



范莉莉：房地产统计工作中存在的问题与对策

个人投稿 2007.08.23 08:22:01

房地产业作为民生的重要问题，目前备受关注，有关房地产业的信息也日渐成为各级政府、广大群众、社会各界和新闻媒体普遍关注的热点，加强房地产业的统计工作，可以很大程度上促进中国房地产市场的健康发展。2005年，国家统计局创立了房地产开发统计报表制度，把房地产开发统计报表从固定资产投资统计制度中单独列出来，这表示出国家对房地产业的重视。笔者作为一名房地产统计工作人员，深感责任重大，同时，随着房地产业企业的增多，统计的难度也在加大。为搞好这方面的工作，特针对房地产统计工作中存在的问题与对策作简单探讨。

一、房地产开发统计工作中存在的问题

(一) 统计制度缺乏完整性

(1) 房地产业统计的范围单一。房地产业是从事土地和房屋的投资、开发、经营、管理和服务的经济活动，它包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、其他房地产活动。目前房地产业统计的范围仅限房地产开发企业，而物业管理、房地产中介服务和其他房地产活动在制度上还是个空白。

(2) 统计指标设计重投资轻经营。在日常房地产统计工作中，计划总投资、本年完成投资，商品房建设投资、土地开发投资等投资指标涉及较多，房地产企业经营状况的统计指标如收入、利润、税收等经营指标涉及的较少。另外目前房地产二、三级市场已经形成，而房地产业的统计制度还残留着计划经济时期的烙印，与市场经济条件下经济成分和经济结构日趋复杂、投资主体和利益主体日益多元化的实际不符合。

(二) 房地产开发统计报表制度缺乏可操作性

房地产开发统计采用的是全面定期统计报表制度，在实际工作中，随着房地产开发企业的增多，全面定期统计报表的操作难度加大。具体表现在：

(1) 房地产开发统计基层表收集难。一是人难找。目前许多房地产开发企业没有固定的统计人员，一遇到统计局要报表，老总总是临时指定人员来做，往往是这个月报表做了，下个月又不做了，统计人员变动频繁，培训又不及时，经常造成房地产开发企业漏统，或者填报的基层表质量不过关。二是按时上报难。按照制度要求，房地产开发企业基层表一般均在月底前上报统计局，方不影响统计资料的汇总和上报，在现实中，总有些企业以各种各样的理由无法按时上报。从客观上讲，房地产开发企业月底才能结账，如果不给企业一定的时间，企业就无法完成统计工作，如果碰到星期六或星期天，上报报表会更加困难。三是全面统计

难，目前房地产开发统计采用的是全面定期统计报表的方式，统计范围包括各种登记注册类型的房地产开发公司、商品房建设公司及其他房地产开发单位。目前房地产开发企业逐渐增多，县市级统计人员缺少，一个人往往要从事许多工作，再加上房地产统计报表上报的时间紧，工作难度可想而知。

(2) 房地产统计报表填报难。据填报房地产开发情况的统计人员反映，如果要填好统计局的一套报表，非下一番苦功夫不可。一是报表指标太多太细。例如房地产开发企业（单位）投资、资金和土地情况共有40个指标，40个空格；房地产开发企业（单位）施工、销售和空置情况29个指标，168个空格，在年报中在加上房地产开发企业财务报表，又要增加44个指标，44个空格。二是逻辑关系很复杂。一套房地产开发统计报表指标之间的关系也是很复杂的。房地产按用途分组的投资额与房地产施工面积是有对应关系的，房地产竣工面积、房地产竣工套数和房地产竣工价值是相对应的，所以在填报房地产开发统计报表时，刚开始接触统计报表的人员往往感觉到很头痛。三是填报的指标搜集难。据填报房地产统计报表的人员反应，填报房地产开发报表需要房地产开发企业工程部、财务部、销售部三部门配合。如果房地产统计人员不与工程部销售部去联系，填报数据的真实性就值得怀疑。如本年完成投资额指标来源于施工企业填报的“工程进度报告单”或“工程价款结算帐单”，如果施工单位没有或施工单位不能够按时提供，统计人员又怕麻烦，很容易造成投资额数据不准确。

(三) 房地产开发统计指标设计缺乏实用性。

房地产开发统计指标设计不够实用主要表现在：一是统计指标设计过于专业。过于专业的指标只宜用作专业研究，如果发布的统计信息老百姓连看都看不懂，他们又如何能使用呢？二是统计指标设计没有做到与时俱进。在实际工作中，有时领导和群众关心的热点、难点问题，统计部门无法用数字去回答。而领导和群众不关心的问题，报表中涉及的很多，这是因为统计指标的设计还比较传统，没有做到与时俱进。传统的统计工作主要是为政府部门的决策提供统计资料和统计咨询意见，重点在于为如何管理好国家、企业、百姓提供依据，而可能为广大百姓所用的统计指标则很少。三是统计的结果缺乏真实性。只有真实、及时的数据方能为社会所用。如果基层统计报表填报的不准确，填不全或干脆不填，造成了汇总数据不准确，无法为社会所用。

