

# 香港傳真

中信泰富政治暨經濟研究部  
中國稅務雜誌社綜合研究組

No. 2007-39

2007年6月26日

\*\*\*\*\*

## 上海市居民住房數據應該如何統計 —— 與政府統計部門商榷

上海某國有企業退休女工 王鍊利

### 一、加法 —— 上海住房面積的統計 是否超乎想像的簡單？

每年，上海政府部門都要公佈上海的人均建築面積、人均居住面積指標。其目的為說明人民住房水平在“節節高”、“年年高”，更為了彰示政府部門的業績。那麼，“人均建築面積”、“人均居住面積”又是怎樣得來的？得到那些數據又經過了怎樣艱苦繁複的調查和計算過程？

筆者為驗證上海統計部門有關住房統計數據的準確性，曾經歷過了艱苦繁複的計算，但計算結果總與政府公佈的數據大相徑庭。

是一個突發的奇想，使筆者在半個小時內就算出了與統計部門數據基本吻合的上海十年來的“居民住房總建築面積”以及相關的“人均建築面積”。其計算結果，“居民住房總建築面積”與各類統計年鑒公佈的相應數據平均只相差 3.6%，“人均建築面積”與建設部近三年的〈城鎮房屋概況統計公報〉中的相應數據百分之百相符。

是什麼樣的“突發奇想”有如此神奇的效果？筆者是這樣“奇想”的：“我幹嗎要那麼認真？”鬼使神差，筆者信手將 1995 年以來每上一個年度的住宅建築面積與當年竣工的商品住宅建築面積相加，結果就與統計部門“統計”的“居民住房建築面積”基本相符，再將統計年鑒中公佈的“非農人口”與“居民住房建築面積”相除，就得到了與建設部〈城鎮房屋概況統計公報〉數據一模一樣的精確到小數點後兩位的“上海人均住房建築面積”！

當然，在 1999~2004 年，筆者的計算結果與統計部門數據相比還略少些，多則少十個百分點，少則少五個百分點。於是，筆者再次“突發奇想”，“我如果把空置房、已拆遷房都拿來填充缺呢？”於是，“奇蹟”再次出現——筆者“靈感”激發中計算得來的上海住房建築面積就與政府部門的統計數據 99%、100% 地相符了！

難道政府統計部門是在如此搞笑的狀態下工作的嗎？

筆者不願相信。

如需要計算的是上海全部居住房屋總面積，那可把上年的居住房屋面積加上當年的竣工住宅面積——竣工住宅面積指“報告期內房屋建築按照設計要求已全部完工，達到住人和使用條件，經驗收鑒定合格，可正式移交使用的房屋居住面積的總和”（此解釋見上海市房屋土地資源管理局和上海市統計局聯合編輯出版的年鑒類刊物《上海市房地產市場》，下同），但必須減去已經拆遷了的住房面積。然而這樣得出的全部居住房屋總面積數不能用作計算人均居住房屋面積的基數，因為當年和往年的竣工住宅中的沒有實現銷售的部分是不能按照已經移交使用的“人居房”來計算人均面積的。

如果需要計算的是上海已經實現了“人居”的全部住房面積，那麼在每個當年度的竣工住宅中必須扣除還沒有發生“人居”的面積，並減去已經拆遷了的住房面積。請注意，如果扣除了每個當年度竣工住宅中的沒有發生“人居”的面積，在此就不發生“空置房”的概念——空置房指“銷售物業報告年度內某類物業經初始登記一年後未售出的數量”，該面積已經包含在初始登記年的竣工住宅面積中。

筆者“第一次奇想”時的計算方法謬誤在於：如果是計算全部居住房屋總面積，其沒有減去已拆遷房的面積；如果是計算實現了“人居”的全部房屋總面積，其一沒有減去已拆遷房的面積，其二沒有減去以往年度積存的空置房面積，其三沒有減去當年竣工住宅面積中沒有實現銷售的部分。

照筆者“第一次奇想”時的計算方法來計算“人均住房面積”，那是偷換了“人均住房面積”的概念——雖然統計部門沒有對“人均住房面積”的計算方法作出定論，但是，作為體現住房條件改善的最重要指標，人們對“人均住房面積”的約定俗成的理解就是已經實現了“人居”的房屋的人均住房面積！

筆者“第二次奇想”時的計算方法謬誤更是顯而易見——那是明知故犯了——不但不將這些沒有發生的、不存在的因素做減法，相反還把這些因素又做了一次加法！每一個按常規思維的人會為此感到不可思議。筆者同樣不信政府部門工作人員會故意這麼做。

