

⑤ 房地产价格统计报表制度

(统计机构、调查单位通用)

(2011 年定期统计报表)

国家统计局北京调查总队 印制
北京市统计局

二〇一〇年十二月

目 录

一、总说明	2
二、修订内容	4
三、报表目录	5
四、调查表式	
定报基层表	
1. 新建房屋销售价格调查表(208-10表)	7
2. 二手住宅销售价格调查表(208-11表)	9
3. 房屋租赁和物业服务价格调查表(208-12表)	10
4. 二手住宅交易情况调查表(208-13表)	11
5. 住宅租赁情况调查表(208-14表)	13
五、附录	
(一) 指标解释	
1. 通用指标	14
2. 价格指数	16
3. 住宅二、三级市场交易情况	19
(二) 若干问题处理办法	21
(三) 统计分类目录	
1. 房地产价格调查新建房屋类别及代码	28
2. 房地产价格调查二手住宅类别及代码	29
3. 房地产价格调查房屋租赁和物业服务类别及代码	30
4. 房地产价格调查规划住宅面积分类及代码	32
(四) 房地产价格指数编制方法	33

一、总说明

为了解北京市房地产市场的价格水平和变化趋势,分析研究房地产价格变动对社会经济发展的影响,满足社会公众的信息需求,引导和促进房地产业持续、健康发展,为各级政府及有关部门制定政策、实施管理提供参考依据,依照《中华人民共和国统计法》,以及《北京市统计管理条例》的规定和国家统计报表制度的要求,结合北京市地方各级政府及有关部门的需求,特制定本统计报表制度。

统计报表制度是统计工作应遵守的技术规范,各单位必须按照有关规定,真实、准确、完整、及时地填报统计资料,不得提供不真实或者不完整的统计资料,不得迟报、拒报统计数据,按时完成统计任务。

(一)统计内容

本报表制度的主要统计内容包括新建房屋销售价格、二手住宅销售价格、房屋租赁和物业服务价格、二手住宅交易情况以及住宅租赁情况等。

(二)统计对象

本报表制度的统计对象为从事房地产开发、物业管理、中介服务等房地产经营活动的法人单位及其所属的产业活动单位。

房地产经营活动指《国民经济行业分类》(GB/T 4754 - 2002)中属于“K 房地产业”行业门类的活动,具体包括“721 房地产开发经营,722 物业管理,723 房地产中介服务,729 其他房地产活动”四个行业中类的活动。

物业管理指物业管理企业依照合同约定,对物业进行专业化维修、养护、管理,以及对相关区域内的环境、公共秩序等进行管理,并提供相关服务的活动。

房地产中介服务指房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等活动。

法人单位是指同时具备以下条件的单位:(1)依法成立,有自己的名称、组织机构和场所,能够独立承担民事责任;(2)独立拥有和使用(或授权使用)资产,承担负债,有权与其他单位签订合同;(3)会计上独立核算,能够编制资产负债表。

产业活动单位是指同时具备以下条件的单位:(1)在一个场所从事一种或主要从事一种经济活动;(2)相对独立地组织生产、经营或业务活动;(3)能够掌握收入和支出等核算资料。

(三)统计范围

本报表制度的统计范围为:(1)全部房地产开发经营法人单位和产业活动单位;(2)选中的在本市进行房地产经营活动的法人单位。

各表具体统计范围详见“三、报表目录”。

(四)统计原则

本报表制度严格执行“法人经营地”统计原则,即各法人单位按照实际生产经营地(办公地)向所在地政府统计机构报送统计数据;产业活动单位由其归属法人单位进行统计;若一个法人单位有两个或两个以上经营地(办公地)的,按法人总部所在地上报统计数据。

(五)调查方法

新建房屋销售价格调查为全面调查;二手住宅销售价格调查、房屋租赁和物业服务价格调查为非全面调查,采用重点调查与典型调查相结合的方法;二手住宅交易情况调查和住宅租赁情况调查为重点调

查。选择调查单位时应遵循以下原则：

1. 代表性强。为保证调查资料的可靠性和连续性,要统筹考虑各种因素,应选择规模大、实力强、营业额占当地总营业额比重较大、经营状况比较稳定的单位,所选调查单位的房地产营业额一般应占本地区总营业额的75%以上。同时,调查单位选取尽量兼顾不同注册登记类型,包含内资、港澳台商投资、外商投资等。

2. 由于存在着级差地租,不同地理位置的住宅单位面积价格差异较大,样本选取要兼顾不同地理位置的房屋,综合考虑房屋类型、区域、地段、结构等统计口径的一致性,保证上月与本月、上季与本季价格同质可比。

(六)具体要求

1. 为满足国家和北京市经济管理的需要,确保统计资料按时汇总上报,各单位要严格遵守本报表制度规定的时间报送统计数据,遇节假日一律不顺延。

2. 按照《统计法》的要求,为保障统计源头数据质量,做到数出有据,各调查单位应当设置原始记录、统计台账,建立健全统计资料的审核、签署、交接、归档等管理制度。统计台账是指可以体现调查单位上报的统计数据与调查单位生产经营过程中产生的原始记录之间数据来源关系的文档资料。各调查单位可以使用统计部门提供的统计台账,也可以根据本单位具体情况自行设计。

