

 全国高等职业教育房地产系列规划教材·房地产经营与估价专业

房 地 产 统 计



电子工业出版社
PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY

主 编 叶雉鸠
副主编 何 兰
杜 峰

<http://www.phei.com.cn>



全国高等职业教育房地产系列规划教材·房地产经营与估价专业

房地产统计

主 编 叶雉鸠

副主编 何 兰 杜 峰

電子工業出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京·BEIJING

内 容 简 介

房地产行业是中国国民经济的主导产业之一。为了全面、系统、准确、及时地反映中国房地产市场的发展状况,科学预测房地产市场的未来前景,国内学术界正在努力建立一套科学系统的房地产市场统计指标体系。本书就是国内理论界第一本以探索房地产统计理论和指标体系为要旨的学科教材。

本书立足于最新的房地产业的统计数据 and 与房地产业相关的其他经济统计资料,将其归纳与整理,分析与综合,全面展现了中国房地产行业的数据体系。本书内容涉及房地产公司、经纪公司、物业管理公司所开发和经营的楼盘、商铺、住宅、写字楼等房地产项目,还涉及这些项目对财政税收、金融、物价等的辐射情况。

本书共三篇 11 章:第一篇(第 1~3 章),房地产统计理论方法篇;第二篇(第 4~8 章),房地产统计实务篇;第三篇(第 9、10 章),房地产宏观经济统计篇;最后,第 11 章为房地产统计 Excel 实训。本书可作为高等职业教育房地产和物业管理专业实用教材,也可作为业内专业人士的专业参考书。

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。
版权所有,侵权必究。

图书在版编目(CIP)数据

房地产统计 / 叶雉鸠主编. —北京:电子工业出版社, 2007.11

(全国高等职业教育房地产系列规划教材·房地产经营与估价专业)

ISBN 978-7-121-04181-5

I. 房… II. 叶… III. 房地产业—经济统计学—高等学校:技术学校—教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 138148 号

策划编辑:张云怡

责任编辑:宋兆武

印 刷: 北京牛山世兴印刷厂

装 订:

出版发行:电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱 邮编 100036

开 本: 787×980 1/16 印张: 23.75 字数: 500 千字

印 次: 2007 年 11 月第 1 次印刷

印 数: 4 000 册 定价: 34.00 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题,请向购买书店调换。若书店售缺,请与本社发行部联系,联系及邮购电话:(010) 88254888。

质量投诉请发邮件至 zltts@phei.com.cn, 盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

服务热线:(010) 88258888。

序

中国房地产业从 20 世纪 80 年代初起步，至今已经发展了近 30 年，最近的一个发展期是 1998 年起至今的九年多，成为国民经济的支柱产业和主导产业。房地产属周期性发展行业，在各国都有其周期性发展的规律。近几年房地产业带动了中国的众多相关产业，使中国经济增长带动了世界经济增长。

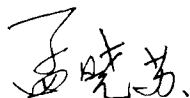
在我国从事房地产领域的高等专业人才较为欠缺。高等职业院校在培养房地产人才方面肩负着不可替代的任务。发展房地产业高等职业教育是完善房地产教育多层次的需要，也是满足对房地产人才需求多样化的需要。该系列房地产规划教材涵盖“房地产经营与估价”和“物业管理”两个专业方向。在编写过程中注重专业内部的关联性，以就业为导向、以应用为目的、以够用为度，加强针对性和实践性，是一套强调理论与实践相结合的房地产专业的高职高专系列教材。

编者将编写思路定位于培养“技能型”人才的目标上。教材围绕技术应用能力这条主线来设计学生的知识、能力、素质结构，加强学生的基本实践能力与操作技能、专业技术应用能力与专业技能、综合实践能力与综合技能，从而引导学生积极思考和实践，让学生主动参与，培养学生分析、解决实际问题的能力，使理论与实践更好地结合。教材中编入了丰富的案例，数据均采用近年的最新数据。

对于房地产各专业的毕业生来说，除具备“高素质、复合型”的特点外，还要求持证上岗。本系列教材与职业资格证书的标准有效衔接，按照行业最新标准编写，同时兼顾职业资格证书的标准。力求在教材体系方面有所创新，顺应人才培养模式的变化，以行业企业的人才需求为导向。

