

CLI ZHONGDI ZHISHU
YANJIU YU YINGYONG

CLI 中地指数 研究与应用

■ 主 编 孙英辉 梁本凡
■ 副主编 叶明权 佟绍伟

CLI ZHONGDI ZHISHU
YANJIU YU YINGYONG

CLI 中地指数 研究与应用

■ 主 编 孙英辉 梁本凡
■ 副主编 叶明权 佟绍伟

图书在版编目 (CIP) 数据

CLI 中地指数研究与应用/ 孙英辉, 梁本凡主编. —北京: 中国财政经济出版社, 2012. 10

ISBN 978 - 7 - 5095 - 3990 - 3

I. ①C… II. ①孙… ②梁 III. ①土地市场—统计指数—研究—中国
IV. ①F321. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 236993 号

责任编辑: 杨 静

责任校对: 徐艳丽

封面设计: 天女来

版式设计: 兰 波

中国财政经济出版社 出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

营销中心电话: 88190406 北京财经书店电话: 64033436 84041336

北京牛山世兴印刷厂印刷 各地新华书店经销

787×960 毫米 16 开 16 印张 263 000 字

2013 年 6 月第 1 版 2013 年 6 月北京第 1 次印刷

定价: 58.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 3990 - 3/F · 3237

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

反盗版举报热线: 88190492、88190446

《CLI 中地指数研究与应用》

编委会

主 编：孙英辉 梁本凡

副主编：叶明权 佟绍伟

顾 问：杨重光

编 委：（排名不分先后）

孙英辉 叶明权 佟绍伟 杨重光

梁本凡 卢 静 张 杰 王建武

刘 洋 王 忠 袁秀明 戈晚晴

张尚斌 周金瑾 黄维维 杨跃龙

序



序

改革开放三十余年来，市场经济足迹遍布各个领域，市场在资源配置中的基础性作用日益得以发挥。伴随其中的是土地有偿使用制度改革的不深化和土地市场的逐步发展壮大，这对经济社会发展产生了重大影响：一方面，土地作为重要的资源，支撑各行各业的发展，影响千秋万代；另一方面，土地要素的供给和配置水平与宏观经济运行的关系日趋密切，土地市场的总量、结构、价格、时序和布局对经济运行的影响日益突出，土地的节约集约利用直接关系到经济社会的可持续发展，为此，中央提出将土地政策作为参与国民经济宏观调控的重要手段。

作为一项重大的理论和实践创新，2003年以来，土地政策参与宏观调控不断探索新制度、新机制、新思路、新举措和新的指标参数，创新成为了土地调控成效不断显现的永续动力。作为最早关注并开展土地宏观调控理论、政策和实证研究的单位之一，中国土地矿产法律事务中心始终关注并研究：如何让所有的土地市场参与方在这个相对专业的领域中通俗易懂地解读土地市场的运行态势，通过科学引导市场预期来助力土地宏观调控，并且科学研判和预警未来市场走势，先行预调微调，防患未然。经过反复的研究论证，建立土地市场指数体系的构想跃然纸上。

借助土地市场动态监测系统采集的海量土地市场数据的优势，长期关注宏观经济指标形成的数据库，以及长期从事土地市场监测分析的敏感性，法律中心对这些数据指标进行了精挑细选的取舍、去粗取精的加工和价格、季节等因素的技术处理，反反复复检验，建立起科学的测算方法和相关模型，潜心进行数百次测试，经过三年多坚持不懈的研究实践、反复论证和长时间试运行，中国土地市场指数（China Land Index 简称 CLI 中地指数）终于在2011年6月面世了。