這麼做的後果是嚴重的，這使得上海在2005年時的人均住房建築面積平添了13.33平方米——在2005年全部竣工住宅作為已經實現了“人居”的前提下！因為1999年到2004年，上海城市的拆遷面積總和加上每年空置住宅面積的累計數是5520萬平方米，這些數字不扣除，就是多計算了5520萬平方米未實現“人居”和已經減失了的住房面積，這些數字還要再加一次，那就是在1999~2004年，多計算了 $5520 \times 2 = 11040$ 萬平方米未實現“人居”和已經減失了

的住房面積；同樣，在 1996~1998 年以及 2005 年的住房面積中，也因為沒有扣除拆遷面積和空置住宅面積，導致多計算了 4278 萬平方米的未實現“人居”和已經滅失了的住房面積，只不過沒有再重複加一次而已。這樣，1996~2005 年每年多計算的“人居”住房面積累計一共是 11040 萬 + 4278 萬 = 15318 萬平方米 — 2005 年竣工面積中的未實現銷售部分還未計算在內，2005 年上海的非農業人口是 1148.94 萬， $15318 \div 1148.94 = 13.33$ ，這 13.33 就是按照筆者“搞笑計算法”計算出來的屬於“多算”的人均住房建築面積！

筆者相信政府工作人員不會這麼搞笑，筆者也認為，計算結果一樣不等於計算過程一樣，但是，由於政府部門對住房面積的計算過程不見公佈，作為上海市民，希望能看到政府統計部門對於上海住房面積的計算過程。

筆者的計算過程見表~1、表~2：

表~1：上海居民“人居”住房面積計算過程表（與統計部門的統計結果相符）

單位：萬平方米

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
1. 統計部門提供的市區住宅建築面積	11906	13135	14229	15323	18481	20865	23475	26906	30560	35211	37997
2. 當年商品住宅竣工面積	529.8	992.3	1176.1	1242	1229.2	1388	1524.2	1708.1	2139.9	3076.2	2739.9
3. 上年住宅建築面積 + 當年商品住宅竣工面積		12898	14311	15471	16552	19869	22389	25183	29046	33636	37951
4. 已拆遷住宅面積 + 空置住宅面積					1170	1093	958	967	760	572	
5. 撤縣入市增加的住房面積					698			824	305		

6. $(3 \div 1) \times 100\%$		98%	101%	101%	90%	95%	95%	94%	95%	96%	100%
7. $[(3 + 4 + 5) \div 1] \times 100\%$					100%	100%	99%	100%	99%	97%	

註：1、“統計部門提供的市區住宅建築面積”中，1997、1998、1999三年的數據來自《上海投資建設統計年鑒》，其他數據來自年鑒刊物《上海市房地產市場》。2、“當年商品住宅竣工面積”來自年鑒刊物《上海市房地產市場》。3、此表中的已拆遷住宅面積和空置住宅面積不包括1996、1997、1998、2005年數據，這些數據見表~3和表~4。已拆遷住宅面積來源：見《上海統計年鑒》，空置住宅面積來源：2000年前數據見《上海統計年鑒》，2000年後數據散見於媒體報道的官方統計數據。4、撤縣改市增加的住房面積中，1999年數據是指青浦、松江的住房面積，2002年數據是指南匯、奉賢的住房面積，2003年數據是指崇明的住房面積。數據來自《上海統計年鑒》。

表~2：2003~2005年上海城鎮人均住房建築面積計算表（與統計部門的統計相符）

年份	2002	2003	2004	2005
1.城鎮住宅建築面積（萬平方米）	26906	30560	35212	37997
2.非農業人口（萬人）	1018.81	1041.39	1097.6	1148.94
3. (1)/(2)	26.41	29.35	32.08	33.07
建設部公佈上海城鎮人均建築面積	27.97	29.35	32.1	33.07

註：2002年的數據僅作為比較，說明2002年建設部公佈的人均住房數據中“人口”的計算依據不是非農業人口。

對筆者來說，最後計算出來的這個結果似乎“得來全不費功夫”！

## 二、為什麼必須做減法？

說“得來全不費功夫”也不儘然。這一年中，筆者花費了相當的功夫來計算上海居民的住房面積。

## (一) 計算了應該在居住房屋總面積中 減去的拆遷房屋面積

1995~2005 年，上海市區住宅拆遷面積相當於住宅竣工面積的四分之一，達 4401 萬平方米。見表~3：

表~3：上海商品住宅竣工面積與已拆遷住宅面積對照表 單位：萬平方米

年份	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	合計
1.當年商品住宅竣工面積	530	992	1176	1242	1229	1388	1524	1708	2140	3076	2740	17746
2.當年已拆遷住宅面積	254	259	363	344	248	288	387	485	475	446	852	4401
3. (2 ÷ 1) × 100%	48%	26%	31%	28%	20%	21%	25%	28%	22%	14%	31%	25%

