



高等职业教育房地产类专业“十一五”规划教材

房地产统计

● 刘玉玲 主编

FANGDICHAN TONGJI



 机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

赠电子课件

登录www.cmpedu.com下载



机械工业出版社
China Machine Press

高等职业教育房地产类专业“十一五”规划教材

房地产统计

主 编 刘玉玲

副主编 唐波涌 杨九铃

参 编 朱维乔 齐连胜 梁 明



机械工业出版社

房地产统计是房地产经营与管理等专业的重要基础课程之一。本书以房地产统计工作过程为主线,系统地、深入浅出地阐述了房地产统计的基本原理和基本方法,全书共分 11 章,内容包括:总论、房地产统计数据的搜集与整理、房地产统计数据的描述、时间数列分析、统计指数、房地产抽样调查、房地产投资决策、商品房开发与销售统计、房产数量与质量统计、房地产交易统计、房地产企业财务统计等。

本书以高等职业院校、高等专科学校、成人高等学校及本科院校举办的二级职业技术学院和民办高校的房地产经营与管理等相关专业的学生为主要对象,也可以作为房地产企业营销及管理人员的培训教材。

图书在版编目(CIP)数据

房地产统计/刘玉玲主编. —北京:机械工业出版社, 2007.10

高等职业教育房地产类专业“十一五”规划教材

ISBN 978-7-111-22539-3

I. 房... II. 刘... III. 房地产—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 157793 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑:陈 俞 责任编辑:覃密道

封面设计:张 静 责任印制:杨 曦

北京机工印刷厂印刷(兴文装订厂装订)

2008 年 1 月第 1 版第 1 次印刷

184mm×260mm·19.25 印张·474 千字

0 001—3 000 册

标准书号:ISBN 978-7-111-22539-3

定价:29.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换
销售服务热线电话:(010) 68326294

购书热线电话:(010) 88379639 88379641 88379643

编辑热线电话:(010) 68354423

封面无防伪标均为盗版

前 言

房地产统计是认识房地产现象的本质及掌握房地产现象变动规律的重要手段,也是进行房地产经营与管理、进行房地产相关决策的重要工具。为了使房地产统计的教学更好地适应房地产经营与管理的需要,本教材以高职高专教育的培养目标为指导,立足于培养学生独立思维能力与实际操作的能力,注意了定量分析与定性分析的有机联系,侧重于统计方法在房地产经营与管理领域中的应用与实践。

本书在编写时力求体现科学、实用、新颖和先进等特点,注意把理论体系的严密性同教学上由浅入深、循序渐进的连贯性统一起来;既有理论性,又有很强的实用性和可操作性;力求以简明通俗的语言及生动具体的实例,阐述房地产统计的基本理论和基本方法;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。各章均有学习目标和小结,还配有思考练习题及实训练习题,以帮助学生对内容进行理解、消化和吸收。此外,为了使本书适应现代化发展的需要,在有关章节中还编排了计算机的应用案例,介绍 Excel 软件在房地产统计中的应用。

本书由刘玉玲任主编,唐波涌、杨九铃任副主编。各章执笔人为:杨九铃(第1章),朱维乔(第5章),刘玉玲(第2、3、4、6章、第8章第3节),齐连胜(第7章),唐波涌(第8章1、2节、9、10章),梁明(第11章)。

本书在编写过程中参考了国内外同行的许多文献和著作,在此一并向这些作者表示感谢。

由于编写时间和水平有限,书中不妥之处在所难免,欢迎广大读者批评指正,以便进一步修改和完善。

编 者

目 录

前言

第1章 总论	1	实训练习题	115
1.1 房地产统计的意义与作用	1	第5章 统计指数	123
1.2 房地产统计过程及统计方法	3	5.1 统计指数的意义和种类	123
1.3 房地产统计中常用的基本概念	5	5.2 综合指数	125
1.4 房地产统计指标体系	8	5.3 平均指数	130
本章小结	14	5.4 指数因素分析	136
思考题	15	本章小结	141
实训练习题	15	思考题	142
第2章 房地产统计数据的 搜集与整理	18	实训练习题	142
2.1 房地产统计数据的搜集	18	第6章 房地产抽样调查	148
2.2 房地产统计数据的整理	31	6.1 抽样调查的基本思想	148
2.3 房地产统计数据的显示	41	6.2 非概率抽样	152
本章小结	49	6.3 概率抽样	155
思考题	50	6.4 抽样误差及其测定	159
实训练习题	50	6.5 抽样数目的确定与总体 资料的推算	165
第3章 房地产统计数据的描述	57	本章小结	168
3.1 总量指标与相对指标	57	思考题	168
3.2 平均指标	64	实训练习题	168
3.3 标志变异指标	73	第7章 房地产投资决策	173
本章小结	80	7.1 房地产投资决策的概念和 种类	173
思考题	81	7.2 房地产投资决策方法—— 定性分析法	176
实训练习题	81	7.3 房地产投资决策方法—— 定量分析法	180
第4章 时间数列分析	87	本章小结	192
4.1 时间数列的编制	87	思考题	192
4.2 时间数列的分析指标	89	实训练习题	193
4.3 长期趋势的测定	100	第8章 商品房开发与销售统计	195
4.4 季节变动与循环变动分析	107	8.1 商品房开发统计	195
4.5 用 Excel 进行时间 数列分析	110	8.2 商品房销售统计	201
本章小结	114		
思考题	115		