此系列教材不仅是我国高等职业教育房地产专业的最新教材，而且对于从事房地产、物业管理培训的从业人员和学员，也是一套具有指导价值的系列参考书。希望此套教材的出版和使用，能为培养优秀的房地产专业人才起到积极的推动作用。

中国房地产开发集团理事长
中国企业联合会、中国企业家协会执行副会长



2007 年 4 月

前言

房地产经济历来是国计民生的大事。房地产业与财税、物价、金融、就业等方面有着紧密的相关性。房地产业的发展变化会牵动国民经济其他相关行业的连锁反应,同时国民经济运行中的政策调整和行业变迁也会波及到房地产领域。如何打拼一个健康、环保、绿色、景观的中国房地产经济,这需要睿智的人们用科学统计的方法从大量现象中去观察、发现经济规律,用数字诠释经济规律,进而指导房地产业的经济实践活动。

如何看待和解读我国房地产业的现状、成就与未来,如何诠释房地产经济规律,这就需要统计。统计是职业经济人对经济运行进行认真调查研究的基本工具。统计活动可以使我们透过经济现象发掘出隐藏在多姿多彩经济活动中的数量关系,从这些数量关系中才能够发现因果关系,能够调整我们的经济视角。实践证明,用数字解读经济历来是职业经济人把握经济现状、预测经济前景、探索经济规律和策划经济政策的基本方法。

统计学是一门通用于社会现象和自然现象的科学,现在的数理统计学或社会经济统计学都是统计学在技术和对象方面的延伸。数理统计学和社会经济统计学是两门对象不同、性质不同、方法有别而又互相联系、互相渗透的科学。社会经济统计学的研究对象包括经济统计和社会统计两个分支。房地产统计属于经济统计,是一门专业的产业统计。房地产统计既然属于经济统计,必然与社会、政治、法律、人文、自然、地理等各方面密切相关。

经济统计可以分为:①以宏观经济为研究对象的国民经济核算体系;②以微观经济为研究对象的企业统计;③以中观经济为研究对象的市场统计。房地产统计是我国经济统计的重要组成部分,是国民经济核算的数据库之一。房地产统计的直接目的是使国民经济的宏观调控具有清晰的思路,房地产统计的作用是使国民经济的宏观调控更具有方向性和技术性。

本教材兼顾微观统计,侧重中观的市场统计,为宏观的国民经济核算服务,是国内第一部全面对房地产业进行实战性经济统计的专业教程。内容围绕房地产市场统计辐射到人口发展、收入分配、就业与失业统计、教育与卫生、环境、城市化、综合评价统计等社会经济各方面,贯彻了系统的经济统计思想,体现了形散神不散的写作精神。

本教材教程内容涉及房地产公司、经纪公司、物业管理公司所开发经营的楼盘、商铺、住宅、写字楼等房地产项目,还涉及这些项目对财政税收、金融、物价的辐射情况。这种思维拓展模式使得本教程所讲述内容既廓实基础,又具有可扩散性和延伸性。尽管作为高等职业教育房地产和物业管理专业实用教材推出,但是仍然不失为业内专业人士传阅、研读的专业参考书。

本教材的编写思路可以概括为四级台阶格式:第一篇,房地产统计理论方法篇(第1~3章);第二篇,房地产统计实务篇(第4~8章);第三篇,房地产宏观经济统计篇(第9、10章);最后,第11章为房地产统计Excel实训。教材陈述的思维逻辑分为意义、内容和方法三步法:“意义”注意与宏观经济统计指标的内在联系;“内容”反映房地产统计;“方法”是指统计方法。

本教材编著者结合多年教学经验,力求以简明通俗的语言、生动具体的实例阐述房地产统计的基础理论和基本方法。在内容编排、概念阐述、图表配备、例题选择方面符合本课程教学方法的要求。在各章内容中都有学习目的、小结、思考练习题,以帮助学生对各章内容理解和掌握。同时,本教材为了适应计算机应用,还编排了房地产统计 Excel 实训。

