

房地产开发

教材：《房地产开发》(第四版)

华中科技大学 丁烈云 主 编

本章目的和任务

■ 教学目的：

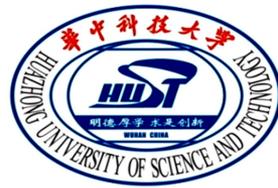
- 使学生掌握房地产指数的意义与作用
- 使学生了解房地产指数的研究进展以及房地产价格指数编制的基本原则

■ 教学任务：

- 房地产指数相关定义与作用，相关研究进展，当前几种主要的房地产指数，研究及应用方面存在的不足

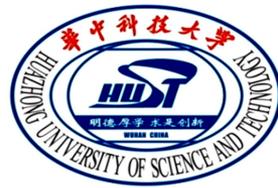
■ 教学要求：

- 树立工程观点，并在解决实际工程问题能力方面得到训练
- 对房地产经济学以及市场有更深入的了解



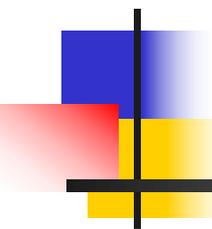
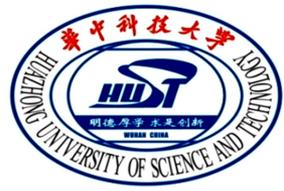
本课程的目的和任务

- 通过课堂讲授，使学生：
 - 掌握房地产指数的种类与定义，了解不同种类房地产指数的特征与应用，明白之间的关联与差别
 - 掌握房地产指数的意义与作用
 - 了解房地产指数的研究进展以及房地产价格指数编制的基本原则
 - 掌握当前国内流行的几种房地产指数以及两种主要房地产指数之间的差异
 - 了解目前房地产指数研究以及应用方面存在的不足并思考未来趋势



房地产指数

- 一、房地产指数相关定义
- 二、房地产指数的作用
- 三、相关研究进展
- 四、当前几种主要的房地产指数
- 五、研究及应用方面存在的不足
- 六、我国房地产指数的未来趋势

A decorative graphic on the left side of the slide, consisting of a vertical black line and a horizontal black line intersecting. The background behind the lines is a gradient of blue, red, and yellow.

一、房地产指数定义

(一) 房地产指数定义

■ 1. 房地产指数分类

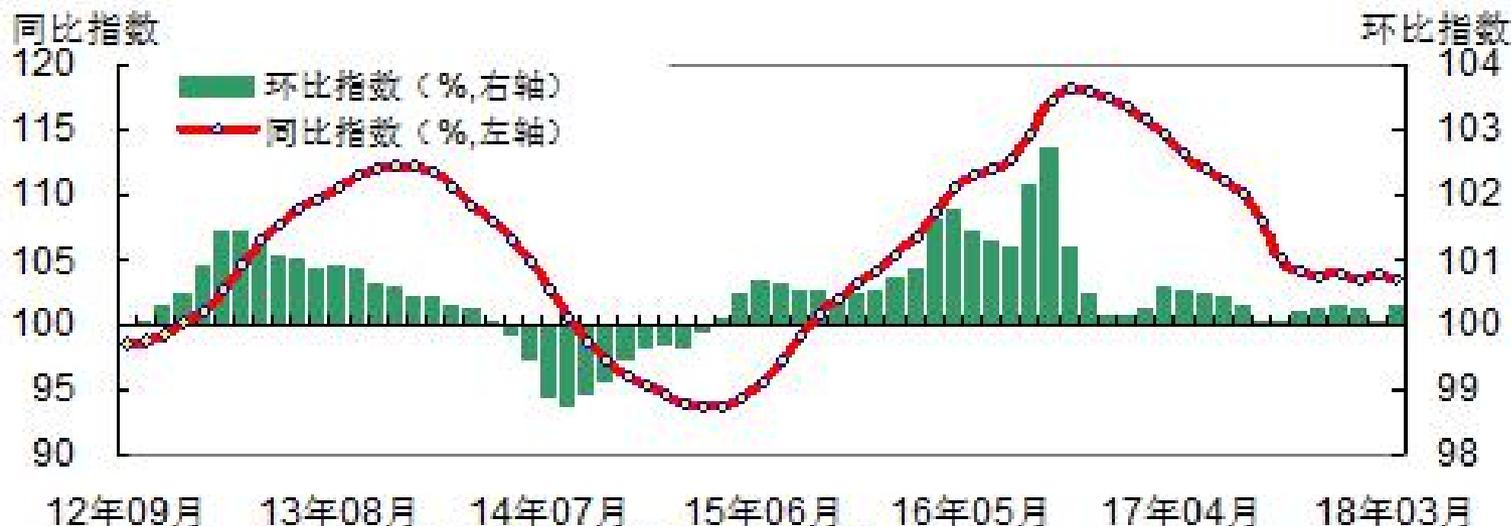
■ 房地产价格指数

- 定义：动态描述一定区域内各类房地产（如商业、住宅和工业）价格变动及其总体价格平均变动趋势和变动程度的相对数。
- 特征：单一指标指数，反映房地产市场的景气状况
- 典型代表：中房指数、伟业指数、西安40指数、中原城市指数等

