

## CREIS 中指数据常用指标说明

(2012 年 7 月)

### 城市版常用指标说明：

- 1、容积率：**指项目的总建筑面积与用地面积的比率。
- 2、绿化率：**指项目规划建设用地范围内的绿化面积与规划建设用地面积之比
- 3、建筑类型：**包括低层、多层、小高层、高层、板楼和塔楼。住宅建筑按层数划分为：1-3 层为低层；4-6 层为多层；7-12 层为小高层；12 层以上为高层。（此为市场或开发商划分，国家标准中 7-10 层为中高层，10 层以上为高层。）塔楼一般指多于四五户共同围绕或者环绕一组公共竖向交通形成的楼房平面，平面的长度和宽度大致相同。板楼的长度明显大于宽度，大致有长走廊式和单元式拼接两种类型。
- 4、住宅：**普通住宅、公寓、别墅、经适房、回迁房、限价房、集资房等都归为住宅，但数据库中尽量分出各类细分物业。
- 5、普通标准住宅：**是指按所在地一般民用住宅标准建造的居住用住宅。高级公寓、别墅、度假村等不属于普通标准住宅。普通标准住宅与其他住宅的具体划分界限，2005 年 5 月 31 日以前由各省、自治区、直辖市人民政府规定。2005 年 6 月 1 日起，普通标准住宅应同时满足：住宅小区建筑容积率在 1.0 以上；单套建筑面积在 120 平方米以下；实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格 1.2 倍以下。
- 6、别墅：**包括联排、独栋、双拼、叠拼等户型。
- 7、酒店式公寓：**物业的建筑结构形式类似于酒店，而负责管理的物业公司提供酒店模式的服务。各地对此定义不一致。数据库中的定义为产权在 40-50 年、按商业或办公备案的公寓，物业性质为非住宅，与住宅中的公寓定义不一致。
- 8、其它：**包括仓储、地下室、工业用房、配套用房等物业类型。
- 9、复式：**包括复式、错层、跃层，均指户型。
- 10、其它：**包括统间、套房、开间等户型。

## 宏观版常用指标说明：

- 1、批准上市：**即房屋交易管理部门批准的可上市交易的房屋。也即市场的新增供应量。
- 2、可售面积：**取得了《商品房预售许可证》、可以进行预售和销售的商品房面积。是经过批准预售的面积，包括已经预售和正在预售的商品房面积。一般市场也会称为存货或库存。
- 3、成交数据：**各个城市成交数据主要来源于各城市房管局对外公布的每日网签数据、项目成交数据、月度汇总数据以及月度备案数据等。
- 4、商品房：**商品房是特指经政府有关部门批准，由房地产开发经营公司开发的，建成后用于市场出售出租的房屋，包括住宅、商业用房以及其他建筑物，而自建、参建、委托建造，又是自用的住宅或其他建筑物不属于商品房范围。它是开发商开发建设的供销售的房屋，能办产权证和国土证，可以自定价格出售的产权房。
- 5、商品住宅：**是指房地产开发企业（单位）建设并出售、出租给使用者，仅供居住用的房屋。
- 6、商品住宅（不含保障性住房）：**是指商品住宅中剔除保障性住房的房屋，一般指剔除限价房和经济适用房后的房屋。
- 7、写字楼：**写字楼是指国家机关、企事业单位用于办理行政事物或从事业务活动的建筑物，其使用者包括营利性的经济实体和非营利性的管理机构，是随着经济的发展，为满足公司办公、高效率工作需要而产生的。
- 8、商业：**是专门用于商业经营活动的房地产，是经营者对消费者提供商品交易、服务及感受体验的场所。广义的商业营业用房，其概念范畴不仅包括零售商业，还包括娱乐业、餐饮业、旅游业所使用的房地产，盈利性的展览馆厅、体育场所、浴室，以及银行、证券等营业性的有建筑物实物存在的经营交易场所。
- 9、二手房：**二手房是已经在房地产交易中心备过案、完成初始登记和总登记的、再次上市进行交易的房产。新建的商品房进行第一次交易时为“一手”，第二次交易则为“二手”。因此，“二手房”是相对于开发商手中的商品房而言的。凡产权明晰、经过一手买卖之后再上市交易的房产均被称为二手房。包括商品房、允许上市交易的二手公房（房改房）、解困房、拆迁房、自建房、经济适用房、限价房。它是相对开发商手里的商品房而言，是房地产产权交易二级市场的俗称。包括商品房、允许上市交易的二手公房（房改房）、解困房、拆迁房、自建房、经济适用房、限价房。一般官方也会称为存量房。

**10、房屋可售面积与建筑面积：**可售面积比总建筑面积小一点是因为仓库、机动车库、非机动车库、车道、供暖锅炉房、用于人防工程的地下室、单独具备使用功能的独立使用空间、售房单位自营自用的房屋，以及为多幢房屋服务的警卫室、管理（包括物业管理）用房不计入公用建筑面积。不可以分摊，但是计入总的建筑面积之内。