本教材由陕西财经职业技术学院叶雉鸢副教授任主编,湖南铁道职业技术学院何兰、陕西财经职业技术学院杜峰任副主编。全书共 11 章,分工情况:湖南铁道职业技术学院何兰编写第 1、2 章;安徽经济技术学校吴文青编写第 3 章;陕西财经职业技术学院杜峰编写第 5、6 章;广东轻工职业技术学院魏国平编写第 7 章,其中 7.2.3 节房地产企业销售统计实务部分的内容由陕西财经职业技术学院邓迪夫编写;武汉工业职业技术学院来德雁编写第 8 章;陕西财经职业技术学院张沛强编写第 11 章的房地产统计 Excel 实训;陕西财经职业技术学院叶雉鸢编写第 4、9、10 章,并统纂全书。广州城市职业学院张炳坤副教授任主审。

本书在编写中援引了中国房地产 top10、搜房网、中国房地产信息网、中国住宅与房地产信息网、北京房产网、中国测绘网、中华地产网、北京房地产交易信息管理局、广州市阳光家缘网站、天津投资网和中指调查网等网站传播的有关成果和资料。谨在此向建设部、国家信息中心、国家统计局、国土资源部、北京统计局、广州市统计局、南海市国土局、中国指数研究院和国家发改委等政府部门的工作人员和网络界的朋友们表示衷心感谢。

本书在编写和成稿过程中承蒙广州城市职业学院张炳坤副教授在百忙中主审全书,提出了不少宝贵的意见和建议,使本书增色不少。在此也向其他各位关心本书编撰的朋友们表示衷心感谢。

编者水平所限,加之成书时间仓促,错误在所难免,恳请读者批评斧正,以利于提高和改正。

《房地产统计》编写组

2007 年 8 月

目 录

第一篇 房地产统计理论方法篇	(1)
第1章 房地产统计概述	(2)
1.1 房地产统计概述	(2)
1.1.1 统计的基本概念	(2)
1.1.2 房地产统计的意义	(3)
1.1.3 房地产统计学的基本范畴	(6)
1.1.4 房地产统计的任务和组织管理	(7)
1.2 房地产统计设计	(8)
1.2.1 房地产统计设计	(8)
1.2.2 房地产统计指标及指标体系的设计	(9)
1.3 房地产统计调查整理	(12)
1.3.1 统计调查与统计整理基础知识	(12)
1.3.2 房地产统计调查	(16)
1.3.3 房地产统计整理	(19)
本章小结	(26)
本章思考题	(27)
第2章 房地产统计指标	(30)
2.1 总量指标和相对指标	(30)
2.1.1 总量指标	(30)
2.1.2 相对指标	(32)
2.1.3 计算和运用总量指标、相对指标的原则	(35)
2.2 平均指标和标志变异指标	(35)
2.2.1 平均指标	(36)
2.2.2 标志变异指标	(44)
2.3 统计指数	(48)
2.3.1 统计指数概述	(48)
2.3.2 综合指数法	(50)
2.3.3 平均指数	(54)
2.3.4 指数体系及因素分析	(59)
本章小结	(63)
本章思考题	(64)

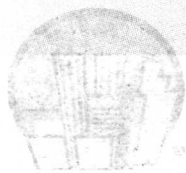
第3章 房地产统计技术	(66)
3.1 统计表	(66)
3.1.1 统计表的概念和结构	(66)
3.1.2 统计表的分类	(67)
3.2 时间序列	(69)
3.2.1 时间序列的概念和种类	(69)
3.2.2 时间序列的水平分析	(70)
3.2.3 时间序列的速度分析	(77)
3.2.4 时间序列的长期趋势分析	(80)
3.3 抽样推断	(84)
3.3.1 抽样推断的意义	(84)
3.3.2 影响抽样误差的因素	(88)
3.3.3 抽样误差的计算	(89)
3.3.4 抽样估计	(92)
3.4 相关分析与回归分析	(93)
3.4.1 相关分析的基本概念	(93)
3.4.2 相关分析	(95)
3.4.3 一元线性回归分析	(97)
本章小结	(99)
本章思考题	(100)
第二篇 房地产统计实务篇	(107)
第4章 房地产项目信息统计实务	(108)
4.1 宗地统计基础知识	(108)
4.1.1 地籍管理与土地登记	(108)
4.1.2 宗地	(111)
4.1.3 宗地统计的意义、特征和分类	(112)
4.1.4 宗地统计的方法	(113)
4.2 宗地统计实务	(116)
4.2.1 宗地统计数据类型	(116)
4.2.2 土地或者宗地统计指标的含义及计算公式	(119)
4.2.3 主要土地或者宗地统计指标的计量方法和图表显示举例	(122)
4.3 房产统计原理与实务	(128)
4.3.1 房产统计	(128)
4.3.2 房产要素测量	(131)
4.3.3 房产面积测算的内容及有关规定	(134)

