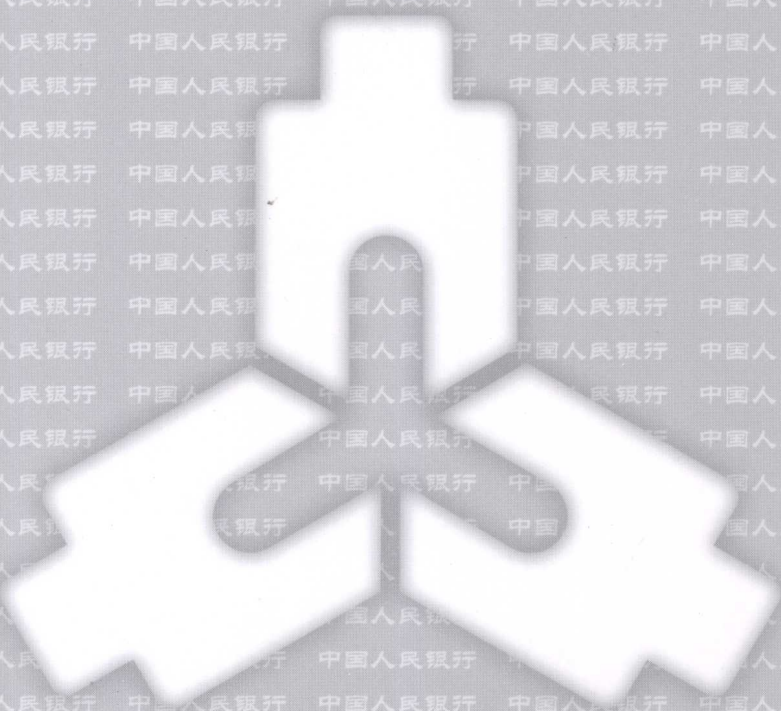


易纲 韩平◎主编

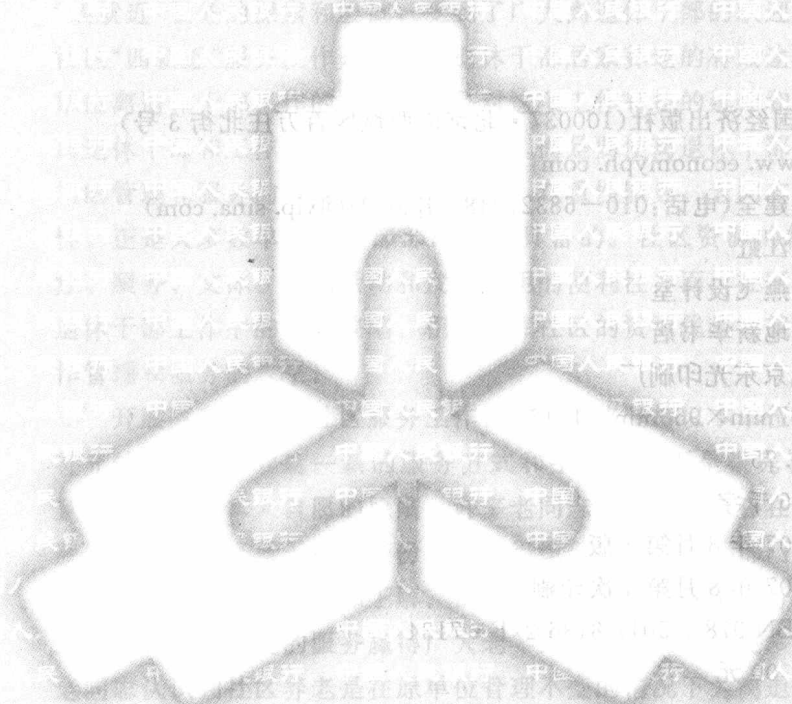


 **中国经济出版社**
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

中国人民银行 营业管理部

2006年调研报告选编

四、易纲 韩平◎主编



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

图书在版编目(CIP)数据

中国人民银行营业管理部 2006 年调研报告选编/易纲,韩平主编. —北京:中国经济出版社,2007. 8

ISBN 978-7-5017-8136-2

I. 中… II. ①易…②韩… III. 中国人民银行—调查报告—2006
IV. F832. 31

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 085260 号

出版发行:中国经济出版社(100037·北京市西城区百万庄北街 3 号)