8.3 商品房销售统计预测	206	思考题	247
本章小结	216	实训练习题	247
思考题	217		
实训练习题	217		
第9章 房产数量与质量统计	221	第11章 房地产企业财务统计	250
9.1 房屋数量统计	221	11.1 房地产企业资产统计	250
9.2 房屋质量统计	225	11.2 房地产企业成本、费用与 利税统计	260
本章小结	229	11.3 房地产企业财务状况 统计分析	269
思考题	230	本章小结	276
实训练习题	230	思考题	277
第10章 房地产交易统计	232	实训练习题	277
10.1 房地产交易统计概述	232	附录 常用统计表	281
10.2 房地产产权统计	232	附表1 随机数表	281
10.3 房地产买卖统计	235	附表2 标准正态分布表	284
10.4 房地产抵押贷款统计	238	附表3 正态分布分位数表	287
10.5 房地产租赁统计	240	附表4 t 分布表	290
10.6 房地产置换统计	245	附表5 χ^2 分布表	292
本章小结	247	参考文献	295

第1章

总论

学习目标

通过本章的学习,掌握房地产统计的含义,理解房地产统计的对象及特点,掌握房地产统计的作用,了解房地产统计过程及统计方法,掌握房地产统计中常用的几个基本概念,了解房地产统计指标体系的种类、房地产统计指标体系的建立原则及房地产统计指标体系的设计。

关键词

房地产统计工作 房地产统计资料 房地产统计学 房地产统计设计 房地产统计调查 房地产统计整理 房地产统计分析 统计总体 总体单位 标志 指标 统计指标体系 变量 变量值

1.1 房地产统计的意义与作用

房地产业是与生产、消费密切相联的第三产业,也是整个国民经济中的一个重要行业。为了研究房地产业发展的全过程,并认识其发展变化的规律性,就必须反映和研究房地产生产和消费环节的数量表现;反映和研究房地产业整个部门经济活动的数量表现;反映和研究房地产业与其他有关产业之间的相互联系、相互制约的数量关系;揭示划分房地产现象的质的区别的数量界线,这就需要建立房地产统计学。

1.1.1 房地产统计的含义

“统计”一词包含着三种不同而又密切联系的含义,即统计工作、统计资料和统计学。房地产统计作为统计的一个分支,也具有这三种含义。

房地产统计工作是指房地产统计工作部门或统计人员根据房地产统计的研究目的和研究对象的特点,运用科学的统计方法,对房地产统计总体现象的数量方面的信息进行搜集、整理和分析研究的工作过程的总称。从事这项工作的人员称为统计员、统计师、高级统计师,领导和组织这项工作的部门称为房地产统计机构或统计部门。

房地产统计资料是指反映房地产业经济规模、水平、发展速度、比例关系、普遍程度等的数字资料及有关情况。它是房地产统计工作的成果,主要包括经过整理、分析研究所取得的最终资料,如统计报表、统计年鉴、统计研究报告等,当然也包括统计调查所获得的原始资料。

房地产统计学是房地产统计工作实践经验的科学总结,它阐明房地产统计的理论与方法,为房地产统计实践提供科学的理论指导。

房地产统计学与房地产统计工作的关系是理论与实践的辩证统一关系。统计学理论来源



于统计实践,又反过来指导实践。

房地产统计是房地产统计工作、房地产统计资料和房地产统计学的集合体。正确的房地产统计资料,必然是科学的房地产统计工作的结果,而科学的房地产统计工作,又必然是在房地产统计学理论的指导下完成的。只有把三者联系起来,才能准确地、完整地理解房地产统计一词的含义。

1.1.2 房地产统计的对象

要深刻理解房地产统计的概念,必须认清房地产统计的对象。房地产统计无论是从统计工作、统计资料和统计学的意义上讲,其研究的对象是同一的,即为房地产现象的数量方面。

房地产现象是房地产再生产中诸多现象的总称。它包括在房地产再生产过程中充当客体的土地、房屋及材料物资;充当主体的房地产企业职工及其组织;以及由主体作用于客体而产生的一系列经济活动和形成的一系列经济关系,它贯穿于房地产再生产的资源、生产、流通、消费、管理与服务等各个环节。当然,房地产统计所研究的并不是房地产现象的全部,而只是房地产现象的数量方面,包括房地产现象在一定时间、地点、条件下的规模、水平、速度、比例、结构和普遍程度等。房地产统计的对象具有如下特点:

(1) 数量性。房地产统计是在质与量的辩证统一中,通过大量观察,研究房地产现象的数量方面(包括数量的多少、现象之间的数量关系、现象质量互变的数量界线等),来说明房地产现象在具体时间、地点、条件下的规模、水平、速度、结构、比例和强度等,并通过统计分析等分析方法来揭示房地产现象的产生、形成及其发展规律。

