

CHINA REAL ESTATE INDEX SYSTEM:
THEORY AND PRACTICE

中国 房地产指数系统： 理论与实践



搜房研究院

中国时代经济出版社

中国房地产 指数系统：理论与实践

搜房研究院

H1620/01

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产指数系统：理论与实践/搜房研究院著．北京：
中国财政经济出版社，2001．4

ISBN 7-5005-5111-8

I．中… II．搜… III．房地产业—指数—管理信息系统—中国 IV．F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 17980 号

中国财政经济出版社出版

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

E-mail: cfeph@drc.gov.cn

(版权所有 翻印必究)

社址：北京海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码：100036

发行处电话：88190406 财经书店电话：64033436

北京市密云县印刷厂印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 9.5 印张 223 000 字

2001 年 4 月第 1 版 2001 年 4 月北京第 1 次印刷

印数：1—3000 定价：58.00 元

ISBN 7-5005-5111-8/F·4561

(图书出现印装问题，本社负责调换)

编委会名单

顾问委员会主任：杨 慎

顾问委员会成员：杨 慎 何居春 潘其源 李克穆
谢伏瞻 李培育 谢家瑾 胡存智
李启明 陆克华

学术委员会主任：孟晓苏

学术委员会成员：孟晓苏 顾云昌 柴 强 秦海荣
刘洪玉 冯长春 贾廷战 Jeff Fisher

主 编：莫天全 叶剑平

副 主 编：丰 雷 公衍奎

编委会成员：莫天全 叶剑平 游红兵 代建功
胡康宁 庄 诺 王子祥 彭远才
侯玉魁 丁 宇 桑 卓 刘大威
刘 坚 黄 瑜 丰 雷 公衍奎
张化学 王 玮 唐美华 王春梅
王 燕 杨晓凌 郑 兴 郭 颖
曾学锦

目 录

序 言.....	(1)
----------	-------

上篇：中国房地产指数系统的理论及建构

第一章 中国房地产指数系统概论

——与中房指数系统理事长孟晓苏博士

的访谈.....	(5)
----------	-------

一、什么是“中国房地产指数系统”？	(5)
-------------------------	-------

二、“中房指数系统”是在一个什么样的背景下产 生的？	(5)
-------------------------------------	-------

三、“中房指数系统”的主要内容是什么？	(6)
---------------------------	-------

四、“中房指数系统”有哪些主要特点？	(7)
--------------------------	-------

五、“中房指数系统”有哪些信息来源？	(10)
--------------------------	--------

六、“中房指数系统”的基本计算公式及其含义是 什么？	(11)
-------------------------------------	--------

七、“中房指数系统”的基本功能是什么？	(11)
---------------------------	--------

八、“中房指数系统”有哪些应用？	(14)
------------------------	--------

九、“中房指数系统”如何发布？	(15)
-----------------------	--------

第二章 中国房地产指数系统的理论基础.....	(16)
-------------------------	--------

第一节 指数及中房指数理论.....	(16)
--------------------	--------

第二节	经济景气预警及中房预警系统理论·····	(20)
第三章	中国房地产指数系统的建构·····	(31)
第一节	指数系统设计与技术规程·····	(31)
第二节	典型指数的产生及其模式·····	(42)
第三节	预警系统设计与技术规程·····	(45)
第四章	中国房地产指数系统的计算机化·····	(56)
第一节	指数程序系统设计·····	(56)
第二节	指数计算程序实现·····	(61)
第三节	指数计算系统的完善·····	(64)

下篇：中国房地产指数系统的实践与完善

第五章	中国房地产指数系统的产业化·····	(77)
第一节	产业化运作模式的提出·····	(77)
第二节	指数系统定位与竞争分析·····	(79)
第三节	指数系统系列产品及其定位·····	(84)
第四节	指数系统扩大与特许经营体系·····	(91)
第五节	推广宣传与新闻发布会·····	(96)
第六章	中国房地产指数系统报告体系·····	(100)
第一节	指数系统月度报告·····	(100)
第二节	指数系统季度报告·····	(118)
第三节	指数系统城市典型指数报告·····	(127)
第四节	北京房地产市场报告(2000年4季度)·····	(151)
第五节	中国房地产预警系统报告(2000年4季度) ·····	(167)
第六节	租金指数报告·····	(182)
第七章	中国房地产指数系统的完善·····	(190)

