

# 城市房地产市场信息系统的基础数据采集范围分析

刘洪玉、吴璟

(清华大学房地产研究所, 北京, 100084)

建立健全房地产市场信息系统和预警预报体系,是我国近年来促进房地产市场持续健康发展的重要举措。为此,建设部等七部委于2004年1月下发了《关于加强协作共同做好房地产市场信息系统和预警预报体系有关工作的通知》(建住房[2004]7号,以下简称《通知》)。目前,全国40个大中城市的房地产市场信息系统(以下简称“信息系统”)已经根据《房地产市场信息系统建设工作纲要(试行)》(以下简称《工作纲要》)提出的标准,通过了建设部组织的验收。各地运行中的信息系统在反映市场发展态势、增加市场透明度、辅助政府科学宏观调控和引导社会理性消费等方面已经发挥了重要作用。

按照建设部2005年工程建设标准规范制订、修订计划,《房地产市场信息系统技术规范》(以下简称《技术规范》)将于2006年以行业标准的形式颁布实施。从该《技术规范》的编制内容要求和编制单位构成分析,相信主要是为了满足各地房地产市场管理部门相关业务系统运行和政府数据统计与分析的需要。

实际上,为了更好的完善信息系统的建设,基于该系统数据的深入研究工作,包括预警预报体系、市场运行状况评价、价格指数编制等,也在各级政府部门的支持下陆续展开,使信息系统建设逐步由以信息搜集、整理为主的初级阶段进入以开发、应用为主的较高级阶段。

这就对信息系统的建设提出了更高的要求。即系统内的数据采集,不仅要满足具体业务系统运行和一般统计分析的需要,还要满足政府、专业机构和学术机构对房地产市场进行深度研究的需要。本文将结合房地产市场研究工作的数据需求,对信息系统中基础数据的采集范围,进行系统的梳理和拓展,为各城市信息系统的建设与完善提供参考。

## 一、基础数据采集范围在信息系统中的重要性

根据《工作纲要》中提出的要求，信息系统的数据体系应包括三个层面：基础数据层、数据处理层和数据服务层。其中，基础数据层包含了所有从房地产市场和相关部门的业务管理系统中直接采集的房地产市场原始信息，是“整个体系的基础”和“为整个体系提供静态和动态数据的数据仓库”。换言之，任何一个需要在数据服务层进行披露或使用的统计指标，都必须相应的在基础数据层得到一条或几条原始数据的支持。基础数据层数据采集范围的重要性由此可见一斑。在合理的数据采集范围的支持下，完善的数据基础将为上层指标的统计和计算带来很大的自由度。指标定义的变化（例如价格统计中是否包含经济使用住房）、计算方法的变化（例如以同质化的价格指数取代传统的平均价格）、覆盖范围的变化（整体市场与分物业市场、分地区市场），乃至新指标的引入（例如计算市场中的平均吸纳周期）等，都可以通过计算公式的简单调整而实现。这无疑将为我们全方位、多层面的了解房地产市场带来很大便利。相反，如果数据采集范围不完整，导致有价值的基础数据在信息系统中缺失，则必然使得某些统计指标的计算陷入“巧妇难为无米之炊”的窘境。

其次，各类数据在数据结构、数据来源、采集流程等方面存在显著差异，因此当基础数据层面的数据采集范围发生变化——特别是引入新的数据时，整个信息系统很有可能需要进行全局性的改变。例如，当数据采集范围仅覆盖住宅时，以“户”作为信息系统中房屋的基本单位是合理且便于操作的，但当物业范围扩展至办公楼、商业用房等非住宅物业时，这一基本单位就不再适用，乃至整个数据体系都需要相应发生根本性的变动。再如，信息系统在交易数据的采集上采取了依托业务管理系统的做法，而现行交易登记流程中，增量房屋和存量房屋存在着显著的差异，因此当物业范围同时涵盖增量房屋和存量房屋时，就需要设计两套截然不同的数据采集流程。由此可见，明确基础数据层面数据采集范围应当是信息系统构建时的首要环节，且应在较长时间内保持相对稳定。