CLI 中地指数是由综合指数和市场规模、出让价格、供应结构、利用集约、地产景气等 5 个分指数构成的指数体系，能够从土地供应规模、结构、价格、集约利用以及土地市场与宏观经济的相关关系等多个层面，多维、全息、持续地反映土地市场运行状态。正式发布以来，其测算结果基本符合我国土地市场运行实际，与经济社会发展状况及其波动趋势大体一致，对我国土地市场的评价和预警功能得到公认。通过建立 CLI 中地指数及其与 GDP、CPI、固定资产投资等宏观经济指标相关关系的数学模型，实现了对土地要素作用的测度从定性分析向定性与定量分析相结合的转变，提升了土地市场研判的科学性和准确度。同时，构建了 CLI 中地指数预警信号灯，不同的预警区间用不同颜色的预警灯直观反映土地市场的冷热度，改变了以往土地市场重研判、轻预警的模式，提升了国土资源管理部门对土地市场的快速反应和相机决策能力。

“圜则九重，孰营度之？惟兹何功，孰初作之”？CLI 中地指数研究团队凭借孜孜以求的探索精神、大胆创新的开放思维、严谨踏实的研究态度，集多年土地市场研究和分析之功编制完成的 CLI 中地指数，不仅填补了土地经济研究中关于土地市场综合指数的空白，扩充了土地管理和调控手段，为辅助支撑土地宏观调控提供了一条新的可靠路径，同时也为关注、研究和参与土地市场的群体提供了科普专业知识的新窗口，让普通公众能够像看股指和 CPI 一样轻松地解读土地市场。经过不断磨砺提升，CLI 中地指数获得社会各界越来越多的认可，被媒体誉为土地市场的晴雨表和风向标。《CLI 中地指数研究与应用》一书正是对这套指数的编制原理、方法、过程、测算结论以及应用的系统介绍，它是《土地政策参与宏观调控的探索》和《土地宏观调控创新理论与实践》两本书的延续，也是土地调控专题研究成果的深化和发展，注重了专业化与通俗化的有效衔接，有助于读者全面解读和应用 CLI 中地指数。我们希望以本书为媒介，读者朋友能对 CLI 中地指数的编制与应用提出更多更好的意见建议，一同推动它的成长和发展。

当前，我国正处在工业化、信息化、城镇化、市场化、国际化深入发展时期，宏观经济运行受国际、国内因素交织的影响，不确定性持续积累和叠加，使得土地市场的运行走势更加难以判断。在今后相当长的时期内，土地政策对宏观经济的调控作用将会进一步加强，CLI 中地指数也要相应地与时俱进，在变中求精，在稳中提升。下一步，要根据可获取指标

不断完善指数体系并对历史形成的海量数据同步调整,逐步开展重点区域和城市指数测算分析,筹划多角度、宽范围的指数应用研究等等,目前很多工作已在紧张有序地开展。

《CLI 中地指数研究与应用》是课题组团队智慧的结晶,每一个成员的聪明才智不仅凝聚在整部著作,而且渗透到每一章节。换言之,本书框架、编写大纲、初稿修改等均由编委会领导与成员讨论完成。每一章节都经过集体的讨论和修改。为了更好地发挥特长,便于写作成文,执笔时仍有一定分工:第一章卢静、刘洋,第二章杨重光,第三章梁本凡,第四章王忠,第五章袁秀明,第六章张杰,第七章梁本凡、杨重光、王建武、张杰,第八章杨重光,第九章王建武,第十章梁本凡。

在课题研究和本书编写过程中,自始至终得到国土资源部徐绍史部长等部领导的亲切关心和正确指示;得到部办公厅、调控和监测司、土地利用司、地籍司、中国土地规划院、国土资源部信息中心等部相关司局的精心指导和大力支持;得到国家发改委、财政部、统计局等部委的相关研究机构的专家,以及北京大学、中国人民大学、中国农业大学、中国指数研究院等高校和研究机构的专家学者的关心和帮助。作为中地指数研究具体承担单位,法律中心领导高度重视 CLI 中地指数的构建、编写和分析报告的编制与发布工作,为研究工作提供了财力和物力方面的保障,设立了 CLI 研究室,并与首都经贸大学合作成立了 CLI 中地指数研究中心,集合了优势力量,强化了机构和队伍建设,共同探讨与破解研究工作的难点问题。课题组研究人员虽然来自不同单位,但为了共同的目标,潜心研究、努力工作,求真务实、团结一心,发挥了团队的集体智慧和整体力量。

