

中国指数研究院 著



中国指数研究

理论与实践

在中国经济转型升级步伐持续加快的背景下，为了适应不同产业领域的最新发展需求，中国指数研究院将指数研究范围从房地产领域扩大至宏观经济、金融等领域，同时在两次出版《中国房地产指数系统理论与实践》的基础上进一步完善，编著完成了《中国指数研究理论与实践》。

CHINA INDEX RESEARCH

Theory and Practice



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

中国指数研究

理论与实践

中国指数研究院 著

**CHINA INDEX
RESEARCH**
Theory and Practice



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中国指数研究理论与实践/中国指数研究院著. —北京: 经济管理出版社, 2016.3
ISBN 978-7-5096-4275-7

I. ①中… II. ①中… III. ①统计指数—研究—中国 IV. ①C829.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 045208 号

组稿编辑: 勇 生

责任编辑: 勇 生 郑 亮

责任印制: 黄章平

责任校对: 王 森

出版发行: 经济管理出版社

(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn

电 话: (010) 51915602

印 刷: 三河市延风印装有限公司

经 销: 新华书店

开 本: 787mm×1092mm/16

印 张: 18.5

字 数: 344 千字

版 次: 2016 年 3 月第 1 版 2016 年 3 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5096-4275-7

定 价: 198.00 元

·版权所有 翻印必究·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

编委会名单

主 编：莫天全 黄 瑜

副主编：白彦军 张 婷

学术委员会成员：

卜永祥	冯长春	任兴洲	刘洪玉	李伏安	李京文	李俊波
沈建忠	张 涛	陈小洪	周金涛	孟晓苏	胡存智	秦 虹
贾 海	顾 林	柴 强	谢家瑾			

编委会成员：

莫天全	黄 瑜	葛海峰	白彦军	张 婷	陈文静	贾 蕾
战 雪	许 静	刘丽杰	周 宣	王丽梅	冯单单	李雪娇
郑艳会	李沛平	祁 璇	王 琳	楼 键	陈召蕾	王 岳
潘 雪	贾 静	曹晶晶	邓 西	温靓靓	孙新宇	高 静
吴 珊	张 曼	杨 帆	刘 瑜	崔 磊	蒋云峰	陈 茜
牛永勤	汪 勇	黄秀青	李 力	张化学	林建晖	丁 晓
胡 超	钟文辉	苑承建	赵丽一	薛建行	黄 雪	曹旭东
钱慧群	王 玲	王可珍	袁彬彬	薛 琳	马文涛	朱柏润
张 伟	吴晓桃	高院生	陈延彬	张 哲	程 玉	祁丽静
赖清华						

序 言

中国房地产指数系统是适应中国房地产业发展的内在要求，为促进房地产的成熟和健康发展，促进房地产投资科学化而设立的。历经20年的发展，中国房地产指数系统与时俱进，不断创新，目前涵盖了新房价格指数、百城价格指数、二手住宅销售价格指数、中国物业服务价格指数等一系列房地产行业指数和延伸指数。20年间，中国指数研究院为适应中国房地产行业和市场快速发展需求，先后出版了第一版和第二版《中国房地产指数系统理论与实践》。

随着中国房地产市场步入平缓增长的“新常态”，传统的研究方法已不能满足对房地产市场的研究需求。与此同时，金融行业快速发展推动了房地产投融资模式出现巨大变革，以房地产为标的的金融创新产品不断涌现，持续为房地产投资市场增加了新的活力。未来，“房地产+金融”将成为房地产行业的重要发展方向。基于此，中国指数研究院在继续深耕房地产指数研究的基础上，增加了对我国金融指数的理论与实践研究。2015年中国指数研究院联合博时基金管理有限公司和中证指数有限公司共同编制和发布了国内第一只房地产大数据股票指数——中证房天下大数据指数，该指数于2015年9月正式对外发布。

从长远看，中国经济转型升级的步伐持续加快，在此背景下，加强对反映我国经济、重点产业现状及变化趋势的指标研究显得愈加重要和迫切。为了适应中国不同产业领域的最新发展需求，中国指数研究院将指数研究范围扩大至宏观经济、金融、航运等领域，编著完成了《中国指数研究理论与实践》。本书的篇章结构分为指数概论、房地产指数理论与实践、金融指数理论与实践和其他重要指数理论与实践四个部分，有效地完成了从房地产指数研究向中国指数研究的过渡。本书内容上增加了对中国指数的现状与发展的梳理，以及中国房地产指数系统的最新研究成果，同时新增了中证房天下大数据指数等与房地产金融相关的指数介绍，以及我国股票价格指数、债券价格指数、基金价格指数、指数期货、指数期权等金融指数及其衍生品和居民消费价格指数、生产者价格指数、人民币指