因此，基础数据层面的数据采集范围在很大程度上决定了信息系统的覆盖范围和各项设置，足以使其成为整个信息系统构建过程中最为关键的基础性环节，在信息系统发展初期，必须对这一问题予以足够重视。不仅尽可能的将所有有价

值且有条件的原始数据整合到系统中，对于部分有价值、但目前尚不具备引入条件的，也应当在信息系统中预留接口，便于未来在不需信息系全局性调整的前提下实现升级。总之，必须从需要出发，着眼于理想状态，以全局性、长远性的眼光设计基础数据层面的数据采集范围，才能为信息系统的可持续发展创造良好的条件。

## 二、基础数据采集范围的理想状态

《工作纲要》已经对基础数据层面的数据采集范围提出了明确的要求，但其中仍存在一些不尽如人意的地方：某些要求在信息系统的实践中没有得到很好落实，某些要求本身也尚待进一步完善。下面就从市场监测、分析和相关研究需求的角度出发，对理想的数据采集范围进行一些原则性的探讨。

### 1. 物业范围上，兼顾住宅物业和非住宅物业

住宅作为与人民群众生活息息相关的必需品，其市场变化——尤其是价格波动受到政府和公众的密切关注。相应的，各城市在信息系统发展过程中，普遍将住宅物业作为入手点和工作重点。这种做法无疑切合当前的实际需要，便于发挥立竿见影的效果。但从房地产市场长期发展的需要看，对非住宅物业的重视程度有必要得到提高。首先，非住宅物业在市场中所占的份额十分可观。国家统计局投资统计快报数据显示，2005年全国房地产开发投资完成额中，非住宅物业占31.7%。如果将如此庞大的市场排除在外，信息系统无疑是不完整的。其次，非住宅物业多属于通常意义上的收益性物业，市场中的投资行为更为活跃。为此，一方面有必要向市场参与者提供价格、租金、空置率等重要指标，提高市场透明度，为其合理投资提供条件；另一方面，此类市场中也更容易因过度投资、投机而导致价格泡沫等现象，更需要政府的监控和必要干预。

值得强调的是，在信息系统中兼顾非住宅物业，绝不等同于对原有住宅物业部分的简单复制。非住宅物业与住宅物业相比存在许多差异，前面提及的交易单位不同就是一个很好的例子。只有充分认识到这种特殊性并将其体现在信息系统中，才能真正获得有价值的信息。

### 2. 市场类型上，兼顾增量市场、存量市场和租赁市场

在大多数城市的房地产市场中，增量房屋交易目前仍占据了主要份额。因此目前信息系统也多以增量市场和增量房屋相关数据为主，存量市场中仅通过交易备案环节采集交易数据，而缺乏对保有量的反映，租赁市场数据更是基本处于空白状态。

这无疑不利于信息系统作用的充分发挥。一方面，随着房地产市场的发展，存量市场和租赁市场在整个房地产市场中的重要性将逐步提高，并最终居于主导地位（2005年我国40大中城市存量市场与增量市场成交面积的比例，已经达到了0.56:1）。另一方面，只有将三级市场结合在一起，许多统计指标才能真正反映实际情况。例如，房屋空置率是描述房地产市场景况最重要的指标之一，也是表征市场周期最常用的指标，但由于缺乏存量市场中的相关统计，目前计算的空置率事实上只包含了增量市场中待租待售量的情况，不能反映整体市场的真实情况。再如，在分析房屋供应总量和供应结构时，只有综合分析存量和增量市场的数据，考虑到市场间联动的“过滤效应”时，才能够得到科学合理的分析结果。此外，各级市场统计数据的结合还能够派生出一些新的指标，其中最典型的是房价租金比，很多时候它都成为研究者分析房价合理性的最主要指标。

因此，要进一步拓宽数据采集范围在市场类型上的覆盖面。在存量市场中，除继续采集交易数据外，还应通过一定时间的积累，逐步将存量房屋的属性数据和使用情况数据引入信息系统。而对于租赁市场而言，最紧迫的任务则是尽快确定采集交易数据的有效渠道。

