

北京 2009 年 商品市场景气量化 实证研究

李朝鲜 方 燕 等著



中国统计出版社
China Statistics Press

北京 2009年 商品市场景气量化 实证研究

李朝鲜 方燕 等著

(京)新登字 041 号

图书在版编目(CIP)数据

2009 年北京商品市场景气量化实证研究/李朝鲜,方燕等著.

—北京:中国统计出版社,2009.6

ISBN 978—7—5037—5646—7

I. 2...

II. ①李... ②方...

III. 国内市场—研究报告—北京市—2009

IV. F727.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 031104 号

作 者/李朝鲜 方 燕等

责任编辑/吕 军

装帧设计/艺编广告

出版发行/中国统计出版社

通信地址/北京西城区月坛南街 57 号 邮政编码/100826

办公地址/北京丰台区西三环南路甲 6 号

网 址/www.stats.gov.cn/tjshujia

电 话/邮购(010)63376907 书店(010)68783172

印 刷/利兴印刷有限公司

经 销/新华书店

开 本/787×1092 毫米 1/18

字 数/300 千字

印 张/19

版 别/2009 年 6 月第 1 版

版 次/2009 年 6 月第 1 次印刷

书 号/ISBN 978—7—5037—5646—7/F·2821

定 价/34.00 元

中国统计版图书,版权所有。侵权必究。

中国统计版图书,如有印装错误,本社发行部负责调换。

前言

2008年对于中国经济来说是大起大落的一年,金融海啸在全球迅速蔓延,并逐渐影响到实体经济,全球经济开始进入缓慢增长和衰退时期。回顾我国经济近三年的发展态势,可谓是冷热叠加、冰火两重天。从2006年7月的“一防”(防止经济增长由偏快转为过热)到2007年底的“双防”(防止经济增长由偏快转为过热、防止价格由结构性上涨演变为明显通货膨胀),再到2008年7月的“一保一控”(保持经济平稳较快发展、控制物价过快上涨),最后到2008年10月的“保增长”(保持经济稳定增长放在首要位置,同时兼顾抑制通货膨胀和保持国际收支平衡),说其是直线冲高走低也毫不为过。

2009年或许是世界经济最困难的一年。金融危机将继续向纵深方向发展,由次贷危机向债务违约、银行国有化以致第二波金融海啸的到来,其对经济的冲击力要远远大于第一波金融危机。美国经济2008年第四季度创26年来最大季度降幅,而欧洲、日本等发达国家和地区也在步其后尘,危机对实体经济的影响还在继续扩散和深化,远未见底,世界经济还没有出现有效增长点。受国际经济回落的影响,我国经济形势仍然严峻。房地产市场可能继续深度调整,市场投资能力和倾向大幅下降。股市房市带来的财富负效应,消费者消费意愿下降。同时我国经济发展方式和产业结构急需转型等深层次的问题尚未解决,在一定程度上抑制着经济的快速回暖。2009年,积极的财政政策和适度宽松的货币政策将是我国宏观调控的政策基调,重心将着力于保持经济平稳较快发展。

在国际国内经济形势日益恶化以及举办奥运等短期因素的作用下,2008年的北京市经济呈现明显回落态势,全年经济增长9%,同比回落3.3个百分点,为1999年以来的最低水平。在商品市场方面,北京社会消费品零售总额增长20.8%,以服务业为主导、消费拉动经济增长的格局对北京经济的稳定增长作用更加凸显,成为减缓北京经济下行态势的主要因素。

2008年北京商品市场交易额名义增长和实际增长双双创历史同期最高,从交易布局上看,依然以城市功能区占比最高,但继续保持向城市发展新区转移的趋势;从交易方向上看,用类商品仍然是拉动消费增长的主要力量,烧类商品增速最低;从消费热点看,拉动北京消费增长的住房和汽车消费明显降温;批发零售餐饮企业盈利指数下降,企业家信心指数持续下跌。

2009年北京“扩大消费、拉动内需”的宏观调控政策力度将明显加大,将通过增加收入、减税让利于民、加强社会保障消除居民后顾之忧、加大保障性住房建设等一系列政策刺激居民消费。奥运会、残奥会的成功举办,极大地提高了北京的形象,同时也带来了一大批奥运场馆和地标性建筑,形成了新的旅游资源。大宗商品汽车消费增速将显著下滑,住房消费将继续低迷,由此带动的建材、家电、家具、装饰装修等市场相关消费增速回落。预计2009年房市将继续处于调整期,居民住房消费继续低迷。由于住房购买会派生出对装饰装修以及家电、家具等用类商品的消费需求,其销售的疲软可能会影响到相关商品的消费。综合来看,影响消费增长的因素有扬有抑,但抑大于扬,2009年北京商品市场增长的形势不容乐观,预计增速将趋于回落。