(2) 总体性。统计的数量研究是对房地产现象总体中各单位普遍存在的事实进行大量观察和综合分析,得出反映现象总体的数量特征。例如,进行某城市居民家庭住房情况的调查,需要对某一具体的居民家庭住房情况进行调查,但是其目的并不在于了解个别居民家庭的住房状况,而是要反映一个城市的居民住房状况。

(3) 变异性。统计研究同类现象总体的数量特征,它的前提是总体各单位的特征表现存在着差异,而且这些差异并不是事先可以预知的。如果说,总体各单位的变异表现出个别现象的特殊性和偶然性,那么对现象总体的数量研究,则是通过大量观察,从各单位的变异中归纳概括出它们的共同特征,显示出现象的普遍性和必然性。

1.1.3 房地产统计的作用

我国统计法明确规定:“统计的基本任务是对国民经济和社会发展情况进行统计调查、统计分析,提供统计资料,实行统计监督。”

房地产统计的基本职能可概括为两项,其一是服务的职能,其二是监督的职能。房地产统计的作用主要有以下几方面:

(1) 为国家统计部门提供有关房地产现象的统计信息,丰富和完善国民经济统计成果。国民经济统计是建立在各专业统计基础之上的宏观统计,其数据大多来源于各部门的专业统计。房地产统计作为专业统计之一,承担着为国家宏观统计提供部门统计数据的任务。

(2) 为各级主管房地产业的政府机关了解房地产业的发展,制定房地产业发展政策,检查政策贯彻情况,编制房地产业发展计划和检查执行情况提供依据。党和国家为了指导房地



产业的发展,必须制定一系列方针、政策,而方针、政策的正确与否是建设事业成败的关键。因此,从实际出发,根据客观事物的发展情况和变化规律来制定方针、政策是必须遵循的基本原则。为此,在制定房地产方针、政策之前,必须首先了解情况,掌握房地产业发展的现状和变化规律,这就必须借助统计信息。同时,新的政策付诸实施后,效果怎样?哪些地方需要改进?哪些地方需要弥补?哪些地方应该坚持?回答这些问题,又必须依靠统计信息。统计工作者通过及时、有效的统计调查、统计整理和统计分析,通过统计信息的提供和反馈,使决策部门随时制定和调整有关方针、政策,以确保房地产业的健康发展。虽然我国已进入社会主义市场经济,市场调节已成为产业调整的主要杠杆,但国家对经济的宏观控制不容忽视,各政府部门应根据本行业经济发展的客观规律制定出切实可行的总体计划以对本行业发展加以宏观调控。而计划的制定离不开统计。房地产统计作为房地产业信息的主体,以发展水平、比例关系、发展速度、人财物、产供销等具体数据为房地产部门制定计划提供依据。同时在贯彻执行计划的过程中,随时进行统计调查和统计分析,检查计划执行情况,及时发现问题和矛盾,以便有关部门采取措施解决问题,保证计划的有效执行。

(3) 为各房地产企业加强经济管理、提高经济效益提供参考和借鉴。房地产统计过程中有关各企业的统计数据,反映了房地产业的整体状况,这些统计数据可作为企业内部考核的依据,也可促使企业管理者加强企业管理和经济核算,以较小的消耗取得较大的经济成果,从而提高企业的经济效益。

(4) 为房地产和其他有关社会经济统计的科学研究积累真实客观的资料,为社会各方面特别是政府有关部门向社会发布商品房供求信息提供资料。统计资料不仅为政府管理部门所利用,还应为科学研究部门提供可靠的研究素材。统计要面向社会,面向一切可利用它的人,为此,统计资料的收集与保存应有专门的制度,以确保其真实性、系统性和完整性。

(5) 实行统计监督。房地产统计监督的对象和内容是房地产再生产过程中涉及的各个环节和各个方面,主要包括:房地产业发展规模、水平和增长速度是否适当;房地产业的结构是否合理;房地产现象主要比例关系是否协调;房地产分配是否公平合理;房地产企业效益是否最佳;房地产业发展的环境和条件是否良好等。统计监督通过在质与量的分析中运用一整套科学核算体系和统计指标体系,采用科学的方法,对房地产现象进行定量监测,研究其数量表现和数量关系,描述、评价、预测其发展的量变和质变过程,对其运行状态正常与否提出数量界线或临界区间,从而保证房地产业协调、稳定、健康地发展。

1.2 房地产统计过程及统计方法

1.2.1 房地产统计过程

房地产统计研究房地产领域中的大量现象的数量方面,一般要经过房地产统计设计、房地产统计数据的搜集、房地产统计整理和房地产统计分析四个阶段,才能完成从定性认识到定量认识,再到定性认识与定量认识相结合这一完整过程,从而达到认识的升华。