數據來源：《上海市房地產年鑒》，2005 年數據見《上海統計年鑒（2006）》。

## (二) 搜集了 2000~2005 年由政府部門認定的 每年的空置住宅面積數據

之所以稱為“搜集”，是從 2000 年開始，《上海統計年鑒》就不再公佈每年的空置住宅面積，《上海市房地產年鑒》也不見公佈。現在統計部門公佈的居民居住房屋總面積中是把空置住宅也當作已居住的房屋面積計算的（年鑒刊物《上海市房地產市場》明確居住房屋面積中包括空置住宅面積），但是就常識而論，空置住宅面積是不能作為“居民人均建築面積”來充數的。所以，筆者要把空置住宅面積剔除出人均居住面積指標體系。雖然統計部門關於空置量的計算自 1999 年以來都是“根據上市量與銷售量的變化判斷空置量的增減或昇降趨勢”，然而，有總勝於無。空置住宅面積見表~4：

表~4：商品住宅空置面積（1995~2005年）

單位：萬平方米

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
空置面積	346	507	729	902	922	805	571	482	285	126	322

註：1、2005年空置住宅面積根據當年商品房空置面積536.56萬平方米的60%計算。

2、對於空置的概念和計算方法，2000~2005年的年鑒類刊物《上海市房地產市場》均這樣註解“空置量是銷售物業報告年度內某物業經初始登記一年後未售出的數量（建築面積）。由於本市樓宇衆多，目前根據上市量與銷售量的變化判斷空置量的增減或升降趨勢”。

### （三）計算了不應該當作“居民居住水平提高”

#### 來展示的住房面積增加因素

上海市區居住房屋面積增長由多種因素造成，並非所有的增長因素都是“住房改革的成果”，有些增長甚至還是住房改革導致的“後果”。因此，不論是住房總面積增加還是人均住房面積增加，並非都能為之歌頌的。

筆者先計算了從1993年浦東新區成立以來，在撤縣改區過程中新增加的原縣屬城鎮住房面積。

浦東新區成立前的1991年，上海市區區域面積是745平方公里，九個郊縣的面積是5590.5平方公里，到2005年，上海市區區域面積是5155平方公里，一個郊縣（崇明縣）的面積是1185.49平方公里；1991年時市區戶口數是269萬，郊縣戶口數是167萬，2005年，市區戶口數是468.1萬，郊縣戶口數28.6萬。這樣的變動當然會對市區住房總面積產生影響——光從1997年金山撤縣改區起算，到2002年上海先後有松江、青浦、奉賢、南匯等整區建制的2000多萬平方米的原縣屬城鎮居民住宅面積併入了市區居民住宅面積，而崇明縣的鎮建制住房也有305萬平方米在2003年併入市區住宅面積。上海2002年的居住房屋總面積比1997年多了12677萬平方米，

減去 5434 萬平方米的空置住宅、拆遷住宅面積，餘下的住宅增加面積是 7243 萬平方米，這其中 22% 是原縣屬鎮居民住房劃併為城區居民住房所致。顯然，這些因行政區劃變動帶來的城區住房面積增加不能視作“住房改革的成果”，不能視作“居民居住水平提高”的佐證。

筆者再根據第五次人口普查數據，計算了各社會層面擁有的房屋資源狀況。這個計算揭示了“人均住房指標”已經對國計民生的真實情況產生了誤導。

在“住房商品化”前後擁有權力資源的家庭集中擠上了“單位分房末班車”，這是導致 1998~2001 年時上海居民住房面積激增的原因之一。在這個時期，商品住宅還輪不到普通市民來“商品化”——那時普通市民接受的“商品化”，不過是在 1998~2001 年差價換房 5000 戶、10694 戶、16941 戶、10888 戶，出售已購公有住宅 10155 套、19771 套、43411 套、69832 套（見年鑒刊物《上海市房地產市場》）。最多是到 1999 年底，居民在出售已購公有住房後再購新房時“吸納新建商品房總建築面積達 250 萬平方米”（《上海房地產市場（2000）》）。1999 年以後不見有關統計數據了，但根據 2000、2001 年居民出售已購公有住房 560 萬平方米的數據，那麼到 2001 年，全市居民在出售原有公房後再購置的新建商品房不過是十萬套左右。這就是住房商品化開始前後上海普通市民消化商品化住房的能力——2001 年，上海城市居民中等收入家庭的人均可支配收入是 11155 元，恩格爾係數是 47！

