

# 房地产动态

半月刊

2019年4月10日

国家信息中心 国信房地产信息网 (www.crei.cn) 主办

未经许可不得它用

- [2010-2018年分地区及城市房价收入比研究报告](#)
- [国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见](#)
- [各地楼市政策或以微调为主 一二线城市有望率先筑底放量](#)
- [广州楼市迎“小阳春”行情：土地市场升温 3月新房网签暴涨164.69%](#)
- [地产大佬坐论楼市：机会在哪里？](#)
- [房地产税重在公平 利国利民才是落脚点](#)
- [公募REITs首批试点产品推出在即](#)
- [国税总局：房地产交易印花税减征适用时间为合同签订时间](#)
- [房地产开发统计资料](#)

**2019.07**

## 欢迎使用国家信息中心

# 宏观经济与房地产数据库

“宏观经济与房地产数据库”(www.crei.cn)是由国家信息中心开发建设的专业性与综合性相结合的数据库,主要面向政府部门和社会单位提供特色化的数据库和研究咨询服务。数据库创建于1996年,以数据专业、全面、准确、权威受到用户的好评。

**宏观经济数据库**包括宏观月度、宏观年度、城市月度、城市年度、区县年度5个子库,内容涉及综合、人口、国民经济、就业工资、价格指数、人民生活、固定资产投资、房地产业、区域经济等30个门类,涉及全国、分地区、298个地级以上城市以及3200个以上区县。

**房地产数据库**包括房屋交易、土地市场、价格行情、标杆企业4个子库,囊括了房地产开发建设和销售的各个环节,包括房屋供求数据、土地供求数据、房价租金地价等各类价格行情数据、标杆企业数据等,数据内容丰富,查询使用方便。

**其他数据库**包括数字经济特色数据库、政策法规特色数据库等。

宏观经济与房地产数据库具有以下特点与优势:

**数据专业权威准确:**数据来源于各类政府部门,准确性高,具有连续性和可比性。

**分类科学功能强大:**根据国民经济行业标准分类,查询功能强大,使用便捷。

**区域和城市数据丰富:**数据库中收录有大量城市和区县的相关数据,并全部按指标年份重新梳理,为研究提供极大的便利。

数据库名称及主要内容

数据库名称	主要内容	
宏观经济数据库	宏观月度	全国、各地区月(季)度数据,包括:国民经济核算、就业与社会保障、价格指数、财政、能源、固定资产投资、国内贸易、对外经济、工业、建筑业、交通运输、邮电通信、金融、房地产、人民生活、景气指数等16类。
	宏观年度	各类年度统计数据,包括综合、人口、国民经济核算、就业工资、价格指数、人民生活、财政、固定资产投资、对外经济、工业、建筑业、信息软件、金融业、房地产、科技、教育、卫生社会、文化体育、城乡建设、区域经济、港澳台等30个大类。
	城市月度	298个地级以上城市宏观经济与房地产月度数据,包括GDP、固定资产投资、居民可支配收入、房地产投资、商品房建设、房屋销售等指标,可按指标或城市浏览。
	城市年度	298个地级以上城市年度综合数据,包括宏观经济、房地产、土地、人口、人民生活等600余项统计指标,可按城市、城市群、省份、指标等查询。
	区县年度	3200个县级以上行政单位的宏观经济与房地产年度数据指标,包括人口、GDP、消费、教育、收入、投资、销售面积、房屋价格等统计指标,可按指标、城市、区县查询。
房地产数据库	房屋交易	重点城市商品房、商品住宅、二手房、二手住宅的房屋监测数据,热点城市楼盘批准预售数据、楼盘成交数据、城市房价数据等。
	土地市场	提供全国各个地区和城市的土地市场监测数据,包括80多万宗土地地块详情、土地供应与成交数据、地价监测数据及基准地价信息等。
	价格行情	监测城市不同地段、不同房屋类型的市场价格、租金价格、土地价格、建材价格等。
	标杆企业	标杆房地产企业拿地信息、企业拿地数据汇总、标杆企业月度销售数据等。
其他	数字经济	与数字经济有关的政策法规、专题综述、产业发展、国际资料、基础数据等。
	政策法规	与宏观经济和房地产有关的政策法律法规原文,包括全国性法规、地方性法规等。

咨询电话: 010-68557626 68558133 E\_mail:fdc@sic.gov.cn QQ:2290261580

# 目 录

## 大势点评

[2010-2018年分地区及城市房价收入比研究报告](#)