本书承接《2007年北京商品市场景气报告》一书连续出版,内容更加丰富和完善,方法更加科学,分析更细致到位。由之前的五个商品市场增加为七个,去掉了家用电器市场、物流服务市场和工业原材料市场,增加了能源市场、家具建材市场、餐旅市场、汽车市场以及IT产品市场。本书选取的商品市场,既包括生产性服务市场,也包括消费性市场。对北京商品市场景气指数的构建更加准确;领

先、一致、滞后扩散指数和合成指数相互印证；剔除趋势、季节和随机因素后的波峰波谷周期走势与现实经济形势非常吻合，得出北京商品市场运行周期大概在 19 个月左右，当前正处于景气下行时期，预测谷底将在 2009 年底至 2010 年初出现。本书对政府相关部门以及研究北京商品市场的专家和学者具有较大的应用和参考价值。

本书的出版得到了国家社科基金(08BJY123)、北京高层次人才资助项目(PHR20090505)的大力支持。参加本书编写的还有北京工商大学硕士研究生尹元生、吕晶、高静、崔瑞昕、任卓昕、周媛、彭鲲鹏、景婷、中央财经大学博士研究生龙莹。同时，国家统计局北京调查总队城镇住户调查处处长王军对本书的写作给予了很大的指导和帮助，在此特表感谢。中国统计出版社的编辑和相关工作人员也做了大量细致耐心的工作，一并表示感谢。由于时间和水平有限，书中难免有不尽人意之处，为此欢迎各位专家、学者及广大读者予以批评指正，同时恳请谅解！

作 者

2009 年 2 月于北京工商大学

目 录

前 言

第一章 2008 年北京商品市场发展回顾与展望 1

- 一、2008 年北京商品市场发展总述 1
- 二、2008 年北京主要商品市场发展概述 13
- 三、2008 年奥运对北京商品市场发展的影响 27
- 四、北京商品市场未来发展趋势及预测 29
- 五、2009 年北京商品市场发展值得关注的几个问题 35
- 六、政策建议 37

第二章 2008 年北京商品市场景气分析 40

- 一、北京商品市场主要经济指标历年走势分析 40
- 二、2008 年北京商品市场景气分析 49
- 三、北京商品市场景气预测 67
- 四、政策建议 71

第三章 农产品市场 73

- 一、北京市农产品市场概况 73
- 二、2008 年北京市农产品市场整体运行状况分析 79
- 三、2008 年北京市农产品分类市场运行状况分析 85
- 四、北京市农产品流通存在的问题及发展对策 100

第四章 房地产市场	104
一、2008 年北京市房地产市场整体运行状况概述	104
二、2008 年北京市商品房市场运行状况	110
三、2008 年北京市二手房市场运行状况分析	116
四、2008 年北京市政策类住房市场	122
五、促进北京房地产市场健康发展的建议	124
第五章 能源市场	128
一、2008 年北京市能源市场整体运行状况概述	128
二、2008 年北京市煤炭市场运行状况分析	136
三、2008 年北京市电力市场运行状况分析	138
四、2008 年北京市石油天然气市场运行状况分析	144
五、北京市能源市场存在的问题与对策分析	150
第六章 餐旅市场	155
一、2008 年北京市餐旅市场整体运行状况概述	155
二、2008 年北京市餐饮市场运行状况分析	159
三、2008 年北京市旅游市场运行状况分析	170
四、2008 年奥运会对北京餐旅市场的影响	175
五、北京餐旅市场发展趋势与对策建议	180
第七章 汽车市场	184
一、2008 年北京市汽车市场整体运行状况概述	184
二、北京汽车市场消费及交易状况的影响因素分析	193
三、对北京汽车市场的总体评价及趋势预测	196
第八章 家具建材市场	201
一、2008 年北京市家具建材市场整体运行状况概述	201
二、2008 年北京市家具市场景气运行分析	202