1. 房地产统计设计

房地产统计设计是根据房地产统计研究的目的,结合所研究对象的性质、特点,对统计范围、指标体系、分类目录、资料搜集整理方法、分析要求以及有关组织工作等方面所作出



的整体规划,是整个房地产统计研究的前期工作。这项工作最后要形成或制定出房地产统计设计方案或统计报表制度。其完成的质量直接关系到整个房地产统计研究的质量。搞好房地产统计设计不仅要以统计学的一般理论和方法作为指导,而且还要求设计者对所研究的问题本身具有深刻的认识和相关的学科知识。例如,要设计一套能够较好地评价房地产企业经营状况的统计体系与方案,仅有一般的统计方法知识是不够的,设计者还必须具有房地产企业经营管理知识和理论素养。

2. 房地产统计调查

经过房地产统计设计形成设计方案之后,就可以开始收集统计数据。房地产统计调查就是根据房地产统计研究的目的所确定的统计指标体系,把研究对象中各总体单位的某些必须了解的特征记录下来,包括搜集丰富的原始资料和搜集加工整理过的二手资料。既要搜集统计资料,也要搜集相关的业务资料、会计资料;既要搜集数字资料,也要深入了解有关的具体情况,便于全面分析房地产现象的数量方面的特点,掌握房地产现象数量变动的规律性。做好房地产统计调查工作,是对房地产统计资料整理和分析的基础。

3. 房地产统计整理

房地产统计整理就是根据房地产统计设计方案的要求,将所搜集到的房地产统计数据进行审核、分组、汇总,编制统计表等科学加工处理的过程,以便清晰地反映研究总体的综合特征。房地产统计整理包括数字整理和文字整理两个方面。数字整理主要是依据事先设计的表格和要求进行;文字整理主要是依据事先拟定的调查提纲归类。数字整理与文字整理不能割裂开来,而应该相互联系,相互补充,共同服务于房地产统计研究的目的。

4. 房地产统计分析

房地产统计分析是以房地产统计数据为基础,结合具体情况,运用静态分析和动态分析方法进行分析研究,肯定成绩,发现问题,找出原因,探究事物的本质及其规律性。房地产统计分析是房地产统计工作的重要阶段,也是统计研究过程的最终环节。因此,应当积极开展统计分析,提出有数据、有建议的分析资料,便于决策者和管理人员深入地了解问题,进一步加强经营管理工作。

综上所述,房地产统计工作是一个由设计、调查、整理、分析四个阶段组成的紧密联系的完整过程。在设计、调查和整理资料阶段也需要分析,在分析研究阶段还存在着进一步调查、整理的问题,因此不宜将四个阶段截然分开。同时,还要防止和克服对统计工作的不完整理解,比如只调查不分析,或仅用指标的计算分析代替系统分析。

1.2.2 房地产统计方法

房地产统计是研究房地产现象总体数量方面的一门学科,因而也有一些专门的认识方法。这些方法相互联系、相互影响,构成了统计认识方法体系。

1. 大量观察法

房地产统计研究的对象是房地产现象总体的数量方面,只有通过对大量现象的观察,才能发现总体的数量规律。“大量”是一个相对的概念,当有足够的总体单位能够说明现象总体时,就可以称为“大量”。在有些情况下,房地产研究现象的总体十分庞大,但在房地产统计工作中往往只需抽出一定数量的个体作为样本进行观察,只要这些样本能够代表总体,就可



以称为大量观察。从这个意义上讲,大量观察法也可以称为整体观察法。

2. 统计分组法

统计分组法是按照某一个标志或几个标志,将所研究的房地产总体划分为若干部分或组的方法。通过统计分组法可以把相同的部分归并在一起,把组与组明显区别开来。它是对房地产总体进一步研究、区分内部差异的方法。房地产统计工作在定性研究和定量研究时都需要运用统计分组法。统计分组法有利于从不同的角度分析和研究问题。例如,在研究商品房消费者总体时,除了观察这个总体的全貌之外,还需要运用统计分组法,如按购买商品房的户型、消费者的收入水平或职业等标志分成不同的部分,研究它们的消费特点,以便作出科学的投资决策和营销决策。

3. 统计指标法

统计指标法就是运用统计指标来反映和研究社会经济现象总体的数量状况,以认识事物数量特征的本质或规律性的方法。统计指标法包括的内容相当丰富,如总量指标法、相对指标法、平均指标法、动态指标法、统计指数法等。统计指标法与统计分组法是贯穿整个统计工作且相互联系的两种主要方法。通过统计分组而形成的统计指标可以帮助有关方面认识总体内部的数量差异和数量关系以及总体之间的联系与区别。例如,研究房地产企业的经营状况,就可以在统计分组的基础上,运用统计指标法对商品房销售额、商品房销售额构成、人均商品房销售额、费用额、费用率、利润总额、人均利润额、资金利润率等多个统计指标进行分析,在现象的相互联系中认识这些被研究事物的数量特征。