(一) 房地产指数定义

- 1. 房地产指数分类
- 房地产价格指数

2012年-2018年70个大中城市商品住宅价格指数走势图



数据来源：国家信息中心宏观经济与房地产数据库

(一) 房地产指数定义

■ 1. 房地产指数分类

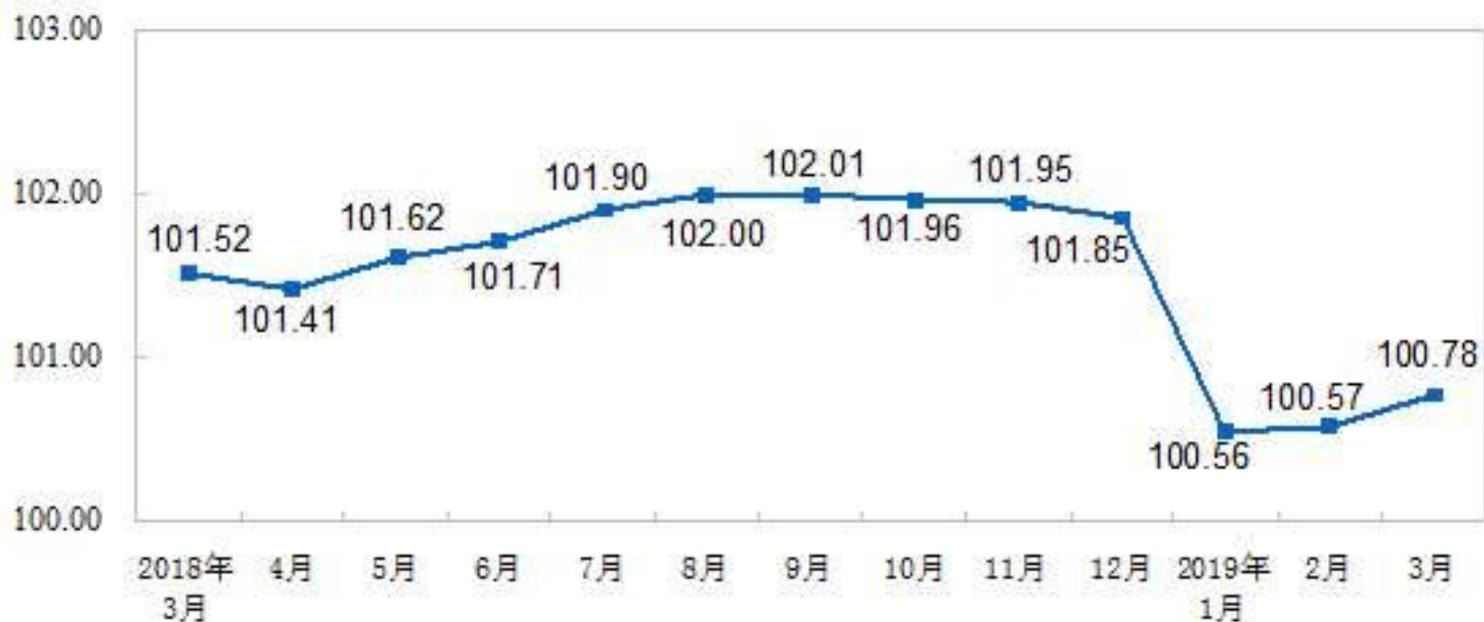
■ 房地产综合景气指数

- 定义：根据一定的原则选取包括房地产价格在内的多种反映房地产市场景气或房地产业发展状况的经济指标，采用一定的综合方法（如合成指数法或扩散指数法）对这些指标进行加权综合，得到一个综合景气指数。
- 特征：综合景气指数，反映房地产市场或房地产业的景气状况
- 典型代表：国房指数、中房预警指数等

(一) 房地产指数定义

- 1. 房地产指数分类
- 房地产综合景气指数

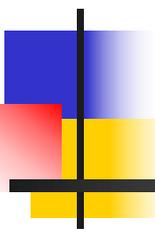
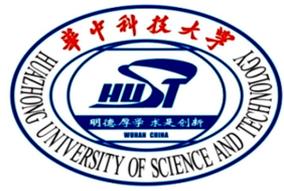
国房景气指数