三、2008 年北京市建材市场景气运行分析	213
四、家具建材市场存在的问题与对策	221
第九章 IT 产品市场	224
一、2008 年北京市 IT 产品市场整体运行状况概述	224
二、2008 年北京市 IT 产品分类市场	233
三、北京市 IT 产品市场未来发展	258
四、政策建议	259
附录一 景气指数构建简介	262
一、景气概况	262
二、景气指标选取的原则和基准循环的确定	263
三、数据的预处理	264
四、领先、同步、滞后指标的划分方法	268
五、景气指数的构建	272
附录二 2008 年北京商品市场景气指数建立的基本 步骤	279
一、北京市商品市场景气指标选取	279
二、北京商品市场景气指数基准循环的确定	281
三、北京市商品市场景气指标数据的预处理	282
四、北京商品市场景气指数的指标分类	282
附录三 景气指数各指标剔除季节随机波动后的 序列图	284
参考文献	289

第一章

2008年北京商品市场发展 回顾与展望

2008年对于北京来说是意义非凡的一年,经过七年的准备,第29届夏季奥林匹克运动会终于在京召开,8月份的北京成为其历史上聚集各国人民最多时期。奥运会的圆满成功,让世界各国人民重新认识了中国,也了解了北京。北京市人民在市委、市政府的正确领导下,努力构建和谐社会,以调整产业结构、节能降耗为着力点,扎实推进各项工作,在全球金融风暴的背景下,在世界经济总体呈现滑坡的态势下,北京经济整体上实现了较快、较好、较平稳的发展。而依托整体经济的运行,北京商品市场也有了较程度的发展,成交额在亿元以上的商品市场已经达到122个。

一、2008年北京商品市场发展总述

(一)2008年北京商品市场宏观经济环境景气分析

1. 2008年前3季度地区生产总值增长9.1%,增速有所放缓。经初步核算,2008年1~3季度,北京实现地区生产总值7586.27亿元,同比增长9.1%,比2007年同期降低3.5个百分点,比2季度降低1.9个百分点(如图1-1)。其中,第一产业增加值73.9亿元,同比增长0.9%,比2007年同期提高3.9个百分点,第二产业增加值1927.04亿元,增长4.1%,下降8.9个百分点,第三产业增加值5585.83亿元,增长11.1%,下降1.6个百分点。

可见,除了第一产业农业增加值增长率高于2007年同期以外,第二、三产业增长率都有不同程度的下降,尤其以第三产业工业和建筑业下降最多,且建筑业同比下降了0.4%,近几年首次出现负增长。

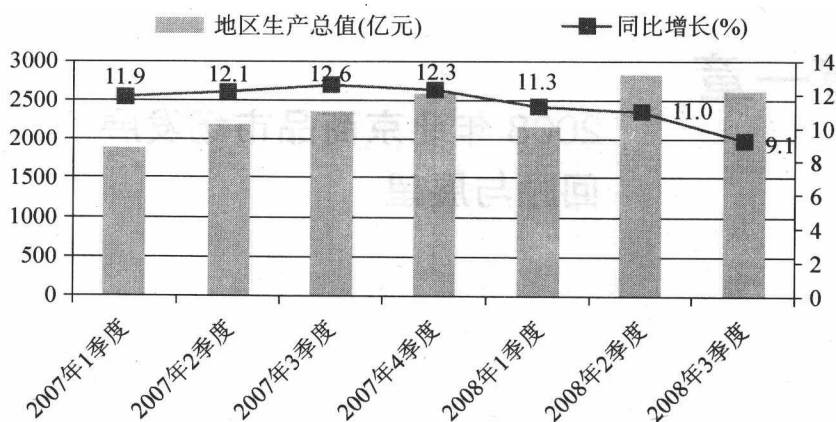


图 1-1 北京 2007 年~2008 年 3 季度地区生产总值及累计增长率

数据来源:北京市统计局。

2. 第三产业中房地产业增加值同比下降 18.6%，居民服务和其他服务业下降 5.1%。2008 年前 3 季度房地产业实现增加值 386.27 亿元，承接 2007 年的疲软趋势，按不变价计算，前 3 季度房地产业仍然不景气，同比下降了 18.6%。住宿和餐饮业增加值 203.81 亿元，同比增长 1.8%，下降 11.4 个百分点。金融业实现增加值 1062.07 亿元，增长 6.8%，增长率下降 5.2 个百分点。文化、体育和娱乐业增长 29.5%，水利、环境和公共设施管理业增长 27.1%，呈现高速增长的态势(如表 1-1)。