在《CLI 中地指数研究与应用》付梓之时,我们对给予此项研究和著作以关心、指导、帮助和支持的领导和专家表示最诚挚的感谢和最崇高的敬意。

探索的脚步,一经启程就不会停滞;创新的火花,一旦迸发将照亮前行的路。CLI 中地指数的科学性和实践性尚待时间和历史的检验,其应用性和普适性亦要经过市场和公众的检验,理论研究和实践探索永无终点,我们愿和读者一道,矢志不移,再接再厉,砥砺前行。

编者

2012 年 9 月



序

目录



目 录

第一章 绪论	(1)
第一节 背景	(2)
一、土地政策参与宏观调控必要性	(2)
二、土地政策参与宏观调控历程	(3)
三、土地政策参与宏观调控存在的问题	(7)
四、构建 CLI 中地指数的意义	(9)
五、CLI 中地指数构建过程	(10)
第二节 本书的结构安排	(13)
一、结构和逻辑	(13)
二、主要创新点	(14)
三、需要深入研究的问题	(16)
第二章 中国土地市场的产生和发展	(17)
第一节 中国土地市场产生和发育过程	(18)
一、中国土地市场的复苏和建设	(18)
二、中国土地市场的发展历程	(18)
第二节 中国土地市场的基本要素、结构和特点	(23)
一、中国土地市场的基本要素	(23)
二、中国土地市场结构和分类	(27)
三、中国土地市场的整体特点	(28)
第三节 中国土地市场的主要形式	(29)
一、一级市场	(30)



二、二级市场	(34)
三、农村建设用地市场	(36)
第四节 中国土地市场的主要成效与问题	(37)
一、中国土地市场的主要成效	(37)
二、中国土地市场的缺陷和问题	(39)
第五节 土地市场的宏观调控与土地市场指数	(41)
一、土地市场的宏观调控	(41)
二、土地市场指数	(41)

第三章 土地市场的数据体系

第一节 土地市场数据概览	(44)
一、土地规划计划数据	(44)
二、土地审批数据	(45)
三、土地供应数据	(46)
四、土地开发利用数据	(46)
第二节 土地市场动态监测数据体系	(47)
一、土地市场动态监测制度建设背景	(47)
二、土地市场动态监测体系设计思路	(48)
三、土地市场动态监测的主要功能	(50)
四、土地市场动态监测系统数据指标体系	(52)
五、土地市场动态监测与监管系统主要作用	(56)
第三节 土地市场核心数据及其内涵	(58)
一、土地市场核心数据范围界定	(58)
二、土地市场核心数据内涵界定	(59)
三、土地市场核心数据的重要特征	(63)

第四章 土地市场变量与宏观经济的关联分析

第一节 土地市场变量与宏观经济的总体关联	(66)
一、“三个层次”的关联关系	(66)
二、土地市场的基础作用	(68)
第二节 土地市场变量与宏观经济变量的关联	(69)



一、需求侧变量与供给侧变量	(69)
二、上游变量与下游变量	(70)
三、先行变量与滞后变量	(71)
第三节 土地交易额对宏观经济的影响	(73)
一、土地交易额与房地产投资的波动关系	(73)
二、土地交易额与固定资产投资的关系	(74)
三、土地交易额对 GDP 增长的影响	(76)
四、土地交易额对流动性的调节功能	(79)
五、土地交易额对通胀的调节作用	(80)
第五章 经济指数编制原理和方法	(82)
第一节 统计指数的概念、分类和作用	(83)
一、统计指数的概念	(83)
二、统计指数的分类	(84)
三、统计指数的作用	(86)
第二节 指数编制方法概述	(87)
一、综合指数编制方法	(87)
二、平均指数编制方法	(90)
三、拉氏指数与帕氏指数	(92)
第三节 经济指数概述	(94)
一、经济指数的定义与内涵	(94)
二、经济指数的分类	(96)
三、经济指数的功能与作用	(97)
第四节 经济指数的一般编制方法例举	(98)
一、房地产市场指数	(99)
二、景气指数	(104)
三、价格指数	(109)
四、典型股票价格指数一般编制方法	(114)
第六章 中地指数体系的构建	(118)
第一节 CLI 中地指数编制原则	(119)