(一) 房地产指数定义

■ 1. 房地产指数特点

- 房地产价格指数：采用**单一经济指标**；抓住**市场价格**这一核心要素，是**准确、系统地**描述城市房地产价格运动规律最重要的经济指标；更多的应用于**微观领域**
- 房地产综合景气指数：综合了**多项指标**，更能够**全面综合**地反映房地产市场、房地产业的宏观发展态势；更多的用于进行**宏观经济形势分析、宏观行业分析**等。

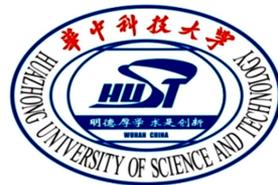


二、房地产指数的作用

(二) 房地产指数的作用

■ 1. 反映市场走势

- 反映城市或地区的房地产市场整体行情
- 反映不同物业类型变化情况
- 清晰的描绘出房地产市场发展的轨迹
- 预测未来市场的走势以及行业的发展态势
- 反映宏观经济的发展情况
- 对房地产业及相关行业的经济管理、投资决策、中介服务等重要产生重要的指导作用



(二) 房地产指数的作用

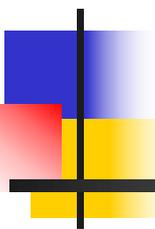
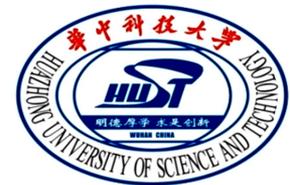
■ 2. 指导业界活动

- **政府及有关部门**：了解房地产行业发展状况和行业结构；了解各地房地产市场的供求情况；为调整本地区经济、结构提供依据
- **投资商、开发商**：了解房地产业的整体发展状况；了解各地区、不同城市房地产市场的工序状况；把握市场走势，确定或调整投资时机，提高投资决策的准确度，减少投资风险
- **中介咨询服务机构**：提供咨询服务

(二) 房地产指数的作用

■ 3. 市场研究的有效工具

- 指数的变动轨迹能够清晰地反映出市场发展的周期轨迹
- 指数的变动轨迹为研究经济周期提供了重要的数据
- 是进行经济景气状况分析和预警研究的基础



三、房地产指数研究进展



(三) 房地产指数研究进展

■ 1. 房地产价格指数研究进展

■ 编制方法

■ 成本投放法

根据房地产各项投入成本采用算术平均法

■ 中位数价格法

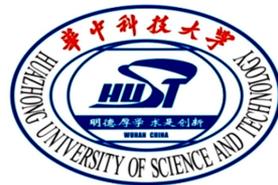
选取地产售价中的中位数来编制价格指数

■ 重复交易法

根据同一栋房屋在两个时期售出的价格资料计算

■ 特征价格法

认为房地产商品的价格是其众多的特征作出贡献的集合

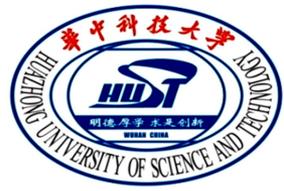


(三) 房地产指数研究进展

■ 1. 房地产综合景气指数研究进展

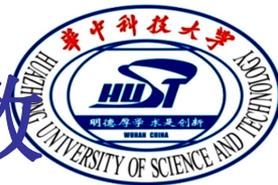
■ 编制方法

- 常采用各类物业的销售率、空置率、投资收益率、施工面积、房屋投资额等单项指标和扩散指数、合成指数等综合指数
- 对重要类型的房地产市场采用独特指标进行单独描述



四、当前几种主要的房地产指数

（四）当前几种主要的房地产指数

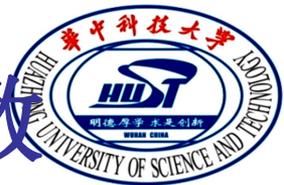


■ 全国性房地产指数

■ 1. 中房指数

- “中国房地产指数系统”（China Real Estate Index System, CREIS）
- 以价格指数形式反映全国各主要城市房地产市场发展变化轨迹和当前房价变动状况
- 主要来源于市场调查，根据聚类分析方法确定样本，并进行跟踪调查，达到一定指标后更新与替换
- 是我国最早研究、编制并公布的房地产价格指数系统

(四) 当前几种主要的房地产指数



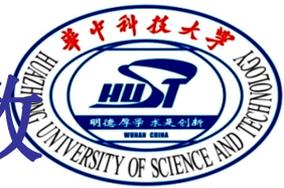
■ 全国性房地产指数

■ 2. 国房指数

- “国房景气指数”
- 对房地产业发展变化趋势和变化程度的综合量化反映
- 由8个分类指数合成运算出综合指数（房地产开发投资、资金来源、土地转让收入、土地开发面积、新开工面积、竣工面积、空置面积、商品房销售价格）

(四) 当前几种主要的房地产指数

- 全国性房地产指数
- 3. 全国35个大中城市房地产价格指数
 - 分为土地出让价格指数、房屋销售价格指数和房屋租赁价格指数三类
- 4. 戴德梁行指数
 - 分为写字楼租金指数、写字楼售价指数、住宅租金指数、住宅售价指数等