這個時期內銷商品房（包括住宅、辦公樓、商業用房，住宅面積平均佔 95%）的出售情況是：1997 年出售 3.76 萬套，1998 年 7.46 萬套，1999 年 11.95 萬套，2000 年 16.16 萬套，2001 年 20.01 萬套，總共 59.36 萬套。其中外地個人購買 6.61 萬套，本地單位購買 4.27 萬套，本地個人購買 48 萬套（見年鑒刊物《上海市房地產市場》）。



注意，1997~2001年“本地個人”購買的商品房中購買的商品住宅是40萬套，而“本地個人”購買的套數其實是有假的，因為從1999年“住房商品化”政策起步開始，就有不少有“實力”有“勢力”的單位以事實上的單位出資來為少部分個人購置房產；而各級黨政企事業單位負責人，也在此時加緊讓自己的住房面積“達標”、“超標”，“達標”、“超標”的標準，是1995年頒佈的滬房地改(1995)767號文件〈職工家庭購買公有住房建築面積控制標準〉，在這個文件中，明確一般職工、幹部和初級技術職稱人員可購買公有住房面積的上限是75平方米，科級幹部、中級技術職稱人員、具有證書的高級工購買上限85平方米，縣處級幹部、副高級職稱人員購買上限100平方米，副局級購買上限120平方米，正局級、正高級和享受正高級待遇的專業技術職稱人員購買上限140平方米。購買公有住房面積的前提是首先住房要達到這個面積標準，不少掌握權力資源者趁機將自己的住房面積大大地上了幾個臺階，當他們將自己突擊得來的房屋用“購買公有住宅的標準價”買下，他們就擁有了比普通市民多得多的住房資產——他們才是住房商品化的最大得益者。

根據第五次人口普查資料，到2000年為止，上海的中心城區和新建城區共有457.16萬家庭戶，其中15.5%家庭戶人均建築面積40平方米以上，這部分家庭戶擁有城區35.2%的房屋資源，這些家庭戶以國家機關、黨群組織、企業、事業單位負責人為絕對主體；而人均建築面積19平方米以下家庭幾乎全都是底層社會普通勞動者家庭，這部分家庭佔到城區家庭戶總數的53.3%，他們擁有的房屋資源只佔到24.8%，當時城區有80萬戶家庭、225.5萬人居住在人均建築面積8平方米以下的居所，65.1萬戶家庭、183.1萬人居住在人均建築面積9~12平方米的居所。

在以後的“住房商品化”過程中，“負責人”群體在家庭住房上佔有的地段優勢更是遠遠超出了其在2000年時單純的面積優勢，

這種地段優勢體現的商品化價值遠不是面積優勢體現的商品化價值所能比擬。因此，不分職別、不分區域地段的、籠統的全市性的人均住房指標已經失去了統計的意義、公佈的意義。

需要指出，筆者曾經在有關投資建設統計年鑒（可能是《上海投資建設統計年鑒》？）中見過 1994~1999 年的上海市區建築面積、居住面積、市區人口統計數（見表~5），不管數據是否準確，起碼，此表將人均居住水平指標是如何產生的過程透明化了。而現在的統計數據對於公眾來說，是從根本上缺乏透明度的。此次筆者能把上海的住宅建築面積和人均住宅建築面積算到與統計數據差不離，不過是“蒙”對了而已。

表~5：上海住房指標計算表（1994~1999 年）

年份	建築面積 (萬平方米)	居住面積 (萬平方米)	市區人口 數(萬)	人均居住 面積	人均使用 面積	人均建築 面積
1994	11043	6022	805.9	7.5	10.4	13.7
1995	11906	6432.5	808.4	7.95	11.1	14.7
1996	13135	7028.1	811.7	8.7	12	16.2
1997	14229	7581.7	812.3	9.3	12.9	17.5
1998	15323	8090.6	829.2	9.7	13.4	18.5
1999	18481	9732	887	10.9	15.1	20.8