### **3. 关注对象上，兼顾物业数据和市场主体数据**

作为面向“房地产市场”的信息系统，其关注点不应仅限于作为市场中交易对象的房屋，还应包括参与市场活动的各种主体。其中包括购房者、贷款人等权属主体，也包括开发商、代理商、经纪人、估价师、物业管理企业等业务主体。在信息系统中引入主体数据不仅是完整记录业务数据的需要，其数据本身也可以在许多方面得到应用。

对于主体数据而言，尤为重要的一点是不应满足于在信息系统中包含最基本的通用信息（如权属主体姓名、身份证号，业务主体名称、执照号等），还应努力引入更为丰富的主体属性数据。对于业务主体而言，引入其资质、规模等属性

数据并记录其业务历史，不仅能够对相关政府部门的业务管理系统形成数据支持，也是房地产产业研究的重要数据来源。权属主体属性数据的重要性则更为明显。目前国内各种房地产市场分析中，往往在供给方面相对深入细致，在需求方面得到的结果则相对薄弱。其根源就在于难以获得真实、准确的需求数据的支撑。而权属主体属性数据则是一种理想的需求数据来源。例如，如果可以在信息系统中包含购房者年龄、家庭人口、居住地、职业、家庭收入等属性数据，辅以付款方式等交易数据及其历史购房记录，就可以对人们普遍关注的住房需求量、需求结构、需求特点等问题进行较为准确的定量估计。要采集这些属性数据，一种最为简便的做法是从个人住房抵押贷款发放银行直接提取贷款者个人及家庭数据，但这种做法由于涉及商业秘密等原因往往难以实现。为此，可以仿效英国的做法，在权属主体前往办理相关手续时，发放自愿填写的调查问卷。尽管此类调查受访率往往较低（如英国仅为 25%），但由此获得的数据已经足以成为需求分析的重要依据。

#### **4. 物业数据中，兼顾业务数据和属性数据**

即使仅就物业数据部分而言，目前信息系统中的采集范围也尚存在一些不足。信息系统依托各城市房地产业务管理系统发展而来，因此其在采集物业从土地获取、建设、批准销售到签订交易协议全过程的各项业务数据上具有先天的优势。但在单纯依靠业务管理系统的情况下，信息系统能够直接采集的物业在区位、物理、权籍等方面的属性数据十分有限。在多数城市中，目前只能根据开发商申请预售许可证时报送的材料和交易双方签订的买卖合同，提取有限的属性数据。尽管大多数属性数据在常规统计并不会被直接使用，但其缺失仍会给信息系统的深入开发带来障碍。例如在使用特征价格法进行房地产价格指数编制时，就需要得到大量物业属性数据的支持。

这一问题也得到了各个城市的普遍重视。按照《工作纲要》的要求，目前多数城市都在信息系统中采用了“楼盘表”的形式，从而实现了同一物业的业务数据和属性数据的准确对接。此外，上海、天津等城市还尝试进行测绘数据电子化，并以 GIS 方式进行管理，从而在信息系统中以文字和图形两种形式保存属性数据。尽管从目前情况看这两种做法在全国范围内的全面推广尚存在一定难度（尤

其是后者),但仍代表了信息系统的发展方向,值得继续坚持和推进。除此之外,属性数据范围仍可进行进一步拓宽,例如有必要将规划部门掌握的项目规划数据、房地产主管部门掌握的项目物业管理合同数据等逐步引入信息系统中,从而实现对物业各方面特征的完整体现。

## 5. 时间跨度上,覆盖物业的全生命周期

按照信息系统建立时的初衷,其中包含的数据在时间跨度上应覆盖物业的全生命周期,但根据目前基础数据层面的数据采集范围,这一要求尚难以得到满足。目前仅有从获得土地至交易签订这一过程的业务数据能够详尽的反映在信息系统中,这一阶段中尽管各种业务活动相对密集,但在时间跨度上毕竟只占据了物业全生命周期的很小部分。因此,有必要通过其他数据来源,对保有期物业保持持续的关注,记录物业转手、抵押、物业管理合同变更、拆除等业务情况,真正实现对物业全生命周期的覆盖。

