

房地产信息与房地产价格指数细解

◆ 刘洪玉 吴 璟

相对于一般商品或服务的市场而言,房地产市场具有明显的特殊性,例如交易分散、产品(房地产)异质性显著等,这就使得大多数房地产市场参与者难以直接把握市场走势和整体行情,而更多的需要借助于通过各种渠道统计、披露的房地产市场指标。因此,成熟、完善的房地产指标体系和房地产信息披露机制对于房地产市场的健康平稳发展具有重要意义。相关部门就曾多次强调“加强市场监测,完善市场信息披露制度”的重要性,并将其作为促进房地产市场健康发展的重要举措。其中,房地产价格指数又是最为重要的组成部分之一,也是目前行业各界关注和讨论的重点。

房地产市场运行的主要指标

概括而言,房地产市场指标可以分为供给指标、需求指标和市场交易指标三大类,表中列出了各类中最常见的指标。

常见的房地产市场指标

供给指标	需求指标	交易指标
存量	国内生产总值	销售量
新竣工量	人口数	出租量
灭失量	城市家庭人口	吸纳量
空置量	就业人口数量	吸纳率
空置率	就业分布	吸纳周期
可供租售量	城镇登记失业率	预售面积
房屋施工面积	城市家庭可支配收入	房地产价格指数
房屋新开工面积	城市家庭总支出	房地产价格
平均建设周期	房屋空间使用数量	房地产租金
竣工房屋价值	商品零售价格指数	
	城市居民消费价格指数	

上述指标从不同侧面反映了房地产市场的供求情况和市场走势,共同构成了较为完整的房地产市场指标体系。但在实际操作中,市场参与者往往由于关注点的不同而有所侧重。其中,房地产价格指数(以及房地产价格和房地产租金)作为描述市场供求关系变化所带来的价格变化的重要工具以及房地产市场

走势最直观、最简明的反映,尤为受到人们的关注,成为最常用的房地产市场指标之一。

房地产价格指数

房地产价格指数是反映一定时期内房地产价格变动趋势和程度的相对数,包括房屋销售价格指数、房屋租赁价格指数和土地交易价格指数,并可根据不同类型和不同档次物业进行进一步的细分。房地产价格指数是最重要的房地产市场指标之一,其编制和发布具有重要意义,它既能够反映国家或区域房地产市场的整体行情,又可反映出不同物业类型的变化行情,既可以描绘房地产市场的发展轨迹,又可用于预测未来的发展趋势。

由于房地产市场和房地产产品自身的特殊性,相应的对房地产价格指数的质量也具有特定的要求,其中最重要的是价格指数应满足同质性要求。房地产业是典型的异质性产品,不同物业的区位特征和环境、结构、配套、装修等品质特征均具有显著的差异,而这些差异都会对物业的价值产生可观的影响。例如,近年来新建住房品质逐步提升,特别是装修、环境等品质有了明显的改善,这些因素都可能反映在价格的变化中,从而放大了住房市场中价格的真实上涨。相反,当市场中出现大量位于远郊的低价位商品住房供应时,就可能显著拉低市场中的平均价格水平,而掩盖或削弱了住房市场中的真实上涨。由此可见,合理的房地产价格指数应当能够消除区位、品质等的结构性波动的影响,即在同质性物业(或近似同质性物业)的基础上,单纯考察供求变化等市场因素所带来的价格波动。

除同质性要求外,对房地产价格指数的其他主要要求还包括及时性、透明性、细分性等。一套成熟、有效的房地产价格指数应尽可能的满足上述要求,才能真实、有效、及时的传递价格变化信息,成为指导房地产市场参与者活动的有价值的工具。

国内现有的房地产价格指数及其比较

房地产价格指数在我国并不是一项新生的产物,早在20世纪90年代,随着我国房地产市场的兴起,房地产价格指数就开始在我国出现。1994年,国务院发展研究中心情报中心、中国