数、航运指数等其他重要指数的介绍等。

总之，本书对中国指数的理论与实践进行了系统和全方位的介绍，意在为我国各行业的发展，尤其是房地产业和金融业的发展提供理论参考与支持。

感谢国务院发展研究中心、建设部、国土资源部、中国银监会、中国房地产业协会、清华大学、北京大学等单位多年来对中国房地产指数系统的监督指导；感谢全体研究人员对中国房地产指数系统的理论研究、技术改进等做出的不懈努力；感谢广大读者对《中国房地产指数系统理论与实践》前两版的肯定和良好评价；特别感谢孙尚清、周干峙、厉以宁、李京文、周叔莲、萧灼基、沈建忠、张跃庆、印堃华、冯长春、柴强、季如进、李伏安、刘洪玉、陈小洪、孟晓苏、杨慎、胡存智、秦虹、贾海、谢伏瞻、谢家瑾、卜永祥、顾林、李俊波、任兴洲、张涛、周金涛等专家和学者参与历次中国房地产指数系统相关研究成果的鉴定会，并对中国房地产指数系统的完善和发展提出宝贵意见。

中国指数研究院院长

莫天全

2016年1月1日

前言

2005年以来,中国经济迅速发展,在互联网产业的带动下,各行各业的发展均迈上了一个新的台阶,尤其是近年来我国的房地产业和金融业快速成长,房地产、金融方面的创新产品层出不穷,房产众筹、电商营销、微信购房节等售房模式齐上阵,打破了房企传统的销售模式;国内第一只房地产大数据股票指数——中证房天下大数据指数以及国内首只公募房地产信托基金——鹏华前海万科 REITs 等金融产品给我国房地产行业注入了新的生命力。

中国房地产行业在经历了多年的迅猛发展之后,2014年步入调整期,各地商品住宅库存量高企,市场预期转变,进一步影响了整体新开工节奏,房地产投资增速明显下滑,房地产行业融资规模增速也有所下降;同时国内贷款在房地产资金来源中的比例继续保持小幅下降,房地产直接融资比例显著提升(如上市房企通过A股再融资、债券票据等方式在资本市场直接融资比例提升)。2015年上半年,央行连续降准降息,降低信贷门槛,调整个人住房转让营业税免征期,构建宽松的市场环境,市场资金的流动性明显释放,推动房地产市场回暖。目前来看,宏观经济筑底企稳的基础尚不牢固,房地产在维稳经济增长中的作用仍很关键,未来一段时期适时适度地进行货币政策调整依然具备一定的空间。

与此同时,我国经济自进入“新常态”以来,经济增长从要素和投资驱动转向创新驱动,创新驱动成为中国经济转型升级的主要动力。而金融是现代服务业的龙头,是资本运作创造价值的直接体现,金融创新是经济领域中各行各业高速发展的动力之一。目前,在宏观经济下行压力下,一方面,我国坚定不移地推进金融创新以达到支持经济转型的目的;另一方面,从资本市场行情来看,2015年的股市大幅波动也显示出我国金融创新的重要性与必要性。

综合来看,在我国货币政策相对宽松和金融创新的推进下,“房地产+金融”将成为房地产业未来发展的重要趋势,房地产信托、房地产基金将为房地产投资增加新的活力。

随着中国经济的发展和人民生活水平的不断提高,反映各行各业发展状况的指数不断出现,且不同行业之间的结合指数产品也层出不穷,如房地产与金融的结合产品。针对中国市场上的各种指数,中国指数研究院以全新的视角,在2005年编著的《中国房地产指数系统理论与实践》第二版的基础上,提升研究高度、扩大研究范围,完成了《中国指数研究理论与实践》的撰写工作。本书新增内容归纳如下:

- 增加了中国指数的现状及未来发展趋势。
- 更新了房地产价格指数的编制方法。
- 增加了国外房地产指数实例。
- 增加了百城价格指数和二手住宅销售价格指数、住宅租赁价格指数。
- 增加了中国房地产指数系统的延伸指数。
- 增加了房地产指数的产业应用。
- 介绍了我国金融指数的产生、发展及分类。
- 归纳总结了目前我国股票指数、债券指数和基金指数等金融指数,以及国际著名的金融指数。
- 对金融衍生工具进行了简单介绍。
- 增加了与我们日常生活息息相关的居民消费价格指数、生产价格指数、制造业采购经理指数、中国大宗商品价格指数、人民币指数等指数。

