

住房价格统计中的数据源选择问题研究

内容提要 本文针对住房价格统计的特点,提出其数据源应当满足的若干要求,并从形成机制、采集机制和形成时点三个方面分析了住房价格统计数据源的可能选择。在此基础上,本文列出了当前我国住房价格统计中可以使用的四种主要数据源,并对其优势和不足进行了讨论。

关键词 住房价格 价格统计 数据源

基础数据选择是价格统计的一项关键环节,在住房价格统计中其重要性尤其突出。如果数据源这一“原料”存在先天缺陷,则将大大增加后续计算过程的难度,影响最终结果的质量。因此,在我国住房价格统计进一步发展完善的过程中,有必要对数据源选择问题给予更高的重视。

一、数据源选择应遵循的标准

根据价格统计的一般原则和住房市场的特殊性,在为住房价格统计选择数据源时,应当着重考察以下方面:

1. 真实性。数据源应当能够如实反映各住房单元的价格信息,不存在出于降低成本、隐瞒信息等动机而有意进行的数据捏造或篡改。

2. 准确性。数据源应当能够准确反映各住房单元的价格信息,在数据生成、采集等流程中未引入系统误差,并将随机误差控制在合理范围内。

3. 全面性。数据源应当能够包含目标市场范围内全部住房单元的价格信息。或者即使无法实现对目标总体的完全覆盖,也应确保能够通过数据源中包含的样本,实现对目标总体特征的有效推断,而不存在某类样本在数据源中系统性的过度表达或表达不足(即“选择性偏误”)。

4. 及时性。数据源反映的价格信息应当与各住房单元在该报告期内的即时市场价格相符,其时滞应控制在合理的范围内。

除了上述四方面针对数据源质量的要求外,数据源选择时还必须考虑成本问题,即资金、时间、精力等方面的约束。

二、数据源的主要分类

以住房价格统计为目的进行数据源选择时,可以从以下几个角度入手。每一个角度下都存在若干可能的选项,不同选项各有优劣。

(一) 价格信息的形成机制

住房价格统计中,数据源的基本单元是住房单元的“市场价格”。但是,“市场价格”尽管理论上存在,现实中却难以直接观察到,需要以特定信息来替代。这就产生了“交易价格”和“评估价格”两大分支。

交易价格是住房单元在市场交易中的实际成交价格。一般认为,在成熟的市场机制下,尽管特定住房单元的交易价格与市场价格之间可能存在一定的随机误差,但从统计上看两者趋向于一致。因此,交易价格通常被视为住房价格统计的理想选择。但是,交易价格的形成无疑依赖于住房单元交易的达成,不适用于未发生交易的住房价格统计。同时,由于住房交易具有分散性、隐私性的特点,对交易价格的搜集通常只能依赖官方统计体系,或者依托特定的业务环节或管理环节,由此产生的价格信息可能存在失真(稍后进行讨论)。

针对交易价格存在的上述不足,评估价格可以成为一种有益的补充。估价师遵照一定的程序和方法,对住房单元当前市场价格做出估计,其结果同样可以作为住房价格统计的依据。这种方法使得针对未交易住房的价格统计成为可能。同时,估价师作为客观的第三方,其评估结果的真实性较有保障。但是,作为估价师做出的一种主观判断,评估价格的准确性经常受到质疑,国外研究中已经发现了其中可能存在的“平滑误差”等一系列问题。此外,获取评估价格所需的高成本,也是其应用中的一项主要障碍。

(二) 价格信息的采集机制

无论其根源来自于交易价格还是评估价格,住房价格统计中都需要通过一定的渠道和机制,采集这些分散的价格信息并进行汇总。

一种方法是直接以价格统计为目的,对指定范围内的价格信息进行专项调查。对于交易价格而言,可要求开发企业填报其开发物业的交易价格情况,例如我国现行的房地产统计制度;对于评估价格而言,则可由估价师定期对选定物业进行估价,例如美国房地产投资受托人理事会编制物业收益率指数时就采用了这种方法。通过有针对性的设计,这种专项调查往往能够贴近住房价格统计需要,在全面性等方面具有明显优势。但是,专项调查通常需要花费巨大成本,这在很大程度上限制了其使用。此外,由于难以进行核实,调查结果的真实性和准确性也可能存在问题。

另一种方法则是依托于商业机构的特定经营环节或者政府部门的特定管理环节中形成的业务数据库。对于交易价格而言,最常见的是利用合同备案或产权登记部门掌握的合同数据,或者房地产经纪机构掌握的报价或交易价格数据;对于评估价格而言,则以金融机构掌握的抵押物业估价数据和税务部门以课税为目的掌握的估价数据为主。与专项调查相比,借助业务数据的最大优势是大幅度降低了成本,可行性强。然而,此类数据源的覆盖面取决于对应的经营范围或

管理权限。因此,在全面性上往往存在局限性。此外,受相应业务环节的影响,此类数据源的真实性和准确性在某些情况下可能存在缺陷。最典型的一种情况是:当前我国存量住房交易中,交易双方出于避税目的签订“阴阳合同”,导致合同备案数据可能存在真实性不足问题。

(三) 交易价格信息的形成时点

对于交易价格,还可以进一步深入考察。与普通商品不同,住房交易需要经过一段相当长的过程,在其中的每个阶段都会产生特定的价格信息,且这些价格信息各有其特点。图1对此进行了概括。