4.3.4	房产统计操作程序	(139)
4.3.5	房产统计举例	(140)
4.4	楼盘统计基本理论	(142)
4.4.1	楼盘项目统计的基础资料	(142)
4.4.2	楼盘项目的基础资料统计的意义、特征、分类	(143)
4.5	楼盘统计实务	(145)
4.5.1	楼盘项目统计数据类型的类型	(145)
4.5.2	楼盘统计指标计算的主要规定	(147)
4.5.3	楼盘项目统计指标的含义及计算公式	(148)
4.5.4	楼盘项目统计举例	(154)
	本章小结	(158)
	本章思考题	(159)
第5章	房地产市场概况统计实务	(163)
5.1	房地产市场概况统计的基本问题	(163)
5.1.1	房地产市场的含义、特征、要素和类型	(163)
5.1.2	房地产市场概况统计的界定	(165)
5.2	房地产市场供给和需求统计	(168)
5.2.1	房地产市场需求	(168)
5.2.2	房地产市场供给	(170)
5.2.3	房地产的需求与供给均衡和调控手段	(172)
5.2.4	房地产需求与供给统计指标及其应用	(173)
5.3	房地产市场竞争状况统计	(177)
5.3.1	房地产市场竞争状况统计的意义	(177)
5.3.2	房地产市场竞争状况统计指标及其应用	(179)
	本章小结	(183)
	本章思考题	(183)
第6章	房地产开发统计实务	(186)
6.1	房地产开发统计概述	(186)
6.1.1	房地产开发的过程和形式	(186)
6.1.2	土地使用权的获取方式	(187)
6.1.3	房地产开发统计的含义及其内容	(188)
6.2	房地产开发立项阶段统计	(192)
6.2.1	房地产开发立项阶段统计的内容	(192)
6.2.2	房地产开发立项阶段统计指标及其应用	(193)
6.2.3	房地产项目可行性研究	(196)

6.3 房地产开发前期阶段统计	(201)
6.3.1 房地产开发前期阶段统计的意义	(201)
6.3.2 土地征用统计	(201)
6.3.3 拆迁安置统计	(202)
6.3.4 工程勘察与设计统计	(203)
6.3.5 土地的“三通一平”或“七通一平”统计	(206)
本章小结	(206)
本章思考题	(207)
第7章 房地产营销统计实务	(208)
7.1 房地产营销信息统计	(211)
7.1.1 房地产营销信息统计的含义、意义、内容和分类	(211)
7.1.2 房地产营销信息统计实务	(214)
7.2 房地产销售统计	(220)
7.2.1 房地产销售统计的意义	(220)
7.2.2 房地产企业销售统计部门和统计的内容	(221)
7.2.3 房地产企业销售统计实务	(222)
7.2.4 企业销售和客户资料统计案例	(232)
7.3 房地产交易、中介和权属登记统计实务	(234)
7.3.1 房地产交易统计	(234)
7.3.2 房地产中介统计	(240)
7.3.3 房屋权属统计	(244)
本章小结	(246)
本章思考题	(247)
第8章 物业管理及其他相关统计实务	(250)
8.1 物业管理统计	(250)
8.1.1 物业及物业管理	(250)
8.1.2 物业管理统计	(251)
8.1.3 物业管理统计指标及其运用	(254)
8.2 房屋修缮	(257)
8.2.1 房屋修缮概述	(257)
8.2.2 房屋修缮统计指标及其应用	(258)
8.3 住宅共用部位共用设施设备维修基金统计实务	(260)
8.3.1 住宅共用部位共用设施设备维修概述	(260)
8.3.2 住宅共用部位共用设施设备维修基金统计	(263)
8.4 房屋拆迁统计实务	(264)