网 址: www.economyph.com

责任编辑:伏建全(电话:010—68321948 fjq0424@vip.sina.com)

责任印制:张江虹

封面设计:任燕飞设计室

经 销:各地新华书店

承 印:北京东光印刷厂

开 本:787mm×960mm 1/16

印 张:19.75

字 数:216 千字

版 次:2007 年 8 月第 1 版

印 次:2007 年 8 月第 1 次印刷

书 号:ISBN 978-7-5017-8136-2/F·7134

定 价:40.00 元

版权所有 盗版必究

举报电话:68359418

68319282

服务热线:68344225

68369586 68346406

68309176

序 言

2006年是“十一五”规划的开局之年，在党中央、国务院的正确领导下，中国人民银行积极采取各种措施，巩固和加强宏观调控的成果，深化利率、汇率形成机制改革，推进国有银行股份制改造，努力维护金融稳定，进一步提升金融服务水平，确保了金融的健康运行，促进了经济的平稳发展。

中国人民银行营业管理部作为人民银行在北京地区的窗口，积极落实人民银行党委的各项部署，在北京市委、市政府的大力支持下，以“三个代表”重要思想和科学发展观为指导，紧扣履行中央银行职能中亟需解决的问题以及经济金融运行中面临的突出问题两条主线，认真贯彻更好地为总行服务、为地方政府服务，为辖内机构和社会公众服务的要求，深入扎实地开展调研工作，取得了新的成绩，为推动中国人民银行营业管理部整体工作再上新台阶，促进首都经济金融健康运行发挥了积极作用。

一年来，中国人民银行营业管理部围绕宏观经济形势、货币政策的执行效果、金融市场运行、外汇管理、金融服务等多方面工作，大兴调查研究之风，以提升调研成果的服务决策功能为突破口，开展了大量的调研活动，调研工作在已有成绩的基础上，有了新的起色。一是理论与实际结合更加紧密，通过调研，发现和解决问题，开阔思路、明确目标，提高了工作水平。二是调查研究的方法更多地借鉴了国内外先进的研究分析工具和方法，极大地提高了调研成果的规范性、严谨性，进一步促进了决策的科学性。三是调研工作在服务决策、推动工作中的作用更加突出。2006年有2篇调研报告得到国务院领导的重要批示，20余篇得到总行、总局和市领导批示。一些研究成果还在《经济研究》、《金融研究》等国内核心学术期刊上发表，显示了营业管理部调研的整体实力，扩大

了调研成果的对外影响力。

“年来日日春光好，今日春光好更新”。希望中国人民银行营业管理部在已有成绩的基础上，进一步营造良好的调研氛围，特别是要结合北京市经济金融运行的实际情况，积极开展具有持续性和特色的调查研究工作，为更好地履行中央银行职责、促进地方经济金融健康发展作出更大的贡献。

易纲

目 录

序言

货币信贷与宏观经济篇

关于进一步加强和改善北京市房地产市场宏观调控的思考	2
房地产泡沫监测指标体系研究	6
我国民间融资的现状、问题及立法建议	11
完善人民银行再贷款管理与核算的建议及设想	18
土地储备制度实施后房地产开发模式、资金循环和利润变化情况	24
关于如何衡量金融支持经济程度问题的思考	28
我国储蓄、投资与双顺差分析	33
利率调整应充分重视存贷利差的变化	37
北京城镇居民消费结构动态分析:基于 ELES 的定量研究	40
北京居民购房需求调查	48
对中央银行风险识别与评估工作的思考	54
关于改革票据贴现利率形成机制的政策建议	58
基于决策树模型的北京市居民住房需求分析	61
欧洲中央银行货币政策传导机制研究及对我国的启示	69
现金收支变动及其影响因素研究	75
影响国际汇率水平变动的主要因素	89

金融市场篇

北京地区中外资银行结售汇业务价格竞争调研报告	94
北京农村商业银行加入凭证式国债承销团的可行性分析	101
关于北京地区居民金融投资理财产品认知度和满意度的调查报告	107
国有企业境外商品期货套期保值业务风险点应予关注	116
金融机构市场退出的法律规范研究	120
我国金融衍生品市场发展问题研究	130
中小企业金融服务成为外资银行与中资银行竞争的重要领域	139