本书包括四个部分,第一篇为指数概论篇,对指数的概念、编制等进行了详细介绍,同时对中国指数的现状进行理论分析。第二篇为房地产指数理论与实践篇,首先对中国房地产指数系统进行了详细阐述,尤其是对中国房地产指数系统中的新房价格指数、百城价格指数、二手房销售价格指数及租赁价格指数进行了系统分析;其次对中国房地产指数系统的延伸指数,如物业服务价格指数、中国房地产顾客满意度指数等也进行了详细分析;最后根据不同的编制方法,对国外著名的房地产指数进行了描述。第三篇为金融指数理论与实践篇,首先介绍了我国金融指数的产生、发展及分类;其次重点阐述了我国现有的股票指数、债券指数和基金指数等金融指数,以及国际上部分著名的金融指数;最后对金融衍生工具进行了简单介绍。第四篇为其他重要指数理论与实践篇,对与我们日常生活息息相关的居民消费价格指数、生产价格指数、制造业采购经理指数、中国大宗商品价格指数、人民币指数等指数作了阐述。

目 录

前 言	1
-----------	---

第一篇 指数概论

第一章 指数理论	5
第一节 指数的概念及意义	5
第二节 指数的编制	7
第二章 中国指数的现状与发展	13
第一节 中国指数的分类	13
第二节 中国指数的编制	15
第三节 中国指数的未来发展	17

第二篇 房地产指数理论与实践

第三章 房地产价格指数理论	21
第一节 房地产价格指数概念	21
第二节 房地产价格指数的编制方法	23
第三节 国外主要房地产价格指数	33

第四章 中国房地产指数系统理论 51

 第一节 中国房地产指数系统由来及发展 51

 第二节 中国房地产指数系统的技术改进 54

 第三节 中国房地产指数系统的计算 56

 第四节 中国房地产指数系统的意义 59

第五章 中国房地产指数系统的架构 63

 第一节 新房价格指数 63

 第二节 百城价格指数 69

 第三节 二手住宅销售价格指数 75

 第四节 住宅租赁价格指数 79

 第五节 与国内其他房地产指数的比较 82

第六章 中国房地产指数系统的延伸指数 89

 第一节 中国土地价格指数 89

 第二节 中国物业服务价格指数 94

 第三节 中国房地产顾客满意度指数 101

 第四节 中国房地产指数系统的其他延伸指数 108

第七章 房地产指数的产业应用 119

 第一节 美国标普/凯斯—席勒房价指数 119

 第二节 香港大学房地产价格指数 126

 第三节 IPD 英国年度全房产指数 129

 第四节 中证房天下大数据指数 131

 第五节 房地产指数应用的启示 135

第三篇 金融指数理论与实践

第八章 金融指数理论 139

 第一节 金融指数概论 139

第二节 股票价格指数	142
第三节 债券价格指数	147
第四节 基金价格指数	153
第九章 金融指数实例	159
第一节 股票价格指数	159
第二节 债券价格指数	170
第三节 基金价格指数	182
第四节 国外著名金融指数	190
第十章 金融指数的衍生品	197
第一节 金融指数衍生品简介	197
第二节 指数期货	198
第三节 指数基金	207
第四节 指数期权	217
 第四篇 其他重要指数理论与实践 	
第十一章 商品指数理论	223
第一节 中国大宗商品价格指数	223
第二节 企业商品价格指数	225
第三节 义乌·中国小商品指数	228
第四节 大宗商品供需指数	232
第十二章 其他经济指数理论	235
第一节 居民消费价格指数	235
第二节 生产者价格指数	240
第三节 制造业采购经理指数	244
第四节 人民币指数	248
第五节 消费者信心指数	251
第六节 小微企业运行指数	253

第七节 海上丝路指数 255

附录一 中国房地产指数系统调查与调查问卷 259

附录二 1995 年关于对《中国房地产指数系统设计》课题的评审意见 265

附录三 《中国房地产指数系统设计》课题评审委员会 267

附录四 《中国房地产指数系统技术改进报告》摘要 269

附录五 关于对《中国房地产指数系统技术改进》成果的鉴定意见 273

附录六 《中国房地产指数系统技术改进成果》专家鉴定委员会 275

附录七 关于“中证房天下大数据指数”的评审意见 277

附录八 “中证房天下大数据指数”评审委员会 279

参考文献 281

前言

2005年以来，中国经济迅速发展，在互联网产业的带动下，各行各业的发展均迈上了一个新的台阶，尤其是近年来我国的房地产业和金融业快速成长，房地产、金融方面的创新产品层出不穷，房产众筹、电商营销、微信购房节等售房模式齐上阵，打破了房企传统的销售模式；国内第一只房地产大数据股票指数——中证房天下大数据指数以及国内首只公募房地产信托基金——鹏华前海万科 REITs 等金融产品给我国房地产行业注入了新的生命力。