## 三、逐步完善基础数据采集范围的建议

前面在提出基础数据层面数据采集范围的设计原则时,主要是从需求出发,着眼于理想状态。而要在信息系统的实际运行过程中使这一理想采集范围真正得以实现,则必然经过一个从实际条件出发,逐步过渡的过程。为此,针对逐步完善基础数据层面数据采集范围问题,提出如下参考建议:

### 1. 丰富基础数据采集手段

要使拓展后的数据采集范围得以实现,首先需要相应的丰富信息系统的信息采集手段和来源渠道,使采集范围中的每一条原始数据均具备可得性。其中,现有的各业务管理系统仍是信息系统最重要的依靠力量,但应着力加强各部门管理系统之间的协同配合。早在《通知》中,就已经明确提出了信息系统建设过程中“互联互通、信息共享”的原则。根据这一原则,《通知》和《工作纲要》中又分别对房地产主管部门和金融、土地、发展改革、规划、统计等相关部门在信息系统中应当发挥的作用提出了明确的要求。但从信息系统的实际运行情况看,部分城市并没有充分落实这一要求,其信息系统仍主要依托房地产主管部门自身的各业务管理系统进行数据采集。针对这一情况,一方面应通过《技术规范》的发

布，进一步细化信息系统与各部门业务管理系统进行对接并采集相关数据的要求，另一方面也需要相关城市各部门之间理顺关系，共同为信息系统的发展贡献力量。

另一方面，单纯依靠业务管理系统仍然是不足的，需要通过其他各种形式进行补充。这种数据补充可以由房地产主管部门专门组织，例如专项市场调研（如南京市通过市场调研，在属性数据中补充部分精装修住房的装修标准）、问卷调查（如前文建议的权属主体调查）等；也可以借助社会力量，例如，经纪企业就可以成为租赁交易数据的数据来源；还可以与常规的大规模统计普查相结合，例如房屋普查、住户调查等。相对于直接依托业务管理系统，这些辅助渠道在数据的完整性、准确性、及时性方面无疑存在一定差距，且往往成本较高。但对于某些特定数据而言，它们却可能是唯一可行的数据采集手段。

## 2. 预留接口，长期积累，逐步过渡

即便是在尽最大可能拓宽数据来源后，仍不可避免存在某些有价值但目前难以采集的数据。对于这类情况，作者建议仍应在构建信息系统基本框架时加以考虑，预留必要的接口，同时积极创造条件，通过一定时间的积累逐步实现数据的引入。

在这类数据中，最为典型的是存量市场中保有部分的属性数据。由于存量住房保有部分数量庞大，且目前缺乏有效的属性数据来源，因此这部分数据在信息系统中的引入绝非旦夕之功。针对这种情况，建议首先通过房屋普查或产权资料电子化，建立房屋保有部分相对完整的楼盘表资料，再在此框架内逐步补充属性数据。这种补充可以来源于增量住房交易达成后其属性数据的转入，可以来源于存量住房交易时对其属性数据的记录，也可以来源于房屋普查、专项调查、文档资料电子化等手段。

总之，在基础数据层面数据采集范围的理论设计上，我们应当从长远着眼，从理想状态着眼，而在具体实施上，则应从现实条件着手，创造条件，逐步实现。只有以这种理想性与现实性兼顾的态度，才能最终确定并实现合理的数据采集范

围，从而为房地产市场信息系统的长期发展奠定坚实的基础。

#### 参考文献

- 1、 建设部等七部委：《关于加强协作共同做好房地产市场信息系统和预警预报体系有关工作的通知》，建住房[2004]7号。
- 2、 建设部办公厅：《关于印发〈房地产市场信息系统建设工作纲要（试行）〉的通知》，建办住房[2004]116号。
- 3、 刘志峰：《加快建设房地产市场预警预报体系 促进房地产市场持续健康发展——在房地产市场信息系统与预警预报体系建设国际研讨会上的讲话》，载《城市开发》，2004年第9期。
- 4、 Robert Wood, A Comparison of UK Residential House Price Indices, Bank of England, working paper.

作者联系方式：

吴璟

清华大学房地产研究所

电话：62795117

传真：6288678

电子邮件：[wujing00@mails.tsinghua.edu.cn](mailto:wujing00@mails.tsinghua.edu.cn)