从“建元、开元”看资产证券化的制度建设	143
金融服务篇	
关于美国、加拿大银行卡受理市场考察情况的报告	150
关于奥运举办城市小额外币双向兑换考察情况的报告	154
加强押运工作的思考与政策建议	158
关于进一步完善和推进财税库行横向联网工作的调查与建议	162
关于北京市支付结算体系运行状况的调研报告	166
“奥运·北京”银行卡受理环境发展思考	169
《会计基本制度》中有关会计信息规定的解析及相关的工作	172
北京市部分奥运重点区域银行卡受理环境调研报告	176
北京市农民工收入及使用金融服务情况	183
对加强银行结算账户管理有关问题的思考	185
关于国库资金风险评估评级的探讨	192
建立“内外结合”信用评级制度的思考	198
农村集体土地使用权抵押问题研究	202
人民银行与工商银行会计核算系统:比较与借鉴	208
银行个人理财业务探讨	213
应收账款质押对我国金融业发展的利弊分析及相关建议	221
外汇管理篇	
北京地区个人外汇结汇增长情况分析	226
“非居民企业”跨境资金流动需关注	230
北京地区境外上市项下资金跨境流动状况调查	234
北京地区旅游外汇收支情况调查报告	238
从印尼巨港电站项目看我国对外“带资承包”工程存在的问题	244
外销房外汇收支管理的亟待规范	248
目前本外币衍生产品交易的银行业务供给与部分企业真实需求 未能有效契合应引起重视	252
探析非居民跨境资金的“来龙去脉”	255
外资银行跨境资金流动特点及原因分析	260
区域经济篇	
社会主义新农村建设与农村金融体系构建	266
关于搭建环渤海地区征信合作框架的几点思考	270
北京地区金融生态环境调查、评价与改善	273
北京市各商业银行支持社会主义新农村建设的现状、存在问题 及政策建议	281

目 录

汇改后北京地区进出口贸易的变化及原因分析	285
谁将引领北京地区的理性出口	288
抓住四个机遇 优先发展两种产业	292

其他篇

人行营业管理部外汇管理部门行风建设的实践与启示	296
人民银行职位分类研究初探	299
利用社区资源,加强离退休干部工作	302

货币信贷与宏观经济篇

关于进一步加强和改善北京市房地产市场 宏观调控的思考

一、如何看待当前房价上涨现象

当前北京、上海等城市房价相对较高，大多数购房者期望通过此次调控迫使房价下降。但是，综合分析多种因素，我们认为在一定时期内，房价还将保持上涨趋势。

(一) 房价上涨的基本因素

一是土地的稀缺性决定了房价具有上涨刚性。土地是房地产经营活动的载体。在资本、劳动力和土地三要素中，土地的供给弹性最小。供给弹性小的商品，价格随着需求的增长会呈现上涨趋势。

二是土地定价市场化使房价必须在短期内消化地价迅速增值的影响。市场化改革推高了长期以来处于低水平的土地价格，使土地在短期内迅速增值。相对于其他商品可以在较长时间里消化生产要素价格的上涨，住房对迅速上涨的地价的消化时间则较短。同时，在目前经济高速增长的情况下，未来土地收益的折现会高于当前土地收益，这些都会反映在房价上。

三是人民生活水平提高扩大了住房需求。随着城市化进程的加快以及人民生活水平的提高，改善住房条件已经成为人民的迫切需求。按北京市制定的 2008 年人均居住面积 25 平方米的目标，以现有 1 180.7 万户籍人口、人均 19.5 平方米居住面积计算，需要增加 6 493.8 万平方米。

四是非本地住房需求上升较快。北京房地产市场具有很强的开放性，吸引了国内外其他城市的居民，2005 年外省市和境外购房人购房套数比上年上涨 4.5 和 0.7 个百分点。

(二) 推动当前推动房价上涨的其他因素

一是境外资本的涌入推动了房价上涨。据估算，2005 年外资流入北京房地产市场比上年增加 4.7 亿美元，其中购房款比上年增加 4.66 亿美元。

二是开发商的不正当定价手段抬高房价。房地产市场具有一定的垄断性，一些开发商通过囤积土地、惜售楼盘等方式，人为制造短缺现象抬高房价，或采取价格联盟形式，造成房价相互攀比上升。