中国房地产行业在经历了多年的迅猛发展之后，2014年步入调整期，各地商品住宅库存量高企，市场预期转变，进一步影响了整体新开工节奏，房地产投资增速明显下滑，房地产行业融资规模增速也有所下降；同时国内贷款在房地产资金来源中的比例继续保持小幅下降，房地产直接融资比例显著提升（如上市房企通过A股再融资、债券票据等方式在资本市场直接融资比例提升）。2015年上半年，央行连续降准降息，降低信贷门槛，调整个人住房转让营业税免征期，构建宽松的市场环境，市场资金的流动性明显释放，推动房地产市场回暖。目前来看，宏观经济筑底企稳的基础尚不牢固，房地产在维稳经济增长中的作用仍很关键，未来一段时期适时适度地进行货币政策调整依然具备一定的空间。

与此同时，我国经济自进入“新常态”以来，经济增长从要素和投资驱动转向创新驱动，创新驱动成为中国经济转型升级的主要动力。而金融是现代服务业的龙头，是资本运作创造价值的直接体现，金融创新是经济领域中各行各业高速发展的动力之一。目前，在宏观经济下行压力下，一方面，我国坚定不移地推进金融创新以达到支持经济转型的目的；另一方面，从资本市场行情来看，2015年的股市大幅波动也显示出我国金融创新的重要性与必要性。

综合来看，在我国货币政策相对宽松和金融创新的推进下，“房地产+金融”将成为房地产业未来发展的重要趋势，房地产信托、房地产基金将为房地产投资增加新的活力。

随着中国经济的发展和人民生活水平的不断提高,反映各行各业发展状况的指数不断出现,且不同行业之间的结合指数产品也层出不穷,如房地产与金融的结合产品。针对中国市场上的各种指数,中国指数研究院以全新的视角,在2005年编著的《中国房地产指数系统理论与实践》第二版的基础上,提升研究高度、扩大研究范围,完成了《中国指数研究理论与实践》的撰写工作。本书新增内容归纳如下:

- 增加了中国指数的现状及未来发展趋势。
- 更新了房地产价格指数的编制方法。
- 增加了国外房地产指数实例。
- 增加了百城价格指数和二手住宅销售价格指数、住宅租赁价格指数。
- 增加了中国房地产指数系统的延伸指数。
- 增加了房地产指数的产业应用。
- 介绍了我国金融指数的产生、发展及分类。
- 归纳总结了目前我国股票指数、债券指数和基金指数等金融指数,以及国际著名的金融指数。
- 对金融衍生工具进行了简单介绍。
- 增加了与我们日常生活息息相关的居民消费价格指数、生产价格指数、制造业采购经理指数、中国大宗商品价格指数、人民币指数等指数。

本书包括四个部分,第一篇为指数概论篇,对指数的概念、编制等进行了详细介绍,同时对中国指数的现状进行理论分析。第二篇为房地产指数理论与实践篇,首先对中国房地产指数系统进行了详细阐述,尤其是对中国房地产指数系统中的新房价格指数、百城价格指数、二手房销售价格指数及租赁价格指数进行了系统分析;其次对中国房地产指数系统的延伸指数,如物业服务价格指数、中国房地产顾客满意度指数等也进行了详细分析;最后根据不同的编制方法,对国外著名的房地产指数进行了描述。第三篇为金融指数理论与实践篇,首先介绍了我国金融指数的产生、发展及分类;其次重点阐述了我国现有的股票指数、债券指数和基金指数等金融指数,以及国际上部分著名的金融指数;最后对金融衍生工具进行了简单介绍。第四篇为其他重要指数理论与实践篇,对与我们日常生活息息相关的居民消费价格指数、生产价格指数、制造业采购经理指数、中国大宗商品价格指数、人民币指数等指数作了阐述。

第一篇

指数概论

第一章 指数理论

第一节 指数的概念及意义

一、指数的定义与性质

指数的概念有广义和狭义之分。广义的指数泛指反映社会现象在不同时期的数量对比关系的相对数，狭义的指数定义为综合反映由多种要素组成的经济现象在不同时间和空间条件下平均变动的相对数。

指数作为经济分析的一种特殊统计方法，它主要用于反映事物数量的相对变化程度。概括地讲，指数具有以下性质：

1. 相对性

指数是总体各变量在不同场合下对比形成的相对数，它可以度量一个变量在不同时间或不同空间的相对变化，如一种商品的价格指数或数量指数，这种指数称为个体指数；它也可用于反映一组变量的综合变动，如消费价格指数反映了一组指定商品和服务的价格变动水平，这种指数称为综合指数。总体变量在不同时间上对比形成的指数称为时间性指数，在不同空间上对比形成的指数称为区域性指数。

2. 综合性

指数是反映一组变量在不同场合下的综合变动水平，这是就狭义的指数而言的，它也是指数理论和方法的核心问题，实际中计算的主要是这种指数。没有综合性，指数不可能发展为一种独立的理论和方法论体系。综合性说明指数是一种