3. 企业生产经营放缓，企业景气指数和企业信心指数出现“双降”。2008 年 1~3 季度企业景气指数一直呈现回落的趋势，从 2007 年 4 季度的 158.7% 下降到 2008 年 3 季度的 128.7%，下降了 30 个百分点。而企业家信心指数在 2008 年 1 季度达到最高点 152.9% 以后，也接连下降，3 季度降低到 117.4% (如图 1-2)。分行业看，企业景气指数与 2007 年同期相比，下降最多的两个行业为交通运输、仓储和邮政业以及建筑业，分别下降了 47.7 和 47.1 个百分点，企业家信心指数下降最多的社会服务业和房地产业，分别下降了 50.1 和 49.1 个百分点，加上交通运输、仓储和邮政业，3 个行业的企业家信心指数已经低于 100%，达到了不景气状态。

表 1-1 2008 年前 3 季度北京第三产业分行业增加值及与 2007 年同期增长率比较

项 目	增加值 (亿元)	同比增长 (%)	2007 年同比 增长(%)
第三产业	5585.33	11.1	12.7
其中:交通运输、仓储和邮政业	387.87	8.1	8.7
信息传输、计算机服务和软件业	760.09	17.6	20.9
批发与零售业	768.74	14.4	11.7
住宿和餐饮业	203.81	1.8	13.2
金融业	1062.07	6.8	12
房地产业	386.27	-18.6	-6.7
租赁与商务服务业	502.96	24	24
科学研究、技术服务与地质勘查业	500.21	23.5	21.1
水利、环境和公共设施管理业	45.62	27.1	7.2
居民服务和其他服务业	64.88	-5.1	6.1
教育	339.41	11.1	12.3
卫生、社会保障和社会福利业	129.54	12.6	10.5
文化、体育与娱乐业	210.92	29.5	9.7
公共管理与社会组织	222.94	8.8	11.5

数据来源:北京市统计局。

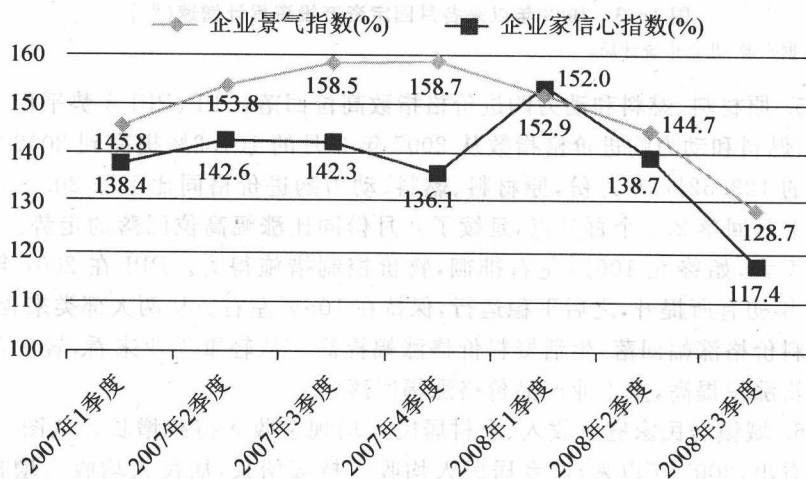


图 1-2 2007 年~2008 年前 3 季度北京企业景气概况

数据来源:北京市统计局。

4. 受奥运相关限制措施以及宏观调控等因素的影响,全社会固定资产投资持续走低。2008年1~9月,北京市累计完成全社会固定资产投资2272.6亿元,比2007年同期下降7.8个百分点,降幅较1~8月扩大6.6个百分点(如图1-3)。三季度以来,投资增速下滑明显,但9月投资有所恢复。三季度当季共完成全社会投资677.7亿元,比2007年同期下降37%。从当月完成投资来看,7月完成投资318.1亿元,同比下降12.4%;8月仅完成投资147亿元,下降56.1%。尽管9月下旬以来北京市投资活动开始逐步恢复,9月投资较8月有所增加,共完成212.6亿元,但仍同比下降43.8%。