三是投资性购房推动了房价上涨。由于国内投资渠道不宽,出于对房价上升的预期投资房地产,尤其投资以北京、上海为代表的大城市的房地产成为民间资本的一个重要流向。据北京市统计局的抽样调查,北京市2004年投资性购房比例高达17%。

四是国内银行体系流动性充足为房地产投资提供了保证。2003年以来,宏观经济运行步入上行周期,通货膨胀压力逐渐加大,实际利率出现了下降,银行流动性较为充足,刺激了房地产投资的迅速增加。

(三)必须高度重视房价过快上涨的不利影响

上述分析表明,房价上涨既有合理因素,也有不合理因素。2003~2005年全国和北京市商品住宅销售价格指数分别为105.7、109、107.7和100.6、104.3、107.1,大大高于同期消费物价上涨速度。房价的过快上涨对经济、社会发展带来了不利影响。

一是造成中低收入家庭的住房困难。国家信息中心一项研究表明,将2004年我国城镇居民可支配收入和房价作比较,如果使用银行按揭贷款,只有高收入和最高收入户的正常消费不受影响,包括中等收入在内的广大中低收入家庭都难以承受。

二是房价过快上涨易引发泡沫经济。如果房价脱离真实需求、背离基准价格过大,那么由于缺乏牢固的支持基础,这种上涨不会持续很长时间,最终会下跌,给经济造成严重破坏。20世纪80、90年代日本泡沫经济和东南亚金融危机曾给这些国家和地区造成严重后果。

三是不利于其他相关产业的发展。房地产业的产业关联度大,房价过快上涨会通过产业链条传递到其他相关行业,引致企业的生产成本、商务成本上升,不利于形成合理产业分工和布局。如目前中关村地区高房价就使得一些高新技术企业不得不迁出此地。

二、宏观调控以来房地产市场运作模式的变化及其影响

(一)土地市场实行严格管理,开发模式由“分散”变为“统一”

一是土地实行垂直管理。改变了多头批地行为,规范了占用农用地行为和明确了责任主体,明确规定新增建设用地总量权力在中央,盘活存量建设用地的权力和责任在地方。

二是土地开发由“分散”转变为“统一”。全面推行土地储备制度,由土地储备中心统一进行土地征用、开发、储备和管理,经营性用地开发市场得到规范。

三是规范管理征地拆迁。逐步推行土地补偿费由征地双方协商确定,并实行最低标准保护制度和相关就业保障机制,房屋拆迁得到有效控制。

四是经营性土地完全实行“招拍挂”。终止了开发商通过协议转让、划拨等方式取得经营性用地的使用权,必须通过储备中心“招拍挂”方式竞争拿地。

(二)强化房地产贷款风险管理,开发贷款增速低于个人贷款

一是房地产开发资金直接来自银行信贷的比重降低。2005年北京市银行信贷占房地产企业资金来源的比重为21.8%,比上年下降近1个百分点,而其他资金来源比重相

应上升。

二是依赖信贷资金的“滚动开发”模式基本得到改变。银行提高了开发商的资质要求，不再提供土地出让金贷款，同时根据住房完工情况发放贷款，开发商“滚动开发”模式难以维系，只能将大项目划分成若干小项目进行开发。

三是商业用房开发贷款增速高于住房开发贷款。2005 年北京市商业用房开发贷款增长 49.4%，大大高于同期住房开发贷款的 8% 的增速。

四是房地产信贷政策对开发商的约束要高于个人。2005 年北京市新增个人住房贷款增长 13.8%，增速同比下降近 17 个百分点，而同期开发贷款增速则同比下降 25 个百分点。

(三) 税收政策的调整抑制了住房投机行为，带动了房屋租赁市场发展

加强对二手房交易的税收管理以来，以获取购房差价为目的的投机行为受到遏制，这些房屋大多从二级市场转向了房屋租赁市场，二手房市场房源及销售量下降，但租赁市场房屋源上涨。据北京中原地产三级市场部统计，北京市 2006 年 6 月 1 日后的一周，租赁市场出租房源量及求租客户量均呈现上涨趋势，周涨幅分别为 10% 和 21.3%。而同期二手房房源出售量和有购房意向的客户量分别下降了 18% 和 3.7%。

