。从经济学角度看，出现这种问题的主要原因则是在于学界对自有住房的经济属性有误解，没有理解耐用消费

品或投资品与这些商品产生的服务的关系，无法科学地把自有住房中的消费成分和投资成分区分开来。

本书旨在以自有住房——这个CPI统计中最有争议的项目为切入点，从经济学角度探究其理论依据，为自有住房的价格统计奠定基础；梳理当前国际主要的统计惯例和部分代表性经济体的统计实践演变，从中总结成熟的经验；回顾总结我国CPI统计中自有住房处理方法，运用历史数据测算不同方法对统计结果的影响，寻找可能的优化选择。

按照以上逻辑，本书章节大致可以分为三个部分：

第一部分为理论准备，包括第一章“引言”、第二章“经济学视角下自有住房的双重属性”，以及第三章“CPI中自有住房服务统计的理论基础与主要方法”。

“引言”部分为问题的提出和相关文献综述。这一章既包括国内外学者对中国CPI统计方法的科学性、数据的可信度等问题的理性思考，也初步涉及本书的主题——自有住房如何在CPI中统计的问题。

第二章首先以经济学中的消费、投资等基本理论为出发点，分析自有住房的消费品属性和资本品属性。其次以此为基础，笔者提出理解自有住房经济属性的两个角度，认为居住类消费属于微观经济学和宏观经济学的交叉领域，而自有住房是一种特殊的耐用消费品，可以通过将房子与土地分开，和买房与居住分开这两种分析思路来理解自有住房。

在第三章，笔者从不同维度梳理了CPI中的自有住房问题，回顾了自有住房的经济测度，系统梳理CPI中自有住房费用测度的主要方法，总结各种方法的理论基础和主要做法，并比较各种方法的优点和局限性，以便为我们提出优化我国CPI的最终解决方案提供支撑。

第二部分是国际经验借鉴，包括第四章至第七章。笔者将试图研究

当今世界的一些代表性国家和地区的统计实践，分析其自有住房统计的基本做法和主要特点。在第四章至第六章，本书较为详细地研究了美国、澳大利亚、欧盟三个国家和地区自有住房统计方法的历史演变、主要做法等内容；第七章则分别用较短的篇幅介绍了加拿大、德国、瑞典、挪威、新西兰等国 CPI 统计中对自有住房的处理方法。通过以上内容总结和梳理，希望能从中寻找一些规律性的成熟经验，以期能为我所用。

本书的第三部分是中国应用篇。这一部分是有关中国自有住房服务的测度和经济统计的实践，既是本书的总结，也是相关内容的应用。

在第八章，笔者简单回顾了我国经济的自有住房问题，用传统方法、等值租金法等方法，根据历史数据对我国的 CPI 数据进行了估算。

第九章我们把自有住房服务的经济测度置于国民经济核算体系的框架下，首先介绍国内外学者有关自有住房服务如何核算的相关研究成果。然后，我们根据课题组进行的一个问卷调查，试图甄别在我国居民的心目中，自有住房的经济属性到底是投资品，还是耐用消费品，抑或兼而有之，以及当前我国住房存量结构中，自有住房和租赁房的比例如何。最后一部分还用简单的情景模拟，对自有住房服务虚拟租金收入所引发的居民收入、收入差距、居民消费问题进行了初步研究。

目 录

第一章 引 言	1
一、我国 CPI 简介	1
二、本书的逻辑起点	3
三、国内学者对我国 CPI 准确性的质疑	4
(一) CPI 数据失真	5
(二) CPI 中食品类权重偏高	5
(三) CPI 指标体系单一	6
(四) CPI 编制方法上存在缺陷	6
(五) 自有住房是否应该纳入 CPI	8
四、自有住房与我国 CPI 统计	13
(一) 我国 CPI 中的居住类价格	13
(二) 居住类价格中的自有住房问题	17
(三) 一个简单的国际对比	20
五、小结	21