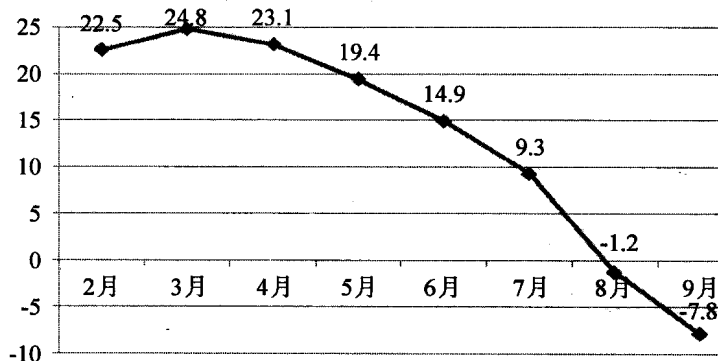


图1-3 2008年以来各月固定资产投资累计增速(%)

数据来源:北京市统计局。

5. 原材料、燃料和动力购进价格指数高位回落,CPP、PPI走势平稳。原材料、燃料和动力购进价格指数从2007年3月的101.2%提高到2008年7月份的123.52%,9月份,原材料、燃料、动力购进价格同比上涨20.2%,涨幅比上月回落2.2个百分点,延续了8月份同比涨幅高位回落的走势。CPI变化不大,始终在106%左右徘徊,物价控制措施得力。PPI在2007年末2008年初有所提升,之后平稳运行,保持在105%左右。从两大部类来看,生产资料价格涨幅回落,生活资料价格涨幅提高。从轻重工业来看,轻工业产品价格涨幅提高,重工业产品价格涨幅回落。

6. 城镇居民家庭总收入、农村居民人均现金收入持续增长。从图1-5可以看出,2007年以来,城乡居民人均收入持续增长,居民人均收入增长率特别是农村居民也呈逐渐上升趋势。2008年3季度,城镇居民人均家庭总收入达到20731元/人,增长12.3%,农村居民人均现金收入达到9389元/人,同比增长13.1%,居民购买力显著增强。从居民支出来看,前3季度,城