8.4.1	房屋拆迁的概念和原则	(264)
8.4.2	城市房屋拆迁统计指标及其应用	(265)
8.4.3	房屋拆迁补偿统计	(266)
8.5	住房制度改革统计实务	(267)
8.5.1	房地产改革及住房保障政策落实情况统计	(267)
8.5.2	住房公积金统计实务	(270)
	本章小结	(274)
	本章思考题	(275)
第三篇	房地产宏观经济统计篇	(279)
第9章	房地产宏观经济指标统计实务	(280)
9.1	房地产财税指标统计	(280)
9.1.1	房地产财税指标统计的意义和分类	(280)
9.1.2	房地产财税统计指标及其运用	(282)
9.2	房地产金融指标统计	(284)
9.2.1	房地产金融指标统计的意义和分类	(284)
9.2.2	房地产金融统计指标	(286)
9.2.3	房地产金融统计指标应用	(286)
9.3	房地产价格指数统计	(293)
9.3.1	房地产价格指数统计的意义和分类	(293)
9.3.2	房地产价格统计指标的应用	(297)
9.4	房地产人力资源统计	(303)
9.4.1	房地产人力资源统计的意义和分类	(303)
9.4.2	房地产人力资源统计指标的应用	(307)
	本章小结	(309)
	本章思考题	(310)
第10章	房地产统计信息系统	(314)
10.1	房地产统计信息系统	(314)
10.1.1	房地产统计信息系统	(314)
10.1.2	我国房地产统计报表制度	(318)
10.2	房地产统计指数系统	(320)
10.2.1	中国房地产统计指数种类	(320)
10.2.2	中国房地产指数系统 (CREIS)	(321)
10.2.3	国房指数系统	(324)
10.2.4	35个大中城市房地产价格指数系统	(325)
10.3	中指调查系统简介	(327)

10.3.1 中指调查系统的组织架构·····	(327)
10.3.2 中指调查系统的调查内容·····	(327)
本章小结 ·····	(330)
本章思考题 ·····	(331)
第 11 章 房地产统计 Excel 实训 ·····	(334)
实训 1 用 Excel 进行统计数据的整理 ·····	(334)
实训 2 Excel 中图表的应用 ·····	(336)
实训 3 用 Excel 计算描述统计量 ·····	(339)
实训 4 用 Excel 计算面积、面积比、均价和套数比 ·····	(341)
实训 5 用 Excel 计算发展速度 ·····	(348)
实训 6 用 Excel 计算指数进行因素分析 ·····	(351)
实训 7 用 Excel 计算抽样平均误差 ·····	(356)
实训 8 用 Excel 计算相关系数 ·····	(357)
实训 9 用 Excel 进行回归分析 ·····	(360)
参考文献 ·····	(365)



本书为《中国统计》系列丛书之一

第一篇

房地产统计

理论方法篇

第1章 房地产统计概述



【学习目标】

本章主要介绍了房地产统计的基本问题、基本概念及房地产统计的前期准备工作阶段的相关内容。使读者在了解房地产统计工作作用的基础上,理解房地产统计的性质、内容、研究对象和特点,熟悉房地产统计设计的内容,掌握对房地产数据加工整理的方法。通过本章的学习,加深读者对房地产统计工作重要性的认识,提高对房地产资料的收集及整理能力和水平。

1.1 房地产统计概述

1.1.1 统计的基本概念

目前,统计方法被应用到自然科学和社会科学的众多领域,统计学已发展为由许多分支学科组成的学科体系。在统计体系当中,房地产统计是社会经济统计的一部分。

1. 统计的含义

在社会经济生活中,我们会频繁接触到“统计”一词,特别是在经济新闻、财经报刊等多种媒体中我们也会常常浏览到许多有关统计指标、统计数据、统计图表等信息。实践中,“统计”具有多种理解。不同的场合下,统计有不同的含义,我们要正确理解“统计”的概念。通常情况下,统计有三种含义,即统计工作、统计资料和统计学。