一、数据基础	(119)
二、编制原则	(120)
第二节 CLI 中地指数构建与测算方法	(120)
一、体系构建	(120)
二、确定基期	(129)
三、确定权重	(129)
四、数据归一	(130)
五、测算方法选定	(131)

第七章 中地指数运行特征分析

第一节 中地指数的测算结果及特征	(135)
一、基期确定科学	(135)
二、数据连续可比	(136)
三、内外相互参照	(136)
四、关系相对稳定	(137)
第二节 中地指数的运行特征	(138)
一、总体运行特征	(138)
二、分指数运行特征	(140)
第三节 中地指数与政策的关联分析	(144)
一、市场规模指数的政策效应	(144)
二、出让价格指数的政策效应	(146)
三、供应结构指数的政策效应	(147)
四、利用集约指数的政策效应	(148)
五、地产景气指数的政策效应	(149)
第四节 中地指数各分指数的相互关系分析	(150)
一、中地综合指数与 5 个分指数都呈正相关	(151)
二、分指数的性质与活跃程度差别较大	(151)
三、出让价格指数是土地市场的关键指数	(151)
四、利用集约指数是土地市场的特征指数	(152)
五、地产景气指数是土地市场的能动指数	(153)
六、市场规模指数易受资金与价格所推动	(153)
七、供应结构指数是最滞后的指数	(153)



第八章 出让价格指数的特殊地位与作用	(155)
第一节 我国土地市场价格的特点和分类	(156)
一、土地市场价格的性质和特点	(156)
二、土地市场价格的主要类型	(157)
第二节 指数编制对价格的选择	(160)
一、国有土地一级市场是中地指数模拟的主要对象	(161)
二、出让价格基本反映我国土地市场的现实行情	(161)
三、编制指数所用的价格应具有可监测性与可得性特点	(162)
第三节 出让价格指数的特点与地位	(162)
一、出让价格指数的功能	(162)
二、出让价格指数的优点	(163)
三、出让价格指数在 CLI 中的地位	(165)
四、出让价格指数与监测地价指数的联系和区别	(166)
第九章 中地指数的功能与应用	(170)
第一节 中国土地市场指数的指示、预警功能	(170)
一、中地指数的指示功能	(170)
二、中地指数的预警功能	(172)
第二节 中国土地市场指数的应用	(174)
一、中地指数对宏观经济指标的分析研判	(174)
二、中地指数的红绿灯预警分析	(181)
第三节 中国土地市场指数的应用环境分析	(187)
一、中地指数预警的基本原则	(187)
二、中地指数预警功能的调整	(188)
三、中地指数预测的局限性	(189)
第十章 中地指数对宏观经济指标的研判	(190)
第一节 中地指数形态变换与波动特征	(190)
一、中地指数数据形态变换	(191)
二、中地综合指数的变动特征	(191)