4. 统计模型法

统计模型法是对客观现象的原型进行模拟或仿真,是在较高层次上认识事物的一种方式。统计模型法是利用一套相互联系的统计分组和统计指标,对客观存在的总体及其运动过程作出比较完整的、近似的反映或描述的方法。这种方法通常有两种表达方式:一是依据统计指标之间存在的明确的数量关系,建立数学方程式或方程组,一般称为统计数学模型;二是依据统计指标之间的逻辑关系,构建框架式的物理模型,一般称为统计逻辑模型。如回归分析属于统计数学模型的表达方式,房地产统计指标体系则属于统计逻辑模型的表达方式。

5. 统计推断法

房地产现象总体是一个十分庞大的系统,有时是无法进行全面调查研究的。同时,由于房地产现象之间的联系性和相似性,在很多情况下也不需要进行全面的统计调查。因此,在实际工作中较多地运用统计推断法,即根据部分总体单位组成的样本的数量特征去推断总体。进行房地产统计研究时,常常存在这种情况,由于各种原因,已掌握的数据只是部分单位的数据或有限单位的数据,而统计所要求的却是整个总体的数量特征,这时就必须利用统计推断的方法来解决。统计推断法是逻辑归纳法在统计推理中的应用,推断统计是现代统计学的主要内容。

1.3 房地产统计中常用的基本概念

1.3.1 统计总体与总体单位

房地产统计要研究房地产现象总体的数量特征和数量关系。因此,首先对统计总体要有



一个明确的认识。所谓统计总体,就是根据一定目的确定的所要研究的事物的全体,它是由客观存在的、具有某种共同性质的许多个别事物构成的整体,简称总体。构成总体的每一个个别事物就称为总体单位。例如,研究全国房地产企业的基本情况时,就应以全国的房地产企业作为一个总体。其中,每一个房地产企业就是一个总体单位。这些房地产企业都具有共同的性质,即它们都从事房地产经营活动。有了这个总体,就可以研究全国房地产企业的各种数量特征,如商品房开发面积、商品房销售数量、商品房销售额等。当然,组成总体需要有许多总体单位,这些总体单位除了具有相同的性质外,还存在着不相同或有差异的一些特征。如每一个房地产企业的职工人数、房地产开发数量、质量和经济效益等方面的不同。因此,人们往往把形成总体的客观条件归纳为具有同时存在、相互依赖的同质性、大量性和差异性三个主要特征。

同质性是指总体内的各个总体单位至少具有某一相同的性质。同质性是确定统计总体的基本标准,它是根据统计的研究目的而定的。研究目的不同,所确定的总体也不同,其同质性的意义也随之变化。

大量性是指总体不能由个别总体单位构成,而必须由足够多的总体单位组成。房地产统计对房地产总体数量特征进行研究,其目的是为了探索、揭示房地产现象的规律性,而房地产现象的规律性只有通过大量观察才能显示出来。因此,统计总体应该由足够数量的同质性总体单位所构成。

差异性是指总体内的各个总体单位除了某个或某几个性质相同以外,在其他方面存在的不同特征。同质性是构成总体的基础,差异性才使统计研究成为必要。如果总体内的各个总体单位之间不存在差异,那么,统计研究就毫无意义了。

总体和总体单位的概念是相对而言的,随着研究目的的不同,总体可以变成总体单位,总体单位也可以变成总体。例如,要研究全国房地产企业基本情况时,全国所有房地产企业就是一个总体,而每一个房地产企业就是一个总体单位;而当要研究某一个房地产企业基本情况时,则该房地产企业就由原来的总体单位变成了总体。

1.3.2 标志与指标

1. 标志

标志是说明总体单位特征的名称。每个总体单位都有表现自己的一些特征。例如,当研究的总体是全国的房地产企业时,每一个房地产企业的经济性质、固定资产、商品房销售数量、商品房销售额、职工人数、利税额等都是它的标志。这些标志有的可以用文字描述,有的只能用数字表示。

标志分为品质标志和数量标志两种。品质标志表明总体单位属性方面的特征,品质标志的表现只能用文字来描述,如前所述的房地产企业的经济性质就是品质标志。其主要作用是作为统计分组的依据。在进行统计调查时,要求记录总体单位的品质标志名称的具体属性。数量标志表明总体单位数量方面的特征,可以用数字来表示,如前所述的房地产企业的固定资产、商品房销售数量、商品房销售额、职工人数、利税额等都是数量标志。其作用除了作为统计分组的依据、计算单位数以外,还可以用于许多其他方面的计算。在进行统计调查时,要求记录总体单位的数量标志名称的具体数值。



2. 指标

指标是统计指标的简称,它是用来说明现象总体数量方面特征的。一个完整的统计指标应包括指标名称和指标数值两个部分。指标名称是说明现象总体特征的科学概念,它给统计总体某一方面特征以质的规定。例如某房地产企业总产值、商品房销售额、劳动生产率等都是比较严格的概念。指标数值说明现象在具体时间、地点、条件下在该特征方面的具体表现,它是根据总体各单位的相应的属性标志表现和数量标志值汇总、计算而来。例如,研究某市房地产企业情况,则总体是全市全部房地产企业,总体单位是全市的每个房地产企业,标志有所有制形式、职工人数、企业总产值、利润额等。这里,全市房地产企业的职工人数、房地产企业总产值、利润额等都是由各个房地产企业的相应数值汇总而来的。