第二章 自有住房的双重属性	24
一、经济学中的消费和投资	25
(一) 居民消费	25
(二) 投资	26
二、自有住房的经济属性	29
(一) 经济生活中的住房	29
(二) 自有住房的消费属性	31
(三) 自有住房的投资属性	33
三、观察自有住房消费的两个角度	38
四、关于自有住房的两点认识	41
(一) 居住类消费是微观经济学与宏观经济学的交叉领域	41
(二) 自有住房是一种特殊耐用消费品	42
五、研究自有住房消费的两种思路	43
(一) 思路一：房、地分离	43
(二) 思路二：买、住分离	45
第三章 CPI 中自有住房服务统计的理论基础与方法	47
一、消费者价格指数统计与自有住房服务	47
(一) 消费者价格指数的编制目的	48
(二) 宏观经济统计中的耐用消费品	49
(三) 宏观经济统计中的居民自给性服务	50
(四) 宏观经济统计中的住房服务	52
二、自有住房服务经济测度的探索之路	53
三、消费者价格指数中自有住房服务测度方法概述	55
四、自有住房服务测度之排除法	59

五、自有住房服务测度之包含法	61
(一) 等值租金法	62
(二) 使用者成本法	67
(三) 净购置法	69
(四) 支出法	71
(五) 小结	72
六、CPI 的功能定位与自有住房测度方法的选择	73
 第四章 国际经验之美国	77
一、美国经济中的自有住房	77
(一) 美国存量房的所有权结构	77
(二) 美国经济统计中的自有住房	79
二、美国 CPI 中自有住房统计制度的演进	81
(一) 美国 CPI 概述	81
(二) 美国 CPI 中自有住房统计简史	82
三、美国采用等值租金法估算自有住房服务的实践	88
(一) 早期探索	88
(二) 等值租金指数的计算	90
(三) 经济分析局统计中的自有住房	91
四、小结	95
 第五章 国际经验之澳大利亚	97
一、澳大利亚自有住房情况简介	97
二、澳大利亚净购置法的演进	98
(一) CPI 中首次引入自有住房成本	98

(二) 由支付法向净购置法转变	100
(三) 2011 年第 16 次 CPI 复核	101
三、澳大利亚 CPI 中的净购置法	104
(一) 概述	104
(二) 净购置法与其他方法的比较	105
(三) 澳大利亚净购置法的合理性	107
四、小结	108
 第六章 国际经验之欧盟	110
一、欧盟调和消费价格指数简介	110
二、欧盟自有住房指数改革的简要回顾	111
三、欧盟自有住房价格指数的统计实践	115
(一) 自有住房价格指数涵盖的范围	115
(二) 自有住房特征多样性及其剔除	116
四、欧盟自有住房价格指数的指标选择	118
(一) 分类问题	118
(二) 数据来源	119
(三) 土地价格的排除	120
(四) 其他问题	121
五、欧盟自有住房价格指数改革的运行情况	122
六、欧盟价格指数改革的合理性	123
七、小结	125
 第七章 国际经验之其他国家	127
一、加拿大	127

(一) 概述	127
(二) 加拿大 CPI 中的自有住房	128
(三) 对自有住房服务统计方法的争议	129
(四) 小结	131
二、德国	132
(一) 德国自有住房情况	132
(二) GSOEP 与自有住房	134
(三) 德国 CPI 中居民自有住房的处理	134
(四) 德国采用等值租金法的弊端	137
三、瑞典	138
(一) 瑞典的自有住房	138
(二) 瑞典 CPI 中自有住房的统计	139
(三) 关于采用机会成本法的争论	143
四、爱尔兰	146
(一) 爱尔兰的自有住房概况	147
(二) 爱尔兰 CPI 中自有住房的统计	148
(三) 有关支出法的争论	150
(四) 自有住房统计的改革展望	152
五、挪威	153
(一) 挪威的自有住房与租赁房	154
(二) 挪威的房价	155
(三) 挪威 CPI 中对自有住房的处理	157
(四) 等值租金法的替代——使用者成本法	161
六、新西兰	162
(一) 自有住房情况	162