总的来看，宏观调控整饬了房地产市场秩序，规范了市场主体行为，为房地产市场健康发展提供了良好环境。但从对市场的影响看，供给的反应大于需求，使住房供给增速落后于需求。通过对 2001 年至 2005 年全国和北京市住房竣工面积增速、销售额增速与房价增的计量分析，全国商品住宅供求缺口上升 1 个百分点，均价增幅将上升 0.078 个百分点；北京市商品住宅供求缺口上升 1 个百分点，均价将上升 0.048 个百分点。因此，促进供求平衡应是当前宏观调控的一个重点。

三、促进房地产市场健康发展的政策建议

(一) 综合运用多种工具，加强和改善房地产市场调控

宏观调控要建立在遵循市场经济规律的基础上，既要正视房价上涨的现实，同时又要采取果断措施，消除不正常因素的干扰，抑制房价的过快上涨趋势。在调控中，应更多地采取利率、税率等市场化手段进行调节，通过市场化激励手段引导市场供求和结构趋向合理均衡，并以必要的行政手段作为有效补充。同时，完善房地产市场信息披露制度，定期公布房地产市场运行的各项指标，增加信息透明度，合理引导公众房价预期。

(二) 积极采取有效措施，适当扩大住房市场有效供给

做好土地管理规划，增加有效供给，加快闲置土地开发，可采用招标、挂牌或限价拍卖的方式转让土地，以消除拍卖易导致的地价过快上涨。扩大中低位、小户型的供给，改善住房供应结构。同时，政府部门应提供良好的社会服务，合理配套交通、医疗、教育等资源，缓解房地产供求在区域上的矛盾。积极发展二手房市场，北京市有大量央产房，应

是扩大二手房规模的一个重点。

(三)建立合理的梯次住房消费结构,有效抑制投资性需求

对以改善居住条件为主要目的自住性需求,应根据购房人的年龄、家庭规模、收入水平等因素在不同阶段的变化,加以引导,形成由小到大、由低到高、逐步改善的梯次型住房需求结构。对于以获取买卖差价为目的的投机性需求,采取更为严厉的限制性措施,压缩其盈利空间。

(四)进一步推进经济适用房和廉租房建设,切实保障中低收入者的住房

扩大经济适用住房建设,严格经济适用房标准,确保广大中低收入家庭实际上享受到真正的补贴。加强城镇廉房建设,扩大廉租房制度的覆盖面,解决最低收入家庭的基本住房需求。同时,应引入市场化的手段,明晰产权,尊重弱势群体所拥有的要素溢价分配权力,使其能够真正分享到经济增长和房地产市场发展的好处,保障其基本权益。

(五)加强管理,维护房地产市场正常秩序

加强对房地产信贷管理,积极支持中小户型普通住房开发和城乡居民改善住房条件的信贷需求,严格落实房地产贷款各项规定,防止房地产信贷风险。加强土地市场和住房开发市场管理,严厉打击囤地囤房惜售和欺诈行为,推进房地产企业间的竞争,促使房地产业的高额垄断利润回归社会平均利润的合理区间。

(六)完善税收调节功能

目前对住房转让环节征收营业税的措施,虽然能有效抑制住房投资行为,但也在一定程度上限制了二手房市场的交易,不利于扩大住房供给,未来的房地产税收调节应以持有阶段的物业税为主。同时,还应加强对境外资本炒作房地产税收调节措施。

(课题负责人:韩平 课题组成员:严宝玉、盛朝晖、李宏瑾)

房地产泡沫监测指标体系研究

——兼对 2000~2005 年我国和北京市房地产泡沫情况分析

加强对房地产泡沫的监测，是有效预防和化解房地产市场风险的重要途径之一。近期，人民银行营业管理部认真研究了房地产泡沫问题，探索建立一套全面、科学的房地产泡沫监测指标体系。

一、房地产泡沫监测指标及其含义

借鉴有关国家房地产泡沫形成和破灭的教训，我们认为可以从以下几个指标判断房地产市场的泡沫程度的变化：(1)银行信贷在房地产部门中的扩张；(2)房地产市场的价格租金比率，即房地产投资的“市盈率”；(3)房屋空置情况的变化；(4)投资性购房比例及商品房屋交易的频率；(5)收入与房价的相对变化；(6)短期资本流入与外部经济的重大变化；(7)房价指数与其他价格指数的相对变化情况。

(一)银行信贷在房地产部门中的扩张

银行对房地产开发公司的贷款有助于增加房地产市场供给；银行对购房者的支持能在短期内扩大房地产市场的有效需求。有关国家的情况表明，房地产泡沫的形成过程在一定程度上就是银行信贷在房地产部门扩张的过程。