统计指标按其反映总体现象的内容不同而分为质量指标和数量指标。前者反映总体现象各总体单位的水平、现象间的内在联系和比例关系;后者则用来说明总体现象的总量或规模。例如平均工资、平均销售额、单位产品成本、劳动生产率等就是质量指标,而职工工资总额、商品销售额、利润总额就是数量指标。

3. 指标和标志的区别与联系

指标和标志二者既有区别,又有联系。它们的主要区别是:

(1) 标志是说明总体单位特征的,指标是反映总体特征的。如研究某房地产企业职工的工资水平,则工资是说明每个总体单位的特征的名称,即标志;而平均工资则是说明这个总体的特征,即指标。

(2) 标志既有能用数值表示的数量标志,也有能用文字表示的属性标志,而指标只能用数值表示。如职工的工资是用数值表示的数量标志,职工的性别则是用文字表示的属性标志,而企业管理人员所占比重、职工平均工资等指标都是由数值表现的。

它们的主要联系是:

(1) 指标数值是由构成总体的各总体单位的数量标志值或属性标志表现的次数汇总计算而来。如职工工资总额是由职工工资汇总而来,而管理人员所占比重则是由管理人员、全部职工人数等属性标志表现的次数汇总、计算而来。

(2) 随着研究目的的变化,指标与标志之间可以转换。指标与标志之间的这种转换取决于总体与总体单位的转换。如研究某市房地产公司情况,全市房地产公司就是总体,该市某房地产公司就是总体中的一个单位,该房地产公司的商品房销售量就是数量标志;如研究某房地产公司的情况,某房地产公司就是总体,该公司的商品房销售量就转换成统计指标了。

1.3.3 统计指标体系

单个统计指标只反映总体某一个数量特征,说明总体现象某一侧面情况。客观现象错综复杂的,要反映其全貌,描述现象发展的全过程,只靠单个统计指标是不够的,所以需要设立统计指标体系。统计指标体系是由一系列相互联系的统计指标所组成的有机整体,用以反映所研究现象各方面相互依存、相互制约的关系。例如,为了反映房地产企业经营的全貌,需要产量、产值、品种、质量、职工人数、劳动生产率、工资总额、财务成本等多项统计指标,来组成房地产企业统计指标体系。指标体系的设置不但是客观现象的反映,而且也是人们对客观现象认识的结果。随着客观形势的发展变化以及实践经验和理论研究的积累,指标



体系也将不断改进更新,逐步完善。

1.3.4 变量与变量值

在统计研究中,无论是标志还是指标,都会有各自不同的表现。数量标志和指标反映的是现象在数量特征方面的差异,在统计上将数量标志和指标统称为变量。变量的具体表现就是变量值(或标志值)。例如,某房地产企业的商品房销售额、职工人数、人均工资等就是变量;某月商品房销售额“1200万元”、月末职工人数“160人”、人均月工资“1800元”等具体数值,就是变量值。

变量按其数值表现是否连续,分为离散变量和连续变量两种。任意两个变量值之间取值有限的称为离散变量,如房地产企业的职工人数、商品房的套数等。任意两个变量值之间取值无限的称为连续变量,如商品房开发面积、商品房销售额等。这两种变量在原始资料取得的方法、资料整理和计算方法上会有所区别。在统计实践中,有时为了简化工作,理论上的连续变量有时可作为离散变量看待。

1.4 房地产统计指标体系

1.4.1 房地产统计指标体系的种类

房地产统计研究的对象是房地产现象总体的数量方面,而一个总体往往具有多种数量表现和数量特征,因此,必须借助统计指标体系,从不同的视角、不同的层面揭示现象总体的特征及其发展变化的规律性。房地产统计指标体系是由一系列相互联系、相互制约、反映房地产现象数量特征和数量关系的统计指标构成的有机整体。它全面反映房地产经济现象的全貌和发展过程,反映这些现象的因果联系、依存关系和平衡关系。建立房地产指标体系的目的是为了反映某一统计总体的数量方面,根据它所反映的统计总体数量方面的特点,可将指标体系分为两类:

(1) 基本统计指标体系。即反映统计总体基本数量方面的指标体系。这里基本数量方面应涵盖统计总体全部活动的各个方面,包括活动的条件、活动的过程和活动的成果等。根据统计总体的变化,基本统计指标体系可以具体表现为:某基层企业基本统计指标体系、某地区基本统计指标体系、整个房地产部门基本统计指标体系等。

(2) 专题统计指标体系。即针对某一房地产现象或问题而专门设计的统计指标体系。它一般伴随着专门统计调查研究而形成。如房地产效益统计指标体系、房地产投资统计指标体系、房地产价格统计指标体系等。