第一节	中房指数与国内其他房地产指数的比较·····	(190)
第二节	中房指数系统实践中存在的问题·····	(198)
第三节	中房指数系统的完善·····	(205)
附录一	中国房地产指数系统调查表与调查问卷·····	(224)
附录二	历年中国房地产指数走势图·····	(235)
附录三	搜房研究院简介·····	(285)
	搜房研究院企划中心·····	(287)
附录四	关于对《中国房地产指数系统设计》课题的 评审意见·····	(290)
	《中国房地产指数系统设计》课题评审 委员会·····	(292)
后记	·····	(293)

序 言

中国房地产市场是在改革开放后，随着城镇住房制度和土地使用制度改革的进展逐步复苏并活跃起来的。1980年4月2日邓小平同志《关于建筑业和住宅问题的谈话》，为这场改革指明了方向。1988年4月，七届全国人大第一次会议修正了宪法有关条款，规定“土地使用权可以依照法律的规定转让”，标志着真正意义上的中国房地产市场开始发育成长。

中国房地产业的兴起，同国民经济和社会发展息息相关。80年代主要是在探索、试点中前进，发展比较平稳。1992年至1993年上半年全国的经济高速增长期，在一定程度上推动了房地产市场的发展，但同时也带来一系列亟待解决的问题，最突出的是土地供应失控、投资结构不合理、房价上涨过快等。1993年实行宏观调控后，在消除前一时期出现的混乱和过热的同时，脆弱的中国房地产市场又一度陷于低迷，许多开发项目停工，空置商品房急剧增加。之后随着社会主义市场经济体制的提出和建立，从90年代中期起中国宏观经济形势发生了根本性变化，短缺经济已不复存在，各类工业品普遍供过于求，因而如何启动消费刺激经济增长，成为政府决策层面临的主要课题。在这样的背景下，1996年7月中央提出以住宅建设作为国民经济新增长点的思路，设想通过彻底改革旧的实物分房制度，以启动住宅消费为扩大内需的突破口，进而推动整个国民经济的发展。与此同时，国家采取了一系列政策措施培育和扶持房地产市场的发展。2000年全国完成房地产开发投资达4900亿元，占全社会固定资

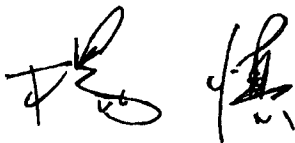
产投资的 15%，是各类投资中规模最大、增速最快的行业，房地产市场对国民经济的整体推动效应开始显现。无论宏观调控或市场培育均需要科学有效的指示器作指导。由于其产业关联度高、交易周期长、价格昂贵等特性，尤其需要一系列指标反映市场的变动。鉴此，1994 年，中国房地产指数系统随机而生。该指数系统最初由中国房地产业协会、国务院发展研究中心、中国房地产开发集团等联合发起建立。中房指数系统一经产生，就受到业内外人士的高度关注。1995 年 9 月，通过权威专家鉴定。

中房指数系统自投入运行以来，在实践中逐步完善，初步形成一套完整的理论体系和实际操作系统，实现了系统的计算机化和产业化，出版了包括指数系统报告等。其科学性和公正性亦渐为房地产界及相关行业投资者所认同。

搜房研究院作为中国房地产指数系统的具体实施机构，组织编写《中国房地产指数系统：理论与实践》一书，从理论建构和实践发展两个方面，对中房指数系统的产生和发展作了全面阐述，并精心编入各种报告样本。这是一件很有意义的工作，必将对提高行业素质、促进行业规范化建设产生深远影响。

作为该书的第一读者和顾问委员会主任，我应搜房研究院之邀为之作序，主要是基于这本书既有较高的学术价值，又能将理论与实践紧密结合。希望该书的出版，能够为中国房地产业的发展作出应有的贡献。

中国房地产业协会会长

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Chinese characters, likely 'Meng Jing' (Meng Jing, President of the China Federation of Real Estate Industry Development Associations).

2001 年 4 月 10 日

上篇：中国房地产指数 系统的理论及建构

第一章 中国房地产指数系统概论

——与中房指数系统理事长 孟晓苏博士的访谈

一、什么是“中国房地产指数系统”？

孟：中国房地产指数系统（英文缩写 CREIS），简称“中房指数系统”，是一套反映中国各大城市发展变化轨迹和发展态势的指标体系。中房指数系统是中国房地产市场行情的“显示器”，又是房地产发展状况的“温度计”，是政府进行适时适度宏观调控、投资者选择投资地点和时机的可靠依据。