(二)房价租金比率(房地产投资“市盈率”)

房价租金比率是国际上衡量房地产泡沫的标准指标之一。房地产市场的投机行为越多，房地产价格越高，在租金不变的情况下，该比例越高。

(三)投资性购房比例或商品房屋交易的频率

投资性购房比例是分析房地产泡沫常用的指标。房地产投资有以获取租金为投资目的和以买卖价差为获利目的两种方式。然而实际操作中很难区分这两种方式。依靠买卖价差获利的投资方式一个最明显的特征就是房地产商品的转手十分频繁，因此商品房屋的交易频率也可以成为衡量泡沫的一个标志性指标。

(四)空置面积增长率及空置率

如果房屋空置面积迅速上升、空置率持续居高不下，市场供大于求，但价格却保持稳定，甚至不降反升，并伴之以投资膨胀，必然意味着市场中充满着大量的投机成分。

(五)收入与房价的相对变化

房价收入比是衡量房地产市场是否过热的重要指标。如果该比例较低,意味着房地产的需求收入弹性相对较大,市场将健康平稳运行;如果该比例很高,说明房屋价格很大程度上超出了人们的承受能力,消费者购买住房的意愿也无法成为可以实现的需求,市场运行面临严峻的挑战。

(六)短期资本流入与外部经济的重大变化

当一国外部经济环境发生了重大变化,如对币值变化的预期导致大量国外短期资本流入当地股市和房地产等资本市场,在有限的商品供给条件下必然造成价格迅速上涨,市场的泡沫风险也就加大。

(七)房价指数与其他价格指数的相对变化

如果一国货币大量流向房地产等资产部门,将造成资产价格的上升,而其他商品的价格保持较为稳定的水平,这样可以通过房价指数与其他价格指数的比较来判断房地产市场泡沫风险的大小。

二、房地产泡沫判断指标的计算口径及对我国和北京市房地产市场的初步分析

考虑到数据的可得性,在分析我国和北京市房地产泡沫情况时,应使用以下的计算口径:

(一)银行信贷指标

主要考察银行所有房地产类贷款在全部贷款中的比重。我国的该指标已由 2000 年的 6% 上升至 2005 年的 14.13%。而北京市 2005 年该指标已接近 25%。

(二)房地产投资“市盈率”

近年来该指标始终在 1 附近,但 2002 年为 1.03,到 2005 年达到 1.06;北京市近年来该指标也处于上升通道,从 2000 年的 0.6 上升到 2005 年的 1.03,说明北京市房地产市场的泡沫风险在逐年加大。

(三)投资性购房比例或商品房屋交易的频率

这一指标目前缺乏统一权威的统计数据。通过专项调查,上海得出 2004 年的投资性购房比例为 16.3%,北京市 2005 年该指标为 17%。

(四)房屋空置指标

近年来我国和北京市房屋空置率有所下降,全国的该指标从 2001 年的 15.65% 下降到 2005 年的 10.78%;北京市该指标从 2000 年的 32.84% 下降到 2005 年的 14.57%。

(五)房价收入比

我国的该指标在大多数年份都小于 1,说明对住房的需求很大程度上是以收入增长为

依托的。但该指标从 2002 年的 0.92 上升到 2004 年的 1.02；2005 年虽有回落(0.99)，但仍高于 2003 年以前的水平。北京市该指标自 2002 年的 0.87 上升到 2005 年的 0.95。说明北京市房地产市场的泡沫不稳定因素正在加大。

(六) 内外游资流入房地产投资的情况

近年来，外资进入房地产领域政策限制基本消除，房地产价格持续攀升，对人民币汇率升值存在预期，一些境外逐利资金流入我国(尤其是上海和北京等大城市)的房地产市场。此外，国内资本对房地产市场的炒作与冲击，也进一步加大了房地产市场泡沫的风险。但是，对这方面缺乏连续统计数据。

(七) 房价与其他价格指数的比较

主要考虑两类指数的比较：一是房价指数与居民消费价格指数(CPI)之比，它反映货币供给究竟是更多地流入哪些经济部门；二是房价指数与其他资本市场价格指数的比较，主要与上证收益指数进行比较，以反映货币流入哪个投资市场。