由于基本统计指标体系主要用于了解和反映统计总体的基本情况,共性较强,稳定性也较强,因此,一般由国家或地方统计部门配合房地产部门共同制定。而专题统计指标体系常随着研究目的的不同时常发生变化,所涉及的广度与深度都不一致,因此一般由统计研究者在进行专题研究时自行设计完成。基本指标体系常常是设计专题指标体系的重要参考,而专题统计指标体系中的一些重要指标也可用于丰富和完善基本指标体系。由于事物总是处在不断的变化与发展中,统计指标体系也有一个不断发展、完善的过程。在建立统计指标体系过程中,既要本着实事求是、勇于创新的精神,大胆设计新的指标,改革不完善的旧指标;又



要本着积极稳妥的精神,充分尊重已有的统计指标体系,以保持指标体系的相对稳定性和权威性。

1.4.2 房地产统计指标体系的建立原则

由于房地产统计研究目的的不同,房地产统计指标体系的设计也会有所变化,不同指标体系突出的重点会有所区别,具体内容更是各具差异,但其基本要求是一致的。要设计一套科学、适用的房地产统计指标体系,必须坚持以下原则:

1. 结合党和国家的房地产政策

统计指标是帮助我们认识和反映客观现象的工具,党和国家的方针政策从制定到实施都需要与客观实践相结合,也必须借助统计指标体系。这是设计统计指标体系必须结合党和国家的方针政策的主要原因。此外,作为党和国家领导下的统计部门和专业统计机构,其工作的宗旨就是要切实贯彻执行党和国家的方针政策,因此,所设计的统计指标体系也应符合党和国家方针政策的基本要求。所以,国家关于土地有偿使用制度和城市住房制度应成为设计房地产统计指标体系的指南。

2. 结合国家基本建设计划管理

房地产建设是基本建设的重要组成部分,房地产统计应与国家基本建设统计在其公共面上达到一致。只有房地产部门所掌管的土地和房屋与非房地产部门所掌管的土地和房屋都建立统一的统计报表制度,国家决策部门才可以据此了解计划年度内城市房屋的建设规模和速度,从而作出科学的预测,并在国民经济各部门中进行合理调整而趋向优化,为国家编制基本建设计划提供可靠依据。

3. 结合会计核算和业务核算的指标体系

统计核算、会计核算和业务核算是国民经济核算体系的三大组成部分,它们相辅相成,成为国民经济综合管理的重要手段。而这三大核算又各自从中央到地方、部门直至基层企事业单位,构成相互补充、彼此沟通的网络,因此必须保持三大核算体系在指标体系上的统一性,指标的含义、范围、计算方法都应力求统一,只有这样才能使三大核算做到既有分工、又有衔接,从而有利于房地产经济管理,满足经济分析的需要。

4. 结合房地产现象本身的内在构成

房地产指标体系的建立,目的是希望通过指标体系来认识房地产现象的数量方面,这就必须使指标体系的设计紧密结合所研究的房地产现象的客观实际,并把握住其内在结构。首先必须确定统计研究对象的范围。要对整个房地产现象设计反映其全貌的基本统计指标体系,就要把不属于房地产现象的那些部分与房地产现象区分开来,并找出房地产现象的本质特征和内在联系。要对某一特定房地产领域设计反映其专门问题的专题统计指标体系,就要把与此问题无关的现象与这一特定领域的房地产现象区分开来,并找到这一中心问题与其他有关房地产现象的本质联系。

5. 结合必要性、可测性和稳定性

必要性是指统计指标的选择应紧紧围绕统计研究的需要,紧紧围绕房地产管理实际工作的需要。并不是选择的指标越多越好,而是要力求指标体系的精炼、有用,那些可有可无的指标就不要选入统计指标体系。可测性是指所选择的指标应与一定的现实观测技术相联系,



是可以被测定的变量,而不是抽象的概念。当然,由于观测技术是与一定时代的科技发展水平相联系的,因此要保证指标的可测性,必须考虑到目前的科技发展水平、统计部门的统计设备和统计力量以及各基层组织的管理水平。随着科技的进步和管理水平的提高,原来不可测的概念将会成为可测的指标。稳定性是指统计指标的含义、计算方法、计量单位等要保持标准化、规范化,尽量保持一致,这样可以提高统计资料的可比性程度。另外,指标选择的稳定性还在于应选择那些基本的、稳定的房地产现象作为观测的对象,而对那些偶然的、表面的房地产现象则不必考虑,只有客观现象本身是稳定存在的,用来反映的统计指标才是稳定和可靠的。

1.4.3 房地产统计指标体系的设计

无论是基本统计指标体系还是专题统计指标体系,其设计都必须紧紧围绕房地产再生产的过程,只是前者注重于过程的全部,而后者注重于过程中的一个环节。下面按照房地产再生产的过程来介绍房地产指标体系的设计。

1. 房地产开发资源统计

房地产开发作为人类劳动的一种形式,必须有其劳动对象,即待开发的土地、房屋和建筑材料;必须有从事房地产开发工作的劳动者,即房地产企业的职工及其组织;同时还应有使房地产开发得以实现的劳动资料,即房地产企业的固定资产等。以上这些因素共同构成房地产开发的基本前提,统称为开发资源。