房地产开发集团、搜房资讯控股有限公司等单位联合推出了“中国房地产价格指数系统”，简称“中房指数”。此后，随着房地产市场的快速发展，各种房地产价格指数也随之产生，目前国内主要的全国性房地产价格指数除“中房指数”外，还包括国家统计局根据全国32000多家房地产公司上报报表编制的“国房景气指数”（该指数为综合指数，其中包含价格分指数）和国家统计局统计、国家发改委发布的“35个大中城市房地产价格指数”等。此外，上海、深圳、天津等地的地方性房地产主管部门在其掌握的房地产交易数据的支持下，陆续编制了其地方性的房地产价格指数。中原、伟业、戴德梁行等房地产咨询顾问机构也分别推出了针对特定城市和特定物业的指数产品。

不同指数产品在具有一些共同特点的同时各有特色。首先，从价格指数的数据来源看，各种房地产价格指数依编制机构和编制目的的不同而采用了不同的数据来源，各有优劣。“国房景气指数”依据的是国家统计局掌握的全国32000多家房地产公司填报的报表，较为全面，但在准确性、及时性、细致性方面有所欠缺，因此仅足以作为景气指数中的一个组成部分宏观反映全行业发展情况，而不足以具体指导投资者或消费者的实践。“35个大中城市房地产价格指数”所使用的数据同样来源于统计部门，由选定城市的城市调查总队负责进行调查，在每个城市选取若干具有代表性的区域进行抽样统计，因此能够较好的反映各地主城区和热点区域的价格走势，但仍不能全面反映各类楼盘的价格水平。“中房指数”同样采用了抽样调查方法，在对市场商品房项目进行调查的基础之上，采用聚类分析方法确定样本，然后对样本进行较长时间的跟踪调查，具有相对的合理性。但中房指数依据的是楼盘卖方的报价而非成交价格，因此只能反映房地产供给方要求的价格态势，且尚存在物业分类范围较窄、样本规模小、样本区域和物业类型分布不合理、样本数据缺乏时效性、连续性、真实性等问题。各房地产咨询顾问机构编制房地产价格指数所采用的数据则主要来源于其代理项目或独立进行的市场调研，同样难以实现数据的完整性。相对而言，各地房地产主管部门在掌握房地产交易数据方面具备天然的优势，特别是伴随着各地房地产交易预告登记或类似环节的确立和网上交易平台的推广，其掌握的房地产交易信息数据库在数据的完整性、准确性和及时性上已经达到了较高的水平，且无须专门投入大量的资金和人力，是目前国内编制房地产价格指数质量最高的数据来源。

再从价格指数的编制方法看，这是目前我国房地产价格指数的主要问题所在，也是引起争议最多的环节。目前我国绝大



多数房地产价格指数的编制方法仍无法满足同质性要求，而多采用加权平均法等普通商品价格指数的编制方法，因此无法区分市场因素和区位、品质等的结构性波动对房地产价格水平的影响，也就无法准确反映市场供求情况的真实变化。这一缺陷已经逐步引起了各方的注意，一些房地产价格指数已经开始着手进行解决，如不久前“中房指数”在原有加权平均指数的基础上，增加了利用Hedonic模型计算得到的特征价格指数作为补充，再如上海、深圳等地方性房地产价格指数利用价格修正公式等对传统的加权平均法进行改进等。但应该看到，加权平均指数等非同质性价格指数仍是当前我国房地产价格指数编制方法的主流，且上述同质性价格指数编制方法的尝试仍不同程度的存在问题，尚处于起步阶段，因此编制方法仍将是未来我国房地产价格指数改进和发展的重点。

最后，从价格指数的发布和应用来看。全国性的“中房指数”、“国房景气指数”、“35个大中城市房地产价格指数”经过较长时间的发展，已经建立了相对稳定的发布机制，定期通过新闻媒体、网站等渠道公开发布其当期指数报告。但目前仅有“中房指数”已经在指数产品的基础上进行了大量二次开发，形成了一系列以指数为依托的研究产品，并实现了商业化，而“国

房景气指数”和“35个大中城市房地产价格指数”则仍以单纯的指数成果为主,缺乏进一步的深度开发。相比之下,各地方性房地产价格指数尽管已经达到了较高的水平,但由于各种原因,大多数地方性房地产价格指数均尚未形成成型的定期对外公开发布机制,而仍以政府相关管理部门内部参考使用为主,这就造成了资源的浪费,难以真正发挥价格指数指导市场、服务业界的作用。