## 政策动向

[国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见](#)

[海南省住房和城乡建设厅、中共海南省委人才发展局关于完善人才住房政策的补充通知](#)

## 市场走势

[各地楼市政策或以微调为主 一二线城市有望率先筑底放量](#)

[广州楼市迎“小阳春”行情：土地市场升温 3月新房网签暴涨164.69%](#)

[南京楼市“金三”成色足 16盘推新9盘卖光](#)

[杭州楼市：3月“逆袭”，4月供应继续加大](#)

## 业界论坛

[地产大佬坐论楼市：机会在哪里？](#)

[房地产税重在公平 利国利民才是落脚点](#)

[孟晓苏：中国楼市至少还有20年的好光景,将迎来“钻石时代”](#)

## 地产金融

[房贷凶猛！六大行2018年新增贷款一半流向楼市](#)

[房地产金融模式再思考](#)

[公募REITs首批试点产品推出在即](#)

## 土地市场

[一季度土地市场量价齐跌 强二线城市成房企争夺热点](#)

## 营销管理

[存量住房服务市场：互联网运营是大势所趋](#)

## 海外之窗

[销售额连续六个季度下滑！曼哈顿楼市遭遇30年最长寒冬](#)

[澳洲楼市寒冬持续，房价下跌的区域更广了](#)

## 要闻简报

[国税总局：房地产交易印花税减征适用时间为合同签订时间](#)

[住建部出新规 4月1日起新房质量安全将更有保障](#)

## 房地产开发统计资料

[2019年1-2月固定资产投资\(不含农户\)情况](#)

[2019年1-2月房地产开发投资情况](#)

[2019年1-2月房地产开发资金来源情况](#)

[2019年1-2月各地区房地产开发投资情况](#)

[2019年1-2月各地区商品房开发规模](#)

[2019年1-2月各地区商品房、商品住宅销售情况](#)

# 2010-2018 年分地区及城市房价收入比研究报告

国家信息中心宏观经济与房地产分析组

房地产业作为国民经济的重要行业之一，一直受到政府、企业乃至上亿个家庭的关注，尤其是房价水平以及房价的波动更是牵动着大家的心弦。作为衡量一个国家或地区住房支付能力以及房价水平是否合理的重要依据，房价收入比体现了家庭收入和住房支出之间的量化关系，被世界银行、联合国人居署、经合组织、亚洲开发银行等组织和机构广泛应用，对住房市场状况进行评价。

然而，由于各国经济发展阶段不同、文化不同、统计口径不同，房价收入比在其应用中有着十分严格的限定。简单地参照国际数字，并冠以“国际惯例”、“国际警戒线”等说法并不能真正科学合理地解释和评价一个国家或地区的房价状况。

为了衡量我国房价收入比的指标变化情况，根据数据可获取性以及计算的科学性和合理性，我们对近2010年以来全国、分地区及281个地级以上城市的房价收入比进行了计算和动态对比分析，以此对我国分区域的住房市场做出相对更加科学合理的评价。

### 一、全国层面：2014年前房价收入比明显下降，2015年后持续小幅回升

从房价收入比的定义上看，较为简单，指的是住房价格（套均价格）与居民家庭收入之间的比值。即：

$$\text{房价收入比} = \text{住房价格} / \text{居民家庭收入}$$

但在住房价格与居民家庭收入的选取口径上，不同机构与国家有着较大的差别。例如，世界银行（2002）将房价收入比定义为平均每套住宅价格与城镇家庭平均收入之比；联合国对房价收入比的定义为居住单元的中等自由市场价格（中位数价格）与中等家庭收入之比值。各国由于统计制度的差异，既有通过中位数计算的，也有通过平均数计算的。

在我国，住宅价格并没有中位数价格的统计数据，居民收入的中位数也仅在2013年后才开始发布，历史数据缺失，难以进行时间序列对比分析。考虑到与住宅均价口径的一致性，我们在计算时房价和居民可支配收入均选取平均数进行计算。其中，住宅均价我们采取的是新建住房的平均销售价格，不考虑住房成交区域结构变化的影响。

在具体计算方法上，我们采用了两种方法：第一种方法是考虑到不同年份间住房套均面积和居民家庭户均人口的变化，结果相对更准确，但后期部分统计数据因统计制度改革有缺失，需要进行主观推算和预测；第二种方法则忽略掉不同年份之间的住户套均面积和家庭户均人口的变化，采用相同的套均面积和家庭户均规模，……