二、“中房指数系统”是在一个什么样的背景下产生的？

孟：中房指数系统是适应我国改革开放进一步深化，房地产业迅猛发展的需要，由中国房地产开发集团三方发起，中房集团企业顾问公司精心筹划、组织、构筑而产生的。

随着改革开放的进一步深化、国有土地使用权有偿出让制度的实行、城镇住房体制改革的推进，我国房地产业有了迅猛发展，已基本形成房地产开发、经营、管理与售后租售服务在内的较为完整的产业体系。作为国民经济的基础性、先导性行业，房地产业已经成为国民经济的一支新兴力量，极大地促进了国民经济的发展。但是，在发展的过程中，房地产业也暴露出了许多问

题，如房地产市场秩序混乱、信息零散、失真、传递不畅等。特别是由于房地产本身的不可移动性和难以替代性、市场交易的分散性，通过单个或局部地区物业的供求分析市场和价格变动分析不能科学地判断整个房地产市场的发展态势。市场信息传递不畅、行情显示手段落后、交易网络封闭，不但大大增加了投资者的风险，制约着房地产业的进一步发展，而且也不利于政府进行适时适度的宏观调控，引导房地产业健康发展。

市场发展需要信息，完善的信息指导市场。中国房地产市场的健康发展呼唤着信息系统的建立的完善。中房指数系统正是在这样的大环境下孕育产生的。

1993年8月，建立中房指数系统的设想一经提出，立即得到了有关方面的关怀和支持。经过一年多的深思熟虑的酝酿、筹划、组织和构建，并经过清华大学房地产研究所、北京大学不动产研究中心、建设部政研中心等单位专家的共同严格论证，中房指数系统于1995年1月投入试运行，并于16日发布了首期中房北京指数，在海内外引起了广泛的关注。目前，中房指数系统在北京、上海、天津、广州、深圳、大连、重庆等全国17个重点城市拥有完善的调查系统和全面的房地产信息数据库。

三、“中房指数系统”的主要内容是什么？

孟：中房指数是在充分借鉴国内外物价指数和证券指数建立、运作经验的基础上，在经济学和统计学理论的指导下，结合我国房地产市场发展状况建立起来的科学的指标体系。

中房指数系统包括中房城市指数和中房综合指数。每个大城市都将有自己的房地产指数，如中房北京指数、中房上海指数等。中房综合指数是在中房城市指数基础上的加权平均的综合。每个指数都由价格指数和效益指数构成。

从 1995 年 4 月开始，中房指数系统只向社会公布价格指数；效益指数和其他分物业的情况作为内部资料，仅向有特殊需要的有关单位提供，在没有特殊说明情况下，中房指数都仅指价格指数，如中房北京指数是指中房北京价格指数，中房指数（CREL）是中房综合价格指数的简称。

四、“中房指数系统”有哪些主要特点？

孟：中房指数是对房地产市场运行状况的描述，因此系统的设计首先考虑了房地产商品的特殊性。从房地产的自然性来看，房地产不同于其他商品的主要特性有：（1）位置的不可移动性。即房地产是与土地紧密联系在一起，所以也称为不动产，这是房地产区别于其他物品财产的最大特点，并使区位因素成为房地产开发中最重要的因素；（2）耐久性。指房地产产品寿命较长，房产的寿命一般在 50 年到 100 年以上，而地产则可永久使用；（3）产品的各异性。房地产的不可移动性决定了原则上没有完全相同的房地产产品，这也决定了房地产价格的各异性；（4）稀缺性，由于土地的有限性，尽管房产可以向空间和地下有限扩展，但相对于人口增长和经济发展而言，仍永远是稀缺的。

房地产的经济特性主要有：（1）房地产是价值量大的商品，这也决定了房地产投资大、价格高的性质；（2）房地产是一种安全性强的保值商品，从长远看，具有不断增值的特点；（3）房地产是生产周期很长的商品，一般生产期以年计；（4）长远地看，房地产是需求弹性很大的商品，而相对于土地的稀缺性，房地产供给弹性不大。

房地产的特性，决定了房地产市场的生死特殊性。与一般商品市场相比，房地产市场的特殊性主要表现在：（1）市场的区域性。由于房地产的不动性和各地经济发展水平、供需状况的差异，

在不同地区都有各自的房地产,而且北京的住房紧张不能由海口的剩余住房来解决,房地产市场是不统一的特殊市场;(2)市场的欠公开性。相对于其他商品交易,房地产市场没有中央市场存在,也没有完全公开的市场。这一方面是由于物业的各异性和市场的区域性,另一方面也由于实际交易的个别性,交易价格不公开,成交信息不易获得;(3)市场的周期性。主要是商品价格和供需的周期性,这是与整个经济发展的周期性相辅相成的。

