**房价指数与均价涨（降）幅有何不同？**

一、房价指数是什么？

国家统计局发布的住宅销售价格指数,简称“房价指数”,是反映某一地区、某一时期内住宅价格总水平变动趋势和程度的相对数。房价指数是国家统计数据，按照国家有关规定，其他单位和个人均不得对外发布与房价相关的统计数据。

房价指数以百分数形式表示。当房价指数等于100.0%时，表示本期价格与上期价格相比没有变化；当房价指数小于100.0%时，如99.5%，表示本期价格下降0.5%；当房价指数大于100.0%时，如100.5%，表示本期价格上涨0.5%。

国家统计局按月发布新建商品住宅和二手住宅的环比价格指数（与上月相比）、同比价格指数（与上年同月相比）和定基价格指数（与基期年份相比）。国家统计局每月18日左右在国家统计局网站发布上月数据，遇节假日顺延发布。

国家统计调查制度规定，计算新建商品住宅价格指数的基础数据取自本地区住房和城乡建设委员会的房地产交易管理平台网签成交情况；计算二手住宅销售价格指数的基础数据来源于本地区房屋中介机构的二手住宅交易数据。

二、房价指数和住宅均价涨幅/降幅有何关系？

房价指数是一个综合性指标，反映的是我市住宅价格变动幅度的总体趋势，而不是某一类住宅、某个区域住宅平均价格的变动幅度。媒体上常用的“住宅均价上涨（下降）百分之几”等说法，本质上是对住宅价格进行简单平均后计算得到的涨幅或降幅。

假设我市3月份和4月份的住宅交易情况简化为以下两张表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 3月份 | 建筑面积 | 交易金额 | 单价 | 均价（总金额除以总面积） |
| （㎡） | （万元） | （万元/㎡） | （万元/㎡） |
| 项目A | 80 | 320 | 4.0  | 4.9  |
| 项目B | 70 | 420 | 6.0  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 4月份 | 建筑面积 | 交易金额 | 单价 | 均价（总金额除以总面积） |
| （㎡） | （万元） | （万元/㎡） | （万元/㎡） |
| 项目C | 135 | 1350 | 10.0  | 6.4  |
| 项目D | 200 | 800 | 4.0  |

如果使用均价计算两个月的价格变动幅度，可以得出该市4月份住宅价格比3月份上涨（6.4/4.9-1）\*100.0%≈30.6%。由此可见，当使用均价计算住宅价格变动幅度时，由于其“大平均”的特性，无法区别不同区域住宅、不同品质住宅在价格上的差异，计算得到的均价涨幅（降幅）受当月交易的住宅单价影响较大。

房价指数则是在获取住宅价格数据的基础上，遵循同质可比的原则，按月跟踪调查每一住宅的价格变化，对其价格涨跌幅度进行加权平均计算，最终汇总得到全市住宅价格的变动幅度。

房价指数编制原理可以简化为以下计算过程：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 住宅项目 | 3月份 | 4月份 | 价格涨幅% |
| 建筑面积 | 交易金额 | 单价 | 建筑面积 | 交易金额 | 单价 |
| （㎡） | (万元) | (万元/㎡) | （㎡） | (万元) | (万元/㎡) |
| 项目A | 80 | 320 | 4.0  | 80 | 328 | 4.1  | 2.5  |
| 项目B | 70 | 420 | 6.0  | 70 | 434 | 6.2  | 3.3  |
| 项目C | 135 | 1350 | 10.0  | 135 | 1350 | 10.0  | 0.0  |
| 项目D | 200 | 800 | 4.0  | 200 | 860 | 4.3  | 7.5  |

按交易面积加权计算的环比价格指数为：

$$=(1+\frac{80\*2.5\%+70\*3.3\%+135\*0\%+200\*7.5\%}{80+70+135+200})\*100\%=104.0\%$$

按交易金额加权计算的环比价格指数为：

$$=(1+\frac{328\*2.5\%+434\*3.3\%+1350\*0\%+860\*7.5\%}{328+434+1350+860})\*100\%=102.9\%$$

当月价格环比指数为上述环比指数的算术平均数：

= (104.0%+102.9%)/2 = 103.5%

上述计算过程表明，房价指数是通过对同一住宅的跟踪调查，取得价格变动幅度后加权计算得到，剔除了住宅之间的品质差异，体现的是住宅自身价格的变化，与当月交易的住宅价格的高低没有直接关系，能够更加准确反映全市住宅价格的总体变化程度。