三、市场规模指数的变动特征	(193)
四、出让价格指数的变动特征	(195)
五、供应结构指数的变动特征	(196)
六、利用集约指数的变动特征	(198)
七、地产景气指数的变动特征	(199)
第二节 中地指数对宏观经济指数的预测分析	(200)
一、中地指数与先行指数	(201)
二、中地指数与一致指数	(204)
三、中地指数与滞后指数	(206)
四、中地指数与预警指数	(208)
第三节 中地指数对国内生产总值指标的预测	(211)
一、GDP 季度增长率波动特征	(211)
二、中地指数与 GDP 的关系	(212)
三、中地指数对 GDP 增长率的预测	(212)
附件	(215)
一、土地市场运行总体平稳 调控政策显现转型需求	
——CLI 中地指数 2011 年度运行情况报告	(217)
二、土地市场趋于理性平稳 调控政策需保持稳健灵活	
——CLI 中地指数 2011 年第三季度运行情况报告	(223)
三、土地市场运行整体平稳 地产景气指数迅速回升	
——CLI 中地指数 2011 年第二季度运行情况报告	(228)
四、2004 年—2011 年第一季度中国土地市场指数分析报告	
——中国土地市场指数成果社会发布稿	(234)

绪 论

经济指数是国家宏观调控的重要参数。编制经济指数是国家研判宏观经济发展态势、指导投资活动和对现代经济实施定量管理的需要。

土地要素对中国现代化建设具有特殊的贡献，它的资源、资产、资本的三重属性决定了它是支撑中国工业化、城市化快速发展与整体经济稳定运行的基础，是我国经济转型、民生发展与生态文明建设的财富支持，同时也是国家参与宏观调控的重要抓手。

2008年发生的世界金融危机和目前西方国家所出现的债务危机，以及应对危机所采取的量化宽松货币政策，都加剧了全球经济发展的波动，对我国土地与房地产市场正常发展产生了较大的影响。如何适应剧变的国际经济环境和国内经济运行态势并对土地市场进行前瞻、量化、精准、高效的调控，以实现我国经济持续稳定增长，是当前国土资源管理与调控领域面临的重大课题。



第一节 背 景

一、土地政策参与宏观调控必要性

（一）我国土地资源国情是土地政策参与宏观调控的自然基础

我国土地资源的基本形势是：土地总量大、耕地面积少、人均耕地更少；建设用地总量大，利用率低；未利用土地中可供开垦为耕地的数量不多。另外，水土流失严重，土地沙化问题严重，土地污染严重，加剧了土地资源紧张。截至 2008 年，全国耕地面积 18.26 亿亩，仅占全国土地面积的 12.8%，人均耕地 1.37 亩，不到世界平均水平的 40%。在确保粮食安全的前提下，可供建设用地的数量十分有限。因此，我国经济转型过程中，土地、资本和劳动力三要素中土地是最小的构成因子，宏观经济的整体运行质量受制于土地资源的可协调程度，并且这种制约是长期的。为此，调控土地供给的总量、结构、价格和分布，直接影响到宏观经济运行的质量，土地政策自然成为宏观经济调控的重要手段。

（二）我国土地公有等基本制度是土地政策参与宏观调控的制度基础

改革开放以来，我国逐步形成了一套具有中国特色的土地管理基本制度体系：一是实行城乡土地的公有制，即全民所有制与劳动群众集体所有制。城市国有土地，其所有权掌握在政府手中，使得国家可以根据公共利益的需要进行调控；二是实行土地的有偿使用。在土地所有权与土地使用权分离的条件下，对城市土地实行有偿使用，市场机制开始在资源配置过程中发挥基础性作用，其中，对工业用地和商业、旅游、娱乐和商品住房等经营性用地，实行市场方式供给，主要采取协议、招标、拍卖、挂牌出让方式；三是国有土地的收益归国家所有。我国土地不仅是国家所拥有的重要资源，而且是国家能直接掌握的资产，土地有偿使用收益和相关税费

依法由国家享有，并在不同层级政府之间进行分配；四是国家对土地实行统一管理。不论是城乡土地，还是分布在不同区域、不同用途的土地都实行全国统一管理，设立了统一的管理机构和管理技术标准。这些制度和标准，构成了土地政策参与宏观调控的制度基础。