从第一种比较来看，我国房价上涨始终快于 CPI 的上涨。房价与 CPI 的比值从 2000 年的 1.007 上升到 2005 年的 1.057。北京市自 2002 年开始也呈现这种趋势，到 2005 年该比值达到 1.053，说明更多的货币供给以更快的速度流入房地产业，房地产泡沫压力明显加大。

从第二种比较来看，在股市为牛市时期，两指数之比小于 1，特别是在上证指数达到最高点的 2000 年，该比值为 0.667，为几年来最低，说明大量货币都涌入股市而非房地产市场。2001 年股市开始长期的熊市行情以来，该比值一直很高，2001、2002、2004、2005 年分别为 1.287、1.255、1.293 和 1.168，说明近年来有大量的投资资金已经撤离了股市，其中很多资金很有可能流入了房地产市场，泡沫投机因素有所增加。

三、房地产泡沫监测指标体系及对我国和北京房地产市场的实证分析

(一) 房地产泡沫指数的制定

按照数据可得性，我们根据银行信贷指标、房价租金比率、空置类指标、房价收入比率、房价与其他价格比率这五大类指标制定房地产泡沫监测指数。以 2000~2002 年期间为基期，取这三年泡沫平均指数为基准，判断出各年房地产泡沫的发展情况。

根据各指标与泡沫的关系，将指标权重设定如下：房价租金比率和房价收入比率权重分别设定为 25%；银行信贷指标和房价与其他价格比率类指标权重各为 20%，其中：房价与 CPI 之比权重为 15%；房价与上证收益指数之比权重为 5%。空置类指标权重为 10%。

(二) 我国和北京市房地产泡沫的实证分析

从全国的指标数据变化来看(详见表 1)，2000 年正是我国通货紧缩比较严重的时期，而房地产市场泡沫指标为 91.71；随后各年经济逐渐好转，各年指标开始上升；2003 年指

标值出现了较大的增长,到2004年更是飙升到113.98。说明近年来我国总体房地产泡沫风险加大,国家最近一轮针对房地产的宏观调控政策是十分必要的。同时,随着国家各项调控政策逐渐显现效果,2005年该指数增长幅度已经低于上年增长水平。

表1 全国房地产泡沫监测指标体系计算表

分类指标及其权重		具体监测指标	2005	2004	2003	2002	2001	2000
银行信贷类指标(20%)		房地产类贷款占金融机构全部贷款比重(20%)	14.13	13.38	11.6	9.7	8.1	6.04
房价租金类指标(25%)		房价租金比(25%)	10.6	10.8	10.3	10.3	9.9	9.9
房屋空置类指标(10%)		房屋空置率(10%)	10.78	10.34	12.62	13.95	15.65	11
房价收入类指标(25%)		房价收入比(25%)	9.9	10.2	9.7	9.2	9.4	9.5
房价和其他价格类指标(20%)		房价与CPI之比(15%)	10.57	10.56	10.36	10.45	10.15	10.07
		房价与上证收益指数之比(5%)	11.77	12.89	9.51	12.59	12.84	6.69
基准指数	9.8615	加权指数计算结果	11.20	11.19	10.61	10.41	10.17	9.00
各年房地产泡沫监测指数变化情况			114.12	113.98	108.10	106.02	103.65	91.71

表2 北京市房地产泡沫监测指标体系计算

分类指标及其权重		具体监测指标	2005	2004	2003	2002	2001	2000
银行信贷类指标(20%)		房地产类贷款占金融机构全部贷款比重(20%)	24	24.48	21.85	20.12	17.25	13.53
房价租金类指标(25%)		房价租金比(25%)	10.3	10	9.2	9.3	8.1	6
房屋空置类指标(10%)		房屋空置率(10%)	14.57	17.18	23.36	23.75	28.6	32.84
房价收入类指标(25%)		房价收入比(25%)	9.5	9.4	9	8.7	9.1	9
房价和其他价格类指标(20%)		房价与CPI之比(15%)	10.55	10.27	10.01	10.21	9.83	9.61
		房价与上证收益指数之比(5%)	11.63	12.29	9.05	12.13	12.61	6.52
基准指数	12.42	加权指数计算结果	13.37	13.62	13.21	13.04	12.72	11.51
各年房地产泡沫监测指数变化情况			107.66	109.66	106.36	104.97	102.38	92.65