土地包括农村土地和城市土地。为了反映土地的自然属性和经济属性,合理规划城市发展,科学征收城市土地有偿使用税,不断发展和完善国家关于土地管理的有关方针和政策,必须了解土地的下列数量特征:本年购置的土地面积、待开发的土地面积、正在开发的土地面积、本年完成开发的土地面积。

建筑材料是房地产开发的主要劳动对象。为了搞好材料的综合平衡与分配,加强工程成本管理,必须了解建筑材料的如下数量特征:建筑材料来源分布、收入量、拨出量、消耗量、库存量、材料定额完成程度等。

房地产企业职工是专门从事房地产开发、经营、咨询、信托、交易及管理业务的劳动者群体。为了方便编制与检查劳动工资计划,加强企业劳动人事管理,并为房地产统计的其他部分如生产、销售、财务成本等提供必要数据,必须了解如下数量特征:职工人数、职工年龄构成、性别构成、职业构成、工资及福利费水平、劳动生产率水平、劳动定额、劳动出勤以及由职工组成的企业个数、企业性质分布、企业规模分布等。

房地产企业固定资产在这里主要指建筑机械设备,因为土地房屋已包括在前述内容之中。及时了解机械设备数量、构成、装备水平、利用程度和生产能力、完好率、机械化程度等数量特征,可为企业管理尤其是为机械设备管理提供依据。

2. 房地产开发投资统计

房地产开发除了要具备上述资源以外,还需拥有开发资金,也就是房地产开发的投资。要能吸收投资,就必须有良好的投资环境,将通过各种渠道吸收来的投资额以最优的投资构成投入使用,以达到良好的投资效果。房地产投资统计主要包括投资环境、投资来源、投资额、投资构成、投资效果五个方面。



投资环境是指资金得以有效运营的外部条件,它是一系列投资条件的集合,包括自然因素、生态因素、社会因素、经济因素、政策法规因素、市场因素、竞争因素等。

投资来源是指房地产开发吸收投资的渠道,主要包括:国家预算内资金、银行贷款、非银行金融机构贷款、债券、利用外资、外商直接投资、对外借款、自筹资金、自有资金、集资、定金及预收款、其他资金来源。投资来源统计是要反映各种渠道吸引的资金比例。

投资额也即投资规模,它是企业于一定时期投入资金用于开发的积累结果,常以计划投资额和投资完成额分别表示企业计划与实际完成情况。

投资构成是指企业将资金投入于开发活动的不同方面的比例大小,一般包括建筑安装工程投资、建设机械设备投资和其他投资。这三种投资比例不同,表明房地产投资不同时期的不同侧重,它们之间有着密不可分的联系,共同构成房地产的投资总额。

投资效果表示房地产投资的成效,一般从建设工期、造价、投资回收速度以及投资效果系数等方面来考察。

3. 房地产开发过程统计

工程开发是房地产开发的实质内容。为了有效地组织开发活动,提高工程质量,加快工程进度,加强开发过程中的管理,必须了解下列数量方面:工程项目数、工程种类分布、开工面积、施工面积、工程进度、工程质量分布、工程成本、工程事故等。其中工程进度又包括施工工期、工程实际完成量及其完成率等;工程事故又包括工程质量事故和人员伤亡事故等。

4. 房地产开发成果统计

房地产开发的成果包括开发实物量和开发价值量。为了及时从数量和质量的统计中反映房地产开发的劳动成果,必须了解以下数量方面:实物量方面包括竣工房屋面积、开发实物工程量、各类开发产品数量等;价值量方面包括施工产值、竣工房屋价值等。

5. 房地产开发经营统计

房地产开发经营是指房地产投入流通、进入消费这一过程的房地产经营活动。为了加强房地产经营管理,促进市场供需平衡,必须了解实收资本和资产负债两个方面的数量以及各类开发产品的销售量、销售价格、销售额、销售计划完成率、出租量、租金、租金收缴率、租金计划完成率;房屋修缮工程分布、房屋修缮实物量和价值量、房屋修缮率、房屋修缮质量分布等。

6. 房地产交易统计

房地产交易是指房地产的所有权和使用权的变化和运动,它构成房地产市场的主要活动形式。为了加强房地产行政管理、经济管理和市场管理,必须了解以下数量方面:本年新建商品房预售情况、本年新建商品房现售情况、本年存量房买卖情况、本年房地产抵押情况等。

7. 房地产效益统计

房地产效益是指房地产开发经营带来的经济效益、社会效益和生态效益。房地产企业是组织房屋、土地流通,并为房屋、土地的消费服务的企业,提供的产品和劳务是否满足需要,这是房地产企业经济效益的质的规定性。因此,要衡量企业经济效益如何可从产品有用性、企业收益性及综合性三方面考察下列数量特征,包括出租率、出售率、工程质量合格率与优良率、房屋按期接管率、房屋完好率及完好增长率;租金率、租金收缴率、租金用于房屋维