（三）我国所处的发展阶段是土地政策参与宏观调控的现实基础

我国正处在经济社会转型时期，长期以来形成的粗放式发展模式的惯性依然存在，经济发展方式的转变任重道远，土地利用方式的转变迫在眉睫。而我国又处于城镇化、工业化的中期，世界经济经验表明，这一时期是建设占用耕地的高峰期。随着人口总量的继续增长和城镇化进程加快，工业化加快发展特别是能源原材料各业和装备制造业的发展，消费结构转型升级和国家一系列发展战略、政策的实施，保障国家粮食安全、发展现代农业和加强生态建设和环境保护等，都需要大量用地。特别是区域发展战略的稳步实施，带动土地供需的时空态势发生变化，加剧了土地供需矛盾。土地供求矛盾的放大，迫切需要加强和改善宏观调控，通过供给侧与需求侧的双向调节，提高资源对经济社会发展的保障程度。

（四）相关调控手段需要土地要素的配合是土地政策参与宏观调控的客观动因

西方传统市场经济国家调控宏观经济的主要手段是财政政策和货币金融手段，但在我国实行市场经济改革时间较短，市场机制配置资源的基础性作用尚未充分发挥，行政手段在经济活动中的影响还十分强大，货币、金融等调控手段对宏观经济的调控效果不明显，而通过严把土地闸门，能够有效控制固定资产投资规模，吸收或释放流动性，特别是在经济发展过热时，土地政策的调控力量大，见效快，能够起到其他调控手段所不具备的作用。

二、土地政策参与宏观调控过程

土地政策参与宏观调控并不是自改革开放就开始的，它是随着国家经济社会的发展，国际国内环境的变化，特别国内市场经济的逐步建立和完善，以及我国土地市场体系的建立和发展，而被认识和实践的，因此，存在客观的过程。相关部门和机构对土地参与宏观调控进行理论研究，国土



资源管理系统把实践土地政策参与宏观调控作为自己的重要职能。

（一）运用土地政策参与宏观调控的发端（2003 年）

2003 年开始，中国宏观经济走出亚洲金融危机以来经济增长的低谷，呈现较快发展势头。为了抑制可能出现的经济“过热”问题，保证国民经济平稳、健康和较快发展，党中央、国务院出台了一系列宏观调控政策，并赋予国土资源管理部门参与宏观调控的重要职能，采取“严管土地、看紧信贷”的宏观调控政策，把“地根”上升为与“银根”并列的调控手段，并先后下发了《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）等一系列重要文件，土地政策登上参与宏观调控的历史舞台。之后，为适应宏观经济形势的变化，国家有关部门出台了一系列土地政策和调控措施。

（二）严把土地闸门，严格土地管理（2004 年）

2004 年 3 月，国土资源部下发《关于继续开展经营性土地使用权出让情况执法监察工作的通知》（国土资发〔2004〕71 号）严令各地须在当年 8 月 31 日前将协议出让土地中的“遗留问题”处理完毕。“8·31 大限”在一定程度上刺激了建设用地的突击供应，使得 2004 年上半年供应保持较高水平。但针对投资过热，2004 年 5 月起暂停批地半年，2004 年 10 月国务院下发《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号），使土地市场更加规范，土地管理更加严格，并不断深化制度改革。

（三）积极参与房地产市场宏观调控（2005—2007 年）

2005 年 5 月，国务院办公厅转发建设部等七部委《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发〔2005〕26 号），提出加大土地供应调控力度，严格土地管理的要求；严格控制城市拆迁改造规模，抑制被动性住房需求；加大闲置土地的清理力度，增加居住用地供应比重。

2006 年初，房地产投资增速出现反弹，重点城市房价出现“报复性”上涨。2006 年 5 月，国务院提出了促进房地产业健康发展的六项措施（国六条），新的房地产宏观调控由此拉开序幕。在这一阶段，宏观调控政策密集出台，核心是对房地产的宏观调控，重点是围绕部分地区房价过高、