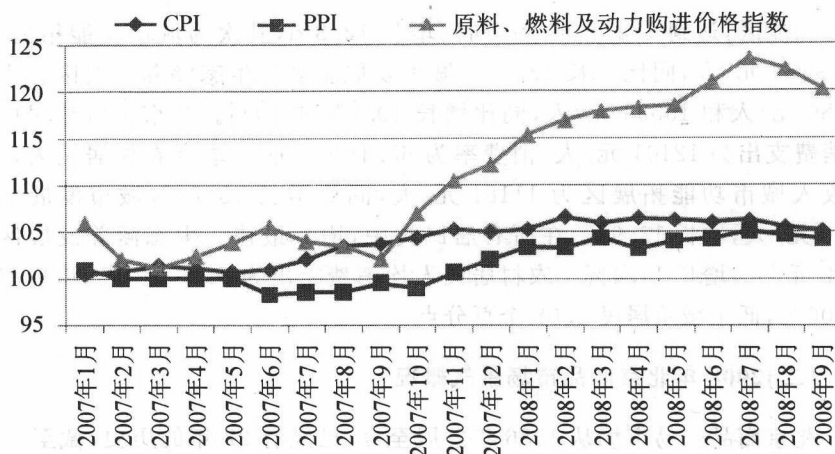


图 1-4 2007 年以来北京三类价格指数走势图

数据来源：北京市统计局。

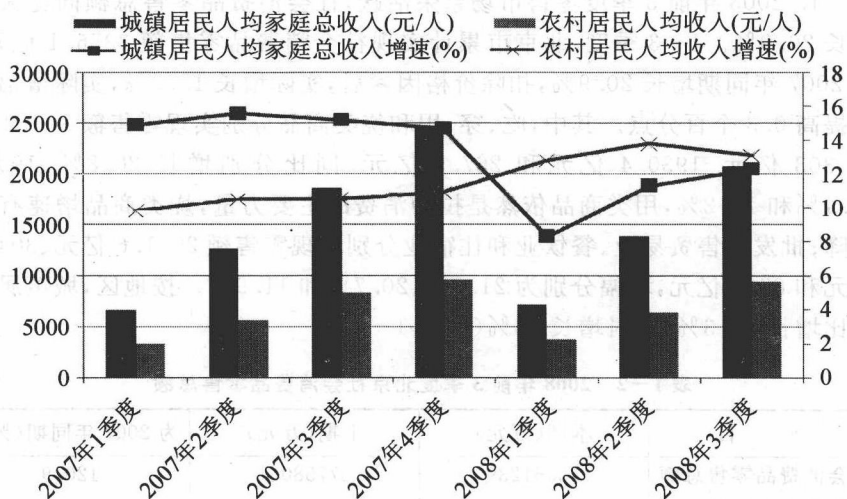


图 1-5 2007 年~2008 年 3 季度北京城乡居民人均收入趋势图

数据来源：国研网数据中心。

城镇居民人均家庭总支出为 16130 元/人，同比下降 2%，农村居民人均生活消费支出 5545 元，同比上升 12.4%。农村居民支出增长最快的为家庭设备用品及服务的支出，而城镇居民下降最快的为购房与建房支出，降幅达到 76.1%。

分功能区看，2008 年前 3 季度城镇居民人均可支配收入最高的为首都

核心功能区,达到19817元/人,同比增长12.8%,其次为城市功能拓展区,为19469元/人,同比增长12.8%,城市发展新区和生态涵养发展区分别为15686元/人和15539元/人,同比增长10.7%和10%。北京市城镇居民人均消费支出为12101元/人,消费率为65.14%。前三季度农村居民人均现金收入城市功能拓展区为11181元/人,同比增长13.2%,城市发展新区9376元/人,增长13.9%,在所有居民类中,增长最快。生态涵养发展区为8332元/人,增长11.4%。农村居民人均消费支出为5545元/人,消费率为59.06%,低于城镇居民6.08个百分点。

(二)2008年北京商品市场景气概况

北京商品交易市场从1986年发展至今,已经有22年的历史,截至2007年底,成交额在亿元以上的商品市场已经达到122家,成交额1512.27亿元,商品市场总数达到867家,年成交额1631.37亿元。

1. 2008年前3季度零售市场繁荣活跃,社会消费品零售总额同比大幅增长20.9%。1~3季度,北京市累计实现社会消费品零售额3356.1亿元,比2007年同期增长20.9%,扣除价格因素后,实际增长15.3%,实际增幅同比提高0.3个百分点。其中,吃、穿、用和烧类商品分别实现零售额855.2亿元、303亿元、1930.4亿元和267.5亿元,同比分别增长20.8%、19%、22.1%和15.2%,用类商品依然是拉动消费的主要力量,烧类商品增速有所下降;批发零售贸易业、餐饮业和住宿业分别实现零售额2951.6亿元、304.2亿元和68.1亿元,增幅分别为21.3%、20.7%和11.9%。按地区,城镇居民同比增长21.3%,农村增长18%(如表1-2)。

表1-2 2008年前3季度北京社会消费品零售总额

项 目	本期(万元)	上期(万元)	为2007年同期(%)
社会消费品零售总额	33561239	27758061	120.9
按商品用途分	—	—	—
吃类商品	8551767	7076605	120.8
穿类商品	3030404	2547429	119
用类商品	19304364	15813170	122.1
烧类商品	2674704	2320857	115.2
按行业分	—	—	—
批发、零售贸易业	29515659	24329914	121.3
餐饮业	3042098	2520704	120.7

续表

项 目	本期(万元)	上期(万元)	为 2007 年同期(%)
住宿业	680598	608412	111.9
其他	322884	299031	108
按地区分			
城镇	29483249	24301387	121.3
农村	4077990	3456674	118

数据来源:北京市统计局。

分月份看,由于受春节、奥运因素的影响,1季度的1月份,3季度的9月份零售总额显著高于其它月份。特别是春节前的1月份,对社会消费品零售总额有较大程度的影响,增速高达23.9%(如图1-6)。9月份实现社会消费品零售额392.4亿元,为历史单月最高水平,与2007年同月相比,增长21.3%,比2007年同月提高5.4个百分点。