(1) 统计工作。统计工作是指统计数据的收集、整理、分析研究等活动的总称,即统计实践活动。统计工作的成果是统计资料。

(2) 统计资料。统计资料是指通过统计工作所获得的各类数字和文字资料。这些统计资料常常以各种统计表、统计图、统计报告、统计公报、统计年鉴等载体所表现。统计资料主要表现为各类数据资料。

(3) 统计学。统计学是收集、分析、表述和解释数据的科学,是对统计工作实践的理论概括和科学总结。统计学来源于统计实践,同时又指导统计实践。



2. 统计学的基本术语

(1) 统计总体与样本。统计总体就是由客观存在的、具有一个或若干个相同性质的许多个别事物形成的整体。构成总体的这些个别事物称为总体单位。当不可能或不必要对总体中每个总体单位都进行调查研究时,就会选取样本。样本就是组成总体中的一个总体单位群或组,一般通过随机抽样法来获取。选取样本的目的是为了通过样本的信息来推断总体的特征。在统计实践中,对社会经济现象做出判断和决策时,往往根据的是来源于总体的样本信息。

(2) 标志与指标。标志是用来说明总体单位特征的名称。标志可以分为品质标志和数量标志。品质标志是说明总体单位质的特征的,是不能用数值来表示的。数量标志是表示总体单位量的特征,是可以数值来表示的。对各个总体单位的标志名或标志值进行综合可以反映总体的综合特征。统计指标是说明总体的综合数量特征的。一个完整的统计指标包括指标名称和指标数值两部分。

(3) 变异与变量。统计变异是指标志在总体单位之间的不同具体表现。品质标志存在变异,数量标志也存在变异。数量标志的变异就是变量。统计学是研究随机现象的科学,其变量往往是随机变量。在社会经济统计中,一般认为变量就是可变的数量标志。变量有离散型变量和连续型变量之分。

1.1.2 房地产统计的意义

1. 宏观调控中的房地产经济

房地产业是国民经济中的重要行业之一,由房地产的投资、开发、经营、管理和服务等行业所组成。房地产业无论是对人们的生活,还是对国民经济的发展都具有重要的意义。随着我国城市化进程快速推进和现代化新农村的构建,房地产已经成为社会财富的主要载体。房地产业作为国民经济和城市发展的重要支柱,通常也表现为投资热点、政策重点和舆论焦点。

从房地产市场来看,我国处于经济快速发展时期,近年来的房地产市场需求较大,每年的新建开发量较大,存量市场交易体制不够完善,房地产服务流通占房地产业的份额比重相对较小,房地产市场以增量市场为主,房地产统计也主要以房地产投资开发为主。

从房地产政策来看,我国以提高经济效率和高速发展国民经济作为国家最主要的发展方向,以提高房地产投资的经济效率为主的房地产业调控政策是国家的主要政策。当然,在现阶段房地产发展过快、房价增长过高等情况下,国家也开始关注可持续发展政策和解决社会公平。

2. 房地产统计的概念

我国的房地产业起步于 20 世纪 80 年代初,此前没有该产业的统计数据,现在用的统计

数据都是计划经济时期延续下来的以基本建设为基础的统计数据。房地产统计是房地产统计主体为了特定的社会经济目的,对一定区域内的房地产市场进行统计调查,统计整理和统计分析的活动和理论。房地产统计是人们认识房地产市场的有力武器之一。要认识房地产市场发展的现状及其规律,就必须进行房地产统计。

(1) 房地产统计范围。房地产统计范围涉及房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济活动。西方国家的房地产统计范围是房地产的流通服务业,不涉及投资、开发等方面。例如,美国商务部统计局的房地产业统计内容分为房地产租赁、中介和经纪、物业管理、评估等,如表 1.1 所示。