**11、现房：**只有已领取房产证和土地证的房子才能称得上是现房；而房子是否已经盖好，是否有人已经居住，并不成为衡量是否是现房的标准。

**12、期房：**没有土地证和房产证的房子即便是已经盖好，或者已经有人居住，但仍然属于期房的范畴。在买卖过程中仍然应按期房销售。

**13、商品房销售许可证：**是房地产管理机关允许房地产开发商进行现房销售的标志，否则房地产开发商的销售行为是无效的。

**14、商品房预售许可证：**是房地产管理机关允许房地产开发商进行期房销售的标志，否则，房地产开发商的预售行为同样是无效的。

**15、网签数据：**所谓“网签数据”，是指买卖双方签订购房合同后，要到房地产相关部门进行备案，并公布在网上，然后得到一个网签号，可以通过这个号在网上查询成交价格，该数据就是网签数据。签后合同可以撤销。

**16、备案数据：**网签和备案有着本质的区别，网签只是房地产管理部门为规范房地产企业规范销售房屋，防止开发企业捂盘以及一房多卖而建立的一个网络化管理系统。而备案是根据我国建设部所颁发的《城市商品房预售管理办法》第六条规定：商品房预售实行许可证制度。开发企业进行商品房预售，应当向城市、县房地产管理部门办理预售登记，取得《商品房预售许可证》。该办法第十条同时规定：商品房预售，开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。预售人应当在签约之日起 30 日内持商品房预售合同向县级以上人民政府房地产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。

**17、去化率：**在市场营销领域，去化率即是在一定时间段内的销售率。在房地产领域称为销售率，主要指某一特定时期内某产品的销售量占总量的百分比。在房地产销售行业使用频率较高。

**18、销供比：**即销售量与供应量的比值，该指标主要考察在一定时间段内市场的供应是否充足，若销供比大于 1，则说明在这一时间段内供应的流量小于销售的流量，即供应短缺；若销供比等于 1，则说明在这一时间段内市场供给与销售均衡；若销供比小于 1，则说明在这一段时间内市场供应充足或过剩。

(计算公式: 销供比=市场一段时间内的销售量/市场一段时间内的新增供应量)

19、**出清周期**: 即市场消化库存所需要的时间周期。

### 土地版常用指标说明:

1、**总面积**: 建设项目报经城市规划行政主管部门取得用地规划许可后, 经国土资源行政主管部门测量确定的建设用地土地面积 (准确界限由土地供应图标明)。包括建设用地面积、代征地面积。

2、**建设用地面积**: 即净用地面积, 指开发商可以用于建设的土地面积, 不包括代征地的面积。

3、**代征面积**: 出让地块中包括的城市建设工程沿道路、铁路、河道、绿化带等公共用地, 建设单位按照有关法规、规章的规定代征的公共用地面积。

(计算公式: 总用地面积=建设用地面积+代征面积)

4、**容积率**: 项目用地范围内地上总建筑面积 (但必须是正负 0 标高以上的建筑面积) 与项目总用地面积的比值。是衡量建设用地使用强度的一项重要指标。

5、**规划建筑面积**: 规划设计方案在某一区域内规划的各类建筑的建筑面积之和, 即规划方案的“总建筑面积”。

(计算公式: 规划建筑面积=建设用地面积\*容积率)

6、**绿化率**: 项目规划建设用地范围内的绿化面积与规划建设用地面积之比。

7、**建筑密度**: 指项目用地范围内所有建筑的基底总面积与规划建设用地面积之比, 它可以反映出一定用地范围内的空地率和建筑密集程度。

8、**出让方式**: 土地使用权取得者取得用地的一种方式, 包括招标、拍卖和挂牌。

9、**推出/成交土地单价**: 是以单位建设用地面积表示来土地价格。

(计算公式: 推出/成交土地单价=地块起始总价/成交总价÷建设用地面积)

10、**推出/成交楼面价**: 是以单位建筑面积来表示土地价格。

(计算公式: 推出/成交楼面价=地块起始总价/成交总价÷规划建筑面积)

11、**溢价率**: 是指成交价比起始价高出的部分占起始价的百分比, 表示土地价格的涨幅。

(计算公式:  $\text{溢价率} = \frac{\text{成交价} - \text{起始价}}{\text{起始价}} * 100\%$ )

## 企业版常用指标说明：

- 1、土地储备：**通过各地国土局土地招拍挂拿地以及收购的地块以供房企未来发展的地块等。
- 2、开工面积：**是指在报告期内新开工建设的房屋建筑面积，不包括上期跨入报告期继续施工的房屋面积和上期停缓建而在本期恢复施工房屋面积。房屋的开工应以房屋正式开始破土创槽（地基处理或打永久桩）的日期为准。
- 3、竣工面积：**指房屋按照设计要求已全部完工，达到入住和使用条件，经验收鉴定合格（或达到竣工验收标准），可正式移交使用的房屋建筑面积总和。
- 4、销售面积：**购房者所购买的套内建筑面积与应分摊的公用建筑面积之和，房企销售面积即上述购房者的合约销售面积，也就是合同中约定的销售面积。
- 5、销售金额：**即销售面积所得额，所谓的合约销售金额，就是合同中约定的单位销售面积的销价。但因会计确认时点的不同，常常造成合约销售金额和实际销售金额的差别。