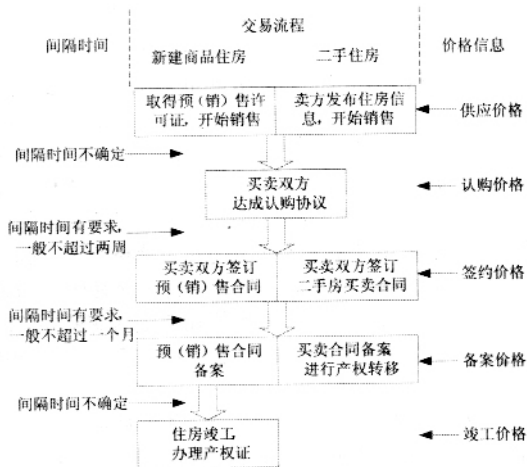


图1 我国目前典型的住房交易流程及产生的价格信息

对于新建商品住房而言,对价格信息形成时点的选择实际上是对准确性和及时性的权衡。概括而言,随着交易过程的推进,价格信息的准确性程度逐步提升。与此同时其及时性程度也逐步降低。相比较下,签约价格能够较好地满足准确性和及时性两方面的要求,是一种较为理想的选择。同时,备案价格在多数情况下可以作为其替代品。

对于存量住房而言,还必须考虑到数据源的真实性问题。由于前述“阴阳合同”现象的普遍存在,存量住房交易中签约价格和备案价格可能失真。因此,并不是数据源的理想选择。相比之下,卖方报价反而有可能更接近其真实交易价格,加之其在及时性方面具有的天然优势,使得供应价格成为存量住房交易价格统计中的一种重要数据源。

三、目前我国可供住房价格统计使用的主要数据源

在上述分析的基础上,下面列出了目前我国住房价格统计中可以使用的若干数据源,并对其主要优缺点进行了讨论。其中部分数据源已经在统计实践中得到了应用,其他则有待开发。研究者和统计人员应当在充分了解各种数据源特点的基础上,努力发挥其在某一方面的优势,满足特定目的住房价格统计的需要。对其存在的不足,则应当在后续计算过程中有针对性的加以修正,或至少对其导致误差的方向和程度有所估计,并提醒使用者注意。

(一) 房地产开发企业填报的交易价格数据

根据现行房地产统计制度,房地产开发企业应每月向统计部门提交其当月销售的房地产业(包括住房)的价格信息。该价格源目前已经在统计部门进行的固定资产投资统计中得到了应用。依托于成熟的统计体系和法定的统计制度,该数据源理论上可以完全覆盖我国的所有城市和各城市内

的所有范围,在全面性上具有无可匹敌的优势,是目前我国进行大范围住房价格统计时唯一可供使用的数据源。但是,由于完全依赖于企业填报,该数据源的真实性和准确性经常受到质疑。此外,该数据源以企业层面的汇总数据作为最小单元,而不包含各住房单元价格,在一定程度上制约了后续统计方法的选择。

(二) 房地产主管部门通过合同备案环节掌握的新建商品住房交易数据

根据《城市房地产管理法》,我国实行房地产价格申报制度,交易双方有义务向主管部门申报交易价格。依托该管理环节,房地产主管部门有条件及时采集交易价格信息,特别是在新建商品住房市场中,该信息一般被认为是相对真实的。2005年5月发布的《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》中,又明确提出“推行商品房预销售合同网上即时备案”的要求,为主管部门采集交易价格信息提供了更有效的渠道。真实性、准确性、及时性和低成本等方面的优势,使得该数据源成为目前我国新建商品住房价格统计中的最佳选择,许多城市也已经将其应用于价格统计中。但是,目前网上备案系统仅在少数大中型城市中相对完善,在这些城市内也多仅覆盖市区范围,使得该数据源目前难以满足大范围统计的需要。因此,借助网上备案系统的发展完善进一步扩大其覆盖面,是该数据源目前的首要任务。

(三) 房地产经纪机构发布的存量住房交易报价数据

如前所述,在目前存量住房交易价格信息存在真实性不足问题的情况下,卖方报价可以成为一种理想的选择。例如,可以采集若干主要房地产经纪机构通过网站、杂志等渠道公开对外发布的报价信息,汇总用于价格统计。美国全国房地产经纪人协会、英国Rightmove网站等都采用过这种方法,我国则暂时缺乏类似实践。该数据源在真实性、及时性方面存在明显的优势,但只能覆盖借助经纪机构进行交易的住房单元,可能导致存在选择性偏误。此外,由于卖方通常采取高报价策略,与最终交易价格相比报价数据可能存在向上误差。

(四) 金融机构掌握的抵押物业估价数据

存量住房价格统计可以依赖的另一数据源,是金融机构掌握的抵押物业估价数据。存量住房交易中,买受人以交易物业为抵押物申请贷款时,金融机构需要对抵押物业进行估价,以此作为确定贷款额度的依据。这些估价数据在国外被视为住房价格统计的主要数据源之一,最典型的如美国联邦住宅企业监管办公室编制的HPI指数,但目前我国尚缺乏相关应用。该数据源能有效满足真实性要求,且其形成时点通常接近于交易达成时点,因此也具有较强的及时性。但该数据源同样在全面性上存在局限,即仅包含申请抵押贷款的交易,可能存在选择性偏误。此外,估价结果的准确性程度也是应用过程中需要注意的一个问题。

参考文献:

[1]杜子芳.抽样技术及其应用[M].北京:清华大学出版社,2005.

[2]中国人民银行金融市场司,中国人民银行重庆营业管理部译.房地产指标与金融稳定[M].北京:中国金融出版社,2006.

[3]申晓峰,蒋馥.对商业银行编制住房价格指数的思考[J].价格理论与实践,2006(1):P67.

(作者单位:清华大学房地产研究所)