表 1.1 1997 年美国房地产业统计表

房地产类别	企业数 (个)	税收 (千美元)	企业收入 (千美元)
1 房地产租赁	110 226	85 791 328	9 483 898
(1) 居住房屋租赁	59 718	39 621 284	4 673 912
(2) 非居住房屋租赁 (除仓储)	31 497	38 105 057	3 828 379
(3) 仓储租赁	6 994	2 525 654	296 035
(4) 其他房屋租赁	12 017	5 539 333	685 572
2 办公楼中介与经纪	60 620	38 945 434	6 791 721
3 与房地产相关的其他活动	50 804	28 538 145	11 671 490
(1) 不动产物业管理	32 139	20 746 277	8 900 317
① 居住房屋物业管理	22 128	12 600 076	5 161 535
② 非居住房屋物业管理	10 011	8 146 201	3 738 782
(2) 房地产评估	11 387	2 966 309	1 054 517
(3) 其他相关活动	7 278	4 825 559	1 716 656
总 计	221 650	153 274 907	27 947 109

(2) 房地产业统计内容。在国民经济统计中,大多数国家对房地产业的统计和其他产业的统计一样,在国民经济核算体系中对房地产业的各年度产值、就业人数、税收、企业数、流动资产、固定资产等指标进行统计。在英美等国的国民经济统计中,除了以上的房地产业统计内容以外,还有房地产新开发项目数、开发失败项目数、房地产开发项目建成数、房地产销售额等统计指标。对于国民经济核算体系中的房地产业统计方法,尽管各国的统计口径不一,但统计指标种类差异不大。唯独中西方关于住宅统计的分类存在较大差异。具体差异如表 1.2 所示。

表 1.2 中国与欧美国家住宅统计分类比较表

分类方法	中 国	欧 美 国 家
统计单位	住房面积	住宅套数
产 权	国有、集体、私有、涉外、其他	自有、租赁
用 途	别墅、高级公寓、安居房	常规住房、季节性住房、偶尔使用
居住质量	完好、基本完好、一般损坏、严重损坏、危房	自来水、电、卫生间、煤气管道
层 数	低层（1~3）、多层（4~6）、中高层（7~9）、高层（10层以上）	平房、楼房
建造质量	钢筋混凝土、砖木等	住房建造年限
生产状况	施工面积、竣工面积	住宅新开工数、住宅竣工数
住宅市场	新建住宅、二手房	住宅存量、住宅流量

（3）房地产统计属于经济统计。在我国，房地产统计属于经济统计，是一门专业的产业统计。一般而言，房地产统计可以分为以宏观经济为研究对象的国民经济核算体系、以微观经济为研究对象的企业统计和以中观经济为研究对象的市场统计。一般情况下，房地产统计侧重于中观的市场统计。在我国现阶段，由于房地产统计的直接目的是使国民经济的宏观调控具有清晰的思路。因此，在很大程度上，房地产统计更多地涉及的是国民经济的宏观层面，而在中观的房地产市场统计方面存在明显的滞后，并突出地表现在房地产市场指标体系的不健全、不合理等方面。

（4）房地产属于固定资产。联合国制定的《1993年国民经济核算体系》（简称1993年SNA）是各国遵循的统计国际标准。其中明确规定：“包括用做住户主要住所的船舶、驳船、活动房屋和大篷车在内的一切住宅，以及汽车库等任何与住宅有关的构筑物都是固定资产。”对于住房来说，不论是建造还是购买，不论是用来自住还是出租都属于固定资产投资的范围。把住房和所有房屋投资纳入固定资产投资统计，是符合国际通行做法的。在我国现行的固定资产投资统计中，房地产开发投资是一个重要的组成部分。

（5）在我国统计工作的实践中，投资统计和生产统计是分开进行的。就建筑业企业而言，其施工活动按生产活动统计，计算产值增加值；其建造和购置自用固定资产的支出则作为投资进行统计。就房地产开发企业而言，其为开发和销售商品房屋所进行的一系列管理和服务活动作为生产活动统计，计算产值增加值；其开发、销售的商品房屋则作为投资活动进行统计。

3. 房地产统计的作用

房地产统计是认识房地产经济数量关系和数量变化规律的得力工具。房地产统计有利于国民经济宏观调控。

（1）有利于认识房地产经济现象的内部结构。通过分析研究商品房价格的构成可以认识