完善房地产统计与发布体系的建议

总体而言,我国房地产统计指标体系——尤其是其中的房地产价格指数体系经过多年的发展已经取得了长足的进步,但对比成熟的房地产价格指数体系所应具备的同质性、及时性、透明性、细分性等要求而言尚存在许多不足之处。要使房地产价格指数体系真正发挥反映市场运行情况、指导业界活动等作用,就需要在数据搜集、编制方法、发布应用等环节进行进一步的改进和提高。

有必要在全国范围内推广实施一套统一的、权威的房地产价格指数。现有的各类房地产价格指数在体系构成、数据来源、编制方法等方面存在较大差异,使得各类房地产价格指数的编制结果仅具有与其自身历史水平进行纵向比较的作用,而无法实现相互之间的兼容和横向比较分析,甚至于出现不同指数间的相互矛盾,严重的影响了公众对房地产价格指数的信任度,也难以发挥其引导房地产投资和消费的作用。因此,有必要逐步实现各指数体系间的相互兼容,并在此基础上形成一套官方主导、覆盖全国的科学、权威的房地产价格指数,其他指数产品则可突出各自特色,作为其补充和深入,从而构成完整的房地产价格指数体系。

进一步推广和完善房地产交易信息系统,以此作为房地产价格指数编制的主要数据来源。从目前情况看,在各类房地产价格指数所采用的不同的数据来源中,房地产管理部门通过合同订立、预告登记或类似环节建立的房地产交易信息数据库在数据的完整性、准确性和及时性等方面质量最高,且投入成本较低。因此,应结合商品房网上交易平台在各地的进一步推广,健全完善房地产交易信息系统,以此作为房地产价格指数编制首选的数据来源,为高质量价格指数的编制创造条件。

逐步实现由非同质价格指数向同质价格指数的过渡。目前我国诸多房地产价格指数仍以非同质指数为主,难以反映市场价格的真实变化,也成为房地产价格指数为各方所诟病的主要问题。从国外的发展经历看,中国房地产价格指数编制的

总体趋势应当是以同质价格指数编制方法为主,并以其中的特征价格法或重复交易法作为首选方法。但考虑到我国长期采用非同质价格指数,且同质价格指数编制所需的数据要求也尚未完全满足,因此从当前普遍采用的加权平均等非同质方法向特征价格法或重复交易法等同质价格编制方法的转变应当是一个逐步实现的过渡过程,可行的方法是以特征价格法或重复交易法的基本思路为指导,从当前实际数据质量和社会普遍接受理解程度出发,有针对性地设计简化的或近似的同质价格指数编制方法,实现价格指数科学性与适用性的结合。

充分发挥房地产价格指数体系的作用。除作为政府相关管理部门的决策依据外,房地产价格指数体系还可发挥多方面的作用,特别是对于开发商、购房者、金融机构等市场参与者具有重要的指导作用。因此,在房地产价格指数体系进一步完善、质量进一步提高的基础上,应注意建立房地产价格指数体系的定期公开发布机制,充分发挥其社会作用。同时,指数编制部门也可与研究机构合作,在房地产价格指数体系的基础上进行二次开发,逐步推行房地产价格指数的产业化。D



作者简介:

刘洪玉:清华大学房地产研究所所长、教授、博士生导师,主要研究领域:房地产经济学、房地产金融与投资、房地产开发、土地管理、住房政策。
吴琛,清华大学房地产研究所博士研究生。

相关链接

现房销售面积:指在报告期内正式签订买卖合同、已经竣工达到入住条件的商品房屋建筑面积。包括以一次性付款方式和分期付款方式销售的现房建筑面积。

期房销售面积:指在报告期内正式签订买卖合同、正在建设尚未竣工交付使用的商品房屋建筑面积。包括以一次性付款方式和分期付款方式销售的商品房屋建筑面积。

现房销售额:指报告期内销售的已竣工商品房屋的合同总价款。包括现房销售前期预收的定金、预收款、首付款及全部按揭贷款的本金等款项。该指标与现房销售面积同口径。

期房销售额:指报告期内销售的正在建设尚未竣工的商品房屋的合同总价款。包括预售房屋前期预收的定金、预收款、首付款及全部按揭贷款的本金等项。该指标与期房销售面积同口径。

现房平均销售价格:指报告期内销售现房的平均价格。

期房平均销售价格:指报告期内销售期房的平均价格。

(据国家统计局固定资产投资统计司相关统计指标解释)