(二) CPI 中的自有住房	165
第八章 我国 CPI 中自有住房服务的初步测算：以北京为例	169
.....	169
一、我国经济中的自有住房	169
(一) 自有住房比例	170
(二) 我国自有住房经济统计方法的演进	172
(三) 我国现行统计中对自有住房的处理方法	173
二、自有住房虚拟租金的估算：以北京为例	175
(一) 方法一：传统估算方法	175
(二) 方法二：新建住宅销售价格减楼面价	176
(三) 方法三：等值租金法	178
(四) 小结	179
三、自有住房在 CPI 中的权重估算	181
四、结束语	187
第九章 宏观视野中的自有住房服务：一个拓展性分析	189
一、相关文献的一个选择性回顾	190
(一) 国外文献	190
(二) 国内文献	194
二、问卷调查的基本信息	195
(一) 整体情况	196
(二) 自有住房情况	196
(三) 租赁住房情况	197
三、来自调查问卷的发现	198

四、“+自有住房”视角下的居民收入、支出与储蓄	200
(一) 情景假设	200
(二) 模拟测算	202
(三) 小结	205
附录1 我国的价格指数	207
附录2 居民消费支出分类(2013)	210
附录3 城镇居民住房情况调查问卷	220
附录4 日本、韩国自有住房情况简介	225
附录5 课题组成员发表的相关论文	231
参考文献	232
后 记	248

图目录

图 2.1	房、地分离的基本思路	45
图 2.2	买、住分离的基本思路	46
图 3.1	CPI 中自有住房统计的逻辑图	56
图 3.2	OECD 国家消费价格指数中居住类价格权重 (%)	58
图 4.1	20 世纪美国住房自有率的变化趋势	78
图 4.2	2000—2011 年美国城市自有住房的虚拟租金及当年的 GDP	80
图 4.3	美国 CPI 统计中的住房费用处理方法之争	83
图 7.1	1998—2012 年德国 CPI 中各类消费权重变化趋势	136
图 7.2	2012 年德国 CPI 中各类消费的权重分布图	137
图 7.3	1988—2008 年房价指数、CPI 变化趋势以及 CPI 中自有住房指数 (2000 = 100)	156
图 7.4	2008 年挪威房屋类型占比	156
图 7.5	挪威主要新建住宅数量：2000—2008 年	157

图 7.6 挪威 CPI 中自有住房的比重：2000—2008 年 160

图 7.7 新西兰私人住房数量：2000—2016 年 163

图 7.8 新西兰家庭住房数量：2000—2016 年 163

图 8.1 2010 年我国及各省（市、区）城市家庭住房自有率 171

图 8.2 北京市城镇及个人工矿区建房单位面积工程造价：2005—2015 年
..... 175

图 8.3 按照方法一、方法二得到居民自有住房虚拟租金：2005—2015 年
..... 178

图 8.4 不同方法得到的居民自有住房虚拟租金：2005—2015 年 180

图 8.5 按照方法一、方法二得到居住类在 CPI 中权重：2005—2015 年
..... 185

图 8.6 按照方法一、方法三得到居住类在 CPI 中权重：2005—2015 年
..... 185

图 8.7 按照方法二、方法三得到居住类在 CPI 中权重：2005—2015 年
..... 186

图 8.8 方法一、方法二、方法三居住类权重折线图 186

表目录

表 1.1	我国 2011 年与 2006 年 CPI 中 8 大类权重的对比	14
表 1.2	我国 CPI 中居住类价格包含的项目	17
表 1.3	2005—2010 年我国居民居住类消费支出情况	19
表 3.1	GDP 核算中自有住房虚拟租金估算的演变历程	53
表 3.2	部分国家消费价格指数中自有住房的统计方法比较	56
表 3.3	包含法中对自有住房费用的处理方法	62
表 3.4	自有住房处理五种方法的比较	74
表 4.1	美国非空置存量房的所有权结构与比例：2001—2009 年	78
表 4.2	2011 年和 2013 年美国存量房结构与比例	79
表 4.3	资产估价法中的自有住房成本：1982. 12	84
表 4.4	20 世纪 80 年代美国 CPI 变革的简要历程	87
表 4.5	美国 CPI - U 中居住服务类项目的权重：2006. 12	91
表 4.6	美国官方计算出的租金与等值租金：2005—2009 年	92
表 4.7	经济分析局选取各类租金价值比的中间值	93