原表說明：人均居住面積一般以各類建築房屋的實際建築面積乘以各自平面係數 K 值折算成居住面積，與市公安局提供的年末長期人口數相除後求得。1973 年通過房屋普查，以實際測得居住面積計算。

但表~5 中的“市區人口數”在《上海統計年鑒》中是找不到出處的。《上海統計年鑒》提供的 1994~1999 年的“非農業人口”與此表中的“市區人口”相比，少則相差 4%，多則相差 14%，“年末區人口”與此表中的“市區人口”相比，相差得就更多。

筆者觀察歷年的住房統計數據，發現有的年份以“市區人口數”為人口計算基數（1994~1999），有的年份則以“非農業人口”為計算基數（2003~2005），而更多年份的人口計算基數還無從核對，無從查找。這樣，上海的人均住房統計指標光是因為“人口數的統計口徑不同”，就已經沒有可比性了。

還有必要認真對待“人均居住面積”、“人均建築面積”嗎？

“人均居住面積”、“人均建築面積”還能反映絕大部分居民的真實居住狀況嗎？

作為一個公民，筆者提請政府部門變更上海住房指標的統計方法。事實上，這並不是需要白手起家的作業——第五次人口普查已經提供了全國各地的非常詳細的住房統計資料，上海當然不例外。

### 三、一個疑點：第五次人口普查中 有關住房的數據為何不見引用？

2000 年的全國第五次人口普查提供了非常詳細的住房統計資料。這個住房統計資料反映，在 2000 年，上海中心城區一共有 627.92 萬人，人均建築面積 15.85 平方米；新建城區有 657.21 萬人，人均建築面積 27.45 平方米，將城區面積乘以人均建築面積，上海城區範圍內的住房建築面積應該是 27993 萬平方米，比統計部門用因襲下來的統計方法計算出來的面積要多 7128 萬平方米——統計年鑒公佈的 2000 年上海各區的住房建築面積統計數是 20865 萬平方米。

第五次人口普查是“重大的國情國力調查，是和平時期最大的社會動員，涉及到社會的各個方面、每一個家庭和每一個人”，“對於全面實現我國現代化建設戰略目標，研究下個世紀的社會、人口變化情況具有重要意義”（見〈國務院關於進行第五次全國人口普查的通知〉）。通過這樣的調查得來的有根有據的數據卻不見引用，這又是為什麼？

### 四、不解決為什麼人的問題， 住房改革不可能成功

近年來，有關住房改革是否成功的討論進行得轟轟烈烈，筆者

不諱言，筆者認為住房改革是失敗的。即使這樣，筆者還沒有對上海的居民居住房屋總面積和人均住房面積提出過懷疑，筆者還是相信政府統計部門是在嚴肅認真的工作態度下科學地得出這些統計數據的。但因為筆者搞笑般地計算了一番上海住房數據，竟意外地與政府統計部門的計算結果相同，而這樣的計算結果是要讓上海的人均建築面積平添出 13.33 平方米的，這讓筆者不由得誠惶誠恐——即使筆者認定住房改革是失敗的，也不希望以“統計部門多算人均建築面積 13.33 平方米”來作為佐證呀！

筆者猜度，目前有關上海的住房數據可能“數出多門”，卻缺乏對這些數據的整體性把關。國家對房地產宏觀調控措施不能從根本上奏效，恐怕與我國數目字管理的基礎還相當薄弱有關。現代化管理的基礎一是法治，二是“用數字說話”，從宏觀而言，一個國家的基礎數據管理情況和應用情況反映了一個國家現代化的水平。第五次人口普查得來的住房數據是基礎數據，而怎樣對這些基礎數據有效管理和應用，則是一個龐大課題——缺乏管理，數據就只是一堆令人頭昏目眩，眼花繚亂的阿拉伯數字。

“加強管理”，我們千百遍地聽過各級管理部門這樣的說辭。而千百遍地說“加強管理”，正說明管理的“不當”。筆者認為，當務之急不是在於“加強管理”，而是需明確管理權利是誰給的？為誰在管理？在這個問題上犯了糊塗，所有的管理手段只能是為掌握了管理權利的少數人服務。

科學發展到了今天，管理住房數據不會比管理載人宇宙飛船數據更難；問題是我們在“為什麼人”的大局上犯了糊塗，使得改革的措施是為少數掌握優質資源者制定，無資源可利用的多數人要為了少數掌握優質資源者作出犧牲。住房改革，就是改革的措施是為少數人制定、好處讓少數人享有的典型。