(四) 政府综合统计和部门统计间缺乏协调性。

一是数据发布较乱，数出多门的现象时有发生。笔者从网站上曾看到多篇反映政府部门发布的数据不一致，甚至打架，给房地产市场造成了一定的混乱，也给社会带来了不好的影响。二是同一指标，由于部门之间的统计标准、统计口径、统计方式不一致，导致数据不一致；在向外发布信息时，部门之间缺少沟通交流，给人们造成了数据不一致的误解。比如房价，因为商品房有住宅、办公楼、商业营业用房和其他之分，也有期房和现房之分，又有一级、二级地段之分，如果笼统地发布某个城市的房价是多少，这样发布数据不一致的可能性很大。

二、解决当前房地产统计工作中存在问题的对策

1、建立、健全房地产业统计制度。目前，房地产业的发展加快，而与此对应的房地产业的相关统计信息已经不适应房地产业的发展要求，物业管理、房地产业中介服务的统计制度还没有建立，房地产业交易的多级市场已经形成。所以建立健全房地产业统计制度已是摆在统计部门的议事日程了。笔者对建立健全房地产业统计制度有两条粗浅建议，一是增加物业管理、房地产中介服务和其他房地产业的统计。二是改房地产开发统计月报为季报，增加房地产业人员劳动报酬、利润、税收等经营统计指标，以满足GDP核算的需要。

2、简化统计报表，增强实用性。一是统计指标设计要提纲挈领、突出重点。丰富多彩的市场经济，加上差异巨大的区域经济，往往使不同区域、不同时期关注的焦点是互异的。如果国家统计指标设得太细，会使得有些城市、地区难以完整填报。所以，国家级的指标设计得简要些，既能满足管理部门的需要，又能减轻填报单位的负担，提高统计质量。二是统计指标的设计尽量做到实用、便于搜集。在如今的市场体制下，企业经营活动和个人投资行为日前活跃，他们也需要一定的统计信息来指导自己的活动。故此，统计体系应能针对他们的需要，设置相应的指标，提供相应的信息。另外在设计统计指标中，应充分考虑数据的来源与出处，便于企业操作。如在房地产开发企业（单位）投资、资金和土地情况报表中本年完成投资按工程用途划分的商品住宅、办公楼、商业营业用房和其他的分组，在实际工作中，企业很难掌握这方面的数据，不如删去。

3、加强对企业统计人员的培训，增强对报送报表重要性的认识。一是加强统计法的培训，按照《统计法》的规定，基层单位向统计部门报送报表是其应尽的义务，不按时上报、屡次迟报、拒报就是违法行为，但在一些基层统计人员甚至极少部分领导的脑海里并没有这种法律意识，他们缺乏应有的统计法律法规知识，觉得迟报或不报报表也不会有多大问题。为此，必须加强基层统计人员统计法律法规知识的教育，增强他们的法律意识。二是加强房地产统计专业知识的培训。从笔者多年从事房地产开发统计工作的经验看，经常开展房地产开发统计人员的业务培训，提高统计人员业务素质是必不可少的，由于房地产开发统计人员变动频繁，统计部门利用年报或统计人员进行上岗培训的机会，系统地讲授房地产统计基本知识和房地产业报表，对企业报送报表和提高报表质量可以起到事半功倍的效果。

4、加强协调，规范统计信息发布制度，统计方式变上报汇总为政府行政记录、抽样调查和重点调查相结合。统计法规定，凡通过抽样调查、重点调查、行政记录能取得统计数据的，不得制发全面定期统计报表。在实际工作中，统计部门可以整合其他部门的房地产信息，充分利用其他部门的行政记录数据进行统计。另外对市场特征较强的指标，适时采用抽样调查方式；对目的性明确但数据化不强的信息则采用专题问卷调研、综合分析的形式。三者相结合，既可避免兴师动众、劳民伤财，又可取得较好的统计效果。对于信息的发布，政府应制定信息发布制度，规范各部门的信息发布范围，另外，在信息发布前，各有关部门还应加强沟通交流，定期召开房地产运行情况分析会，做到发布出去的信息真实可信可用而且一致。

（作者单位：宿州市统计局）

附件