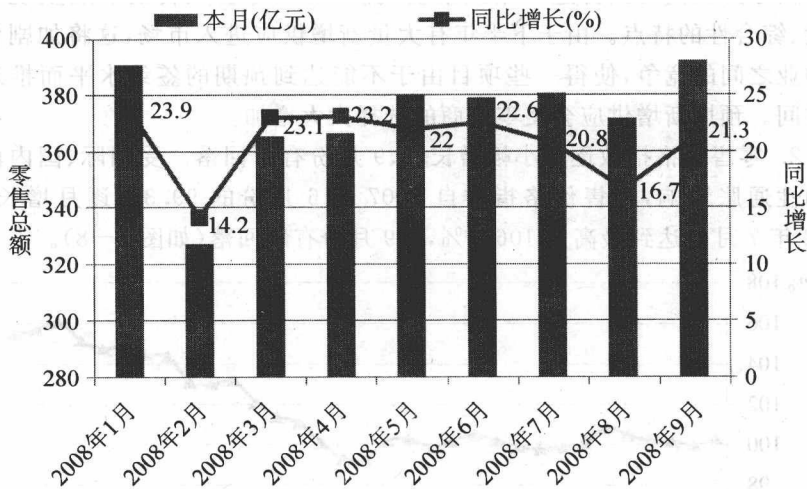


图 1-6 2008 年 1~9 月份北京社会消费品零售额走势图

数据来源:北京市统计局。

分功能区看,1~9月份,城市功能核心区、城市功能拓展区、城市发展新区、生态涵养发展区分别实现零售总额653.83亿元、2072.35亿元、499.85亿元、130.09亿元,同比分别累计增长23.4%、19.4%、25.5%、15.7%,各功能区零售市场份额如图1-7所示,城市功能拓展区依然占比最高,达到62%,依然是消费的主要区域。但消费向城市发展新区转移趋势显现,城市

发展新区实现零售额 499.85 亿元,同比增长 25.5%,远高于其他三个功能区,增速最快,市场份额也比 2007 年有所提高,消费向城市发展新区转移格局显现。而生态涵养区由于城市化水平低,人口集聚程度较弱,社会消费品零售额同比增长 15.7%,在四个地区中最低。

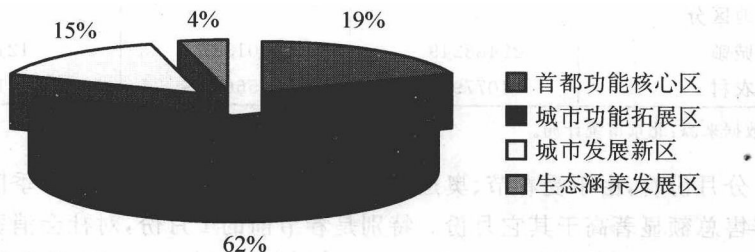


图 1-7 2008 年前 3 季度北京各功能区零售市场份额

数据来源:北京市统计局。

由于开发商力图打造一站式消费场所,北京零售项目的发展呈现出大体量、综合性的特点。由于下半年有大量新增供应进入市场,这将加剧各零售物业之间的竞争,使得一些项目由于不能达到预期的签约水平而推迟开业时间。预期新增供应会使零售商的选择大大增加。

2. 零售价格指数逐月小幅增长,8、9 月份有所回落。受国际、国内商品结构性通胀影响,零售价格指数自 2007 年 6 月份的 99.3% 逐月增长,在 2008 年 7 月份达到最高点 106.1%,8、9 月份有所回落(如图 1-8)。

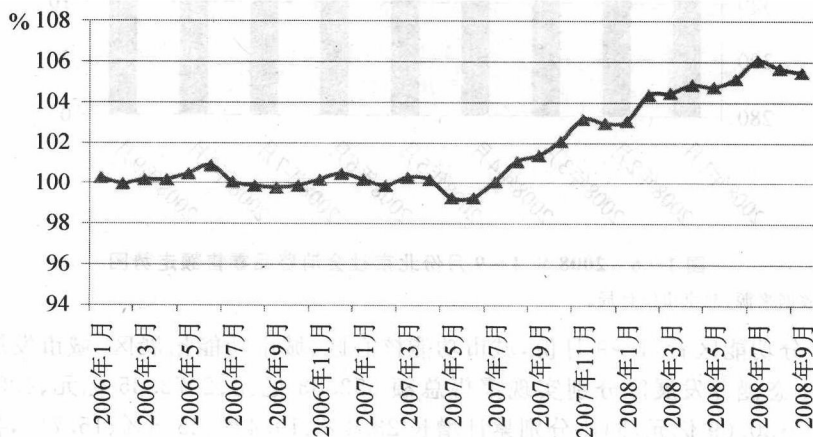


图 1-8 2006 年~2008 年 9 月份北京商品市场零售价格指数趋势图

数据来源:国研网数据中心。