考虑到房地产及其市场特性,以及中房指数系统所面向的服务对象,中房指数系统的设计具有如下特点:(1)全面性。指数系统就当全面反映全国房地产市场的情况,具体而言有以下几点:A.对地区反映的全面性,表现为指数系统对典型房地产地区市场都有全面反映。B.不仅寻一个时点各地的房地产市场有全面反映,而且在纵向上对不同时间点的房地产市场有全面反映。C.系统对物业的反映是全面的,包括住宅、公寓、商场、旅馆、办公用房、厂房等;(2)灵敏性。表现在系统对市场的反映是及时和灵敏的,并具有很强的时效性。因此要注意指数计算的指标选择和公式选择,做到数据容易获得,处理迅速;(3)科学性。整个系统的设计建立在经济学和统计学的理论上,并参与了众多专家的意见。考虑了房地产业的具体特点,技术方案科学合理;(4)开放性。中房指数系统作为房地产市场预警体系的一部分,系统设计上具有开放性的特点。系统不断与外界进行最新的信息交换,其反映的信息也面向整个市场,宏观上为国家实施市场监控服务,微观上为引导市场服务;(5)系统性。中房指数系统是一个由代表城市代表物业组成的严密的指数系统,其内容是完整和统一的,各部分之间具有有机的、内在的联系。中房总指数可由样本物业资料直接求出,也可由各城市指数加权求得,各物业指数也是如此。因此其组成是由物业和城市组成的矩阵分布

结构（详见图 3-1）；（6）权威性。系统的构造得到了有关领导的支持和广大专家的指导和帮助，系统将足以描述房地产市场的变化和产业发展态势，能成为广大市场投资者、消费者的权威参与，评估、咨询机构的有力借鉴，并成为政府监控行业市场的重要依据。

房地产及其市场的特点也决定了中房指数不同于一般价格指数的特点：（1）与一般物价指数相比，中房指数既是对整个国民经济物价指数指标体系的完善，为国家监控房地产行业市场服务，又是对行业市场的更细的把握，在更大程度上是为市场服务的；（2）与同为刻画行业市场的金融证券指数相比，房地产指数的编制要困难的多。这是由于：①产品的流动性不同：金融证券具有高度的流动性，而房地产流动性很低；②产品的差异性不同：金融证券可以认为是无差别的，而房地产的产品具有单一性，同质的产品很难找到；③单位自然产品的价值量不同：每股股票只有几元到几十元，政府国债多则也不过每份几百元左右，而房地产单位产品少则几万元多则几百上千万不止；④市场统一性不同：证券市场在相当范围内可以作为统一市场，其供需差异是可以通过调拨产品或资金弥补的，而房地产产品是不能互相替代、无法调拨的。既无统一的市场，又无同质的产品，因此其产品价格指数的编制与股票指数相比困难要大得多；⑤实际市场资料取得的难易程度不同。证券市场的交易价格和成交量一般也准确及时获取，而房地产市场的欠公开性，使得实际资料的获取要困难得多。所有这些差异也造成房地产不能像证券一样有中央市场，投资风险也不同，这就要求房地产指数既要注重市场的区域性，编制地区指数；另一方面也要注意物业的差别，编制物业指数。另外，房地产生产经营的长期性和市场的不统一性也决定了房地产不能像证券指数是日报的甚至是分秒计算的，而是按月、

季甚至更长的间隔来计算的。

五、“中房指数系统”有哪些信息来源？

孟：中房指数系统采取以抽样为主、专家调查问卷和有关统计资料为辅的信息收集方式。采样方式使系统获得主要的房地产信息，为指数测算提供最基本的素材；专家调查问卷和有关统计资料既作为相对独立的子系统存在，又可对采样过程中产生的误差进行修正，使得中房指数系统更具科学性、权威性。三者相辅相成，构成统一的中国房地产原始信息库。

1. 采样

物业的抽样考虑了三方面因素：一是物业种类，包括住宅、商服用房、厂房仓库、办公用房；二是物业档次，分为高、中、低三档；三是物业区位。

考虑到各城市商品房竣工总量的差异和抽样的信度与效度，我们采用了抽取区位条件相似的同类同档次物业样本与不同尺寸方格网（考虑城市总开发项目数量）等距离分区抽样相结合的方法，选取样本。

样本采集后，把有关数据输入指数系统，得出某城市各类物业和总体物业的比较价格。这为指数的测算提供了最基本的前提。

2. 专家调查问题

中房指数系统有着强大的专家队伍群，他们主要是由长期从事房地产业的具有丰富实践经验和很高理论造诣的资深人士组成，如政府部门官员、房地产开发商、中介机构人士、研究人员等。专家调查对修正抽样过程中产生的误差，保证中房指数的科学性和权威性起到了很大的作用。

3. 政府有关部门资料