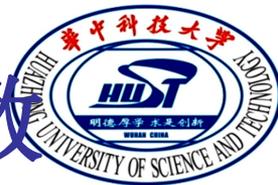
(四) 当前几种主要的房地产指数

- 地方性房地产指数
 - 伟业指数
 - 西安40指数
 - 中原城市指数

(四) 当前几种主要的房地产指数

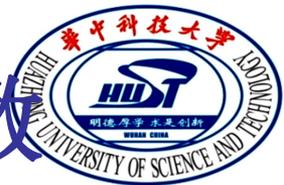
- 中房指数和国房指数比较
- 理论架构
 - 中房指数
 - ✓ 修正的拉氏指数
 - ✓ 属于定基指数
 - ✓ 采用加权平均，权数采用基期时各类物业的规模比重
 - ✓ 基数和权重一定时段内固定，市场结构有较大变化调整

(四) 当前几种主要的房地产指数



- 中房指数和国房指数比较
- 理论架构
 - 国房指数
 - ✓ 拉氏年距同比指数
 - ✓ 权重由专家打分确定
 - ✓ 权重一直固定，基值不固定

(四) 当前几种主要的房地产指数



- 中房指数和国房指数比较
- 调查方法
 - 中房指数
 - ✓ 抽样调查方法
 - ✓ 样本数据直接来源于市场，对市场反映及时、灵敏
 - 国房指数
 - ✓ 采样由各级统计部分采用统计报表制度，对注册房地产公司等进行统计监督
 - ✓ 数据来源统计面广、来源稳定

(四) 当前几种主要的房地产指数

- 中房指数和国房指数比较

- 表现方式

- 中房指数

- (定基指数, 不同时期指数值都可直接对比)

- ✓ 采用图表形式直观表现

- 国房指数

- (同期相比计算得出的指数)

- ✓ 采用指数数值表示

(四) 当前几种主要的房地产指数



- 中房指数和国房指数比较

- 指数使用

- 中房指数

(定基指数，不同城市指数计算都与北京基数进行换算)

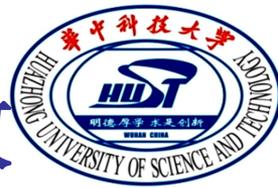
- ✓ 横向可比性，不同城市同一时段房价状况
 - ✓ 纵向可比性，不同时期同一城市房价状况

- 国房指数

(环比指数)

- ✓ 缺少纵横比较能力
 - ✓ 覆盖多种指标，对房地产市场状况的综合反映

（四）当前几种主要的房地产指数



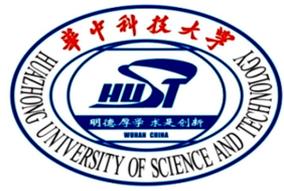
■ 优缺点（相互补充，相辅相成）

■ 中房指数

- ✓ 对价格的反映灵敏性高、及时性好以及可以纵横比较
- ✓ 采用固定权数的拉氏方法，在市场发展迅速、结构变化较快时逐渐与现期市场结构脱节
- ✓ 采用单一价格来反映市场状况，降低了信息含量

■ 国房指数

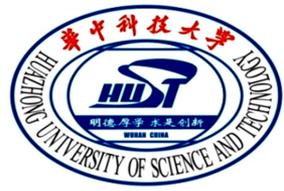
- ✓ 综合反映市场状况
- ✓ 清晰性和可比性受到限制
- ✓ 由于其综合了多种信息资料，但先行、同步、滞后等不同指标变化对指数造成的影响不能清晰反映，需单独说明



五、目前房地产指数研究及应用不足

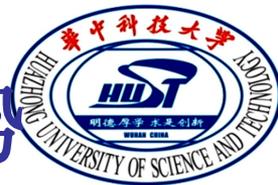
(四) 存在的不足

- 实践中混淆了房地产指数和房地产价格指数的概念
- 房地产指数理论体系研究不足
- 房地产指数测算方法存在不足
- GIS与房地产指数信息系统的结合不够

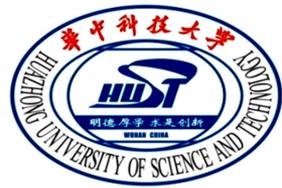


六、我国房地产指数的未来趋势

(四) 我国房地产指数的未来趋势



- 特征价格法因其方法的科学性和理论的完善性而具有广阔的应用前景，应加强这一方面的理论研究
- 应针对不同地区的不同条件选择合适的、可行的房地产价格指数编制方法
- 在有条件的地区、城市，可分别采用两种以上方法编制，并进行比较研究



思考題

■ 思考

- 如果你是政府的房地產調控政策分析人員，你怎麼看待指數失真的情況，以及如何應對這種問題呢？