3. 本报表制度采用全市统一的统计分类标准和编码,各单位必须严格执行,不得自行改变。

4. 上报内容必须完整,不得遗漏项目,包括单位负责人、统计负责人、填表人、联系电话、报出日期等。

5. 报送方式:各调查单位通过指定网址(北京统计数据集中采集平台 <http://www.bjes.gov.cn>,以下简称“采集平台”)填报统计数据。

6. 通过“采集平台”填报数据的调查单位,一律免报纸介质报表,但须按规定留存填报内容和填报依据。

7. 本报表制度规定了“采集平台”上调查单位报送数据、区县统计机构验收数据及市统计机构向国家统计局上报数据的截止时间,各单位必须严格执行。调查单位报送统计数据的具体时间以“采集平台”规定的时间为准。

8. 各单位有义务完成各级政府统计机构布置的其他统计调查任务。

(七)特别说明

本报表制度在执行国家统计局《房地产价格统计报表制度》的基础上,结合北京市需求进行了补充,对统计范围、调查频率未做调整。

(八)联系方式

联系单位:固定资产投资处/投资建筑业调查处/房地产调查处

详细地址:北京市西城区广安门南街36号

邮政编码:100054

联系电话:83547079 83547072

电子邮箱:zhanghao@bjstats.gov.cn libb@bjstats.gov.cn

二、修订内容

根据国家统计局制度修订要求,结合北京市的具体情况,对本统计报表制度进行修订,主要修订内容如下:

1.《新建房屋销售价格调查表》(208-10表)“房屋类别名称”分组项中,“住宅”调整为“新建住宅”,“经济适用房”调整为“保障性住房”,“商品住宅”调整为“新建商品住宅”,普通住宅项下取消“多层住宅、高层住宅、其他住宅”3个分组项,“高档住宅”调整为“别墅、高档公寓”并取消“别墅、高档公寓”2个分组项,“非住宅”调整为“新建非住宅”,办公楼调整为“写字楼(办公楼)”,“商业营业用房”调整为“商业及服务业等经营性用房”,“其他用房”调整为“其他”;“规划住宅面积”分组项中,“90平方米及以下”、“90-120平方米”、“120-140平方米”和“140平方米以上”4个分组项调整为“90平方米及以下”、“90-144平方米”和“144平方米以上”3个分组项;指标“上月销售金额”调整为“本月销售金额”,“样本交易单价”调整为“样本销售单价”等。

2.《二手房屋销售价格调查表》(208-11表)更名为《二手住宅销售价格调查表》(208-11表)。

“房屋类别名称”分组项中,取消“二手房”和“非住宅”,“住宅”调整为“二手住宅”,普通住宅项下取消“多层住宅、高层住宅、其他住宅”3个分组项,“高档住宅”调整为“别墅、高档公寓”并取消“别墅、高档公寓”2个分组项,增加“其他住宅”;取消“上月交易面积”和“上月交易金额”2个指标,“样本交易单价”调整为“样本销售单价”;增加“规划住宅面积”、“本月销售面积”和“本月销售金额”3个指标。

3.《房屋租赁和物业管理价格调查表》(208-12表)更名为《房屋租赁和物业服务价格调查表》(208-12表)。

“房屋类别名称”分组项中,取消“房屋租赁合计”,“住宅”、“非住宅”和“物业管理总计”调整为“住宅租赁”、“非住宅租赁”和“住宅物业服务”;“经济适用房”调整为“经济适用住房”,“高档住宅”调整为“别墅、高档公寓”并取消“别墅、高档公寓”2个分组项,增加“其他住宅”,办公楼调整为“写字楼(办公楼)”,“商业营业用房”调整为“商业及服务业等经营性用房”,“其他用房”调整为“其他”。

4.《二手住宅交易情况调查表》(208-13表)将报告期由累计调整为当月;指标“本年实际”调整为“本月”,取消“本月成交均价”指标;宾栏“签约销售情况”调整为“销售情况”;主栏“二手商品房”分组调整为“二手商品住宅”,“按区县划分”分组中取消“崇文区”和“宣武区”2个分组项。

5.《租赁住宅交易情况调查表》(208-14表)更名为《住宅改租赁情况调查表》(208-14表)。

将报告期由累计调整为当月;指标“本年实际”调整为“本月”,取消“本月成交均价”指标;主栏“按房屋结构划分”分组中“高档住宅”分组调整为“别墅、高档公寓”,增加“其他住宅”分组项,“按区县划分”分组中取消“崇文区”和“宣武区”2个分组项。

三、报表目录

表号	报表名称	报告期别	统计范围	报送单位	报送时间及方式			页码
					报送单位	区县报 市局、总队	市局、总队 报国家	
定报基层表								
208-10表	新建房屋销售价格调查表	月报	房地产业中有新建房屋销售的全部法人单位和产业活动单位	房地产业中有新建房屋销售的全部法人单位和产业活动单位	月后2日前,1月份月报当月27日前,4月份月报和12月份月报月后4日前,9月份月报月后8日前网上填报	月后4日前,4月份月报和12月份月报月后6日前,9月份月报月后9日前完成数据验收	月后8日前,2月份月报和9月份月报月后11日前电子邮件报送	7
208-11表	二手住宅销售价格调查表	月报	房地产业中选中二手住宅交易的法人单位	房地产业中选中二手住宅交易的法人单位	月后2日前,1月份月报当月27日前,4月份月报和12月份月报月后4日前,9月份月报月后8日前网上填报	月后4日前,4月份月报和12月份月报月后6日前,9月份月报月后9日前完成数据验收	月后8日前,2月份月报和9月份月报月后11日前电子邮件报送	9
208-12表	房屋租赁和物业服务价格调查表	季报	房地产业中选中房屋租赁和物业服务的法人单位	房地产业中选中房屋租赁和物业服务的法人单位	季后2日前,三季度季报季后8日前,四季度季报季后4日前网上填报	季后4日前,三季度季报季后8日前,一、四季度季报季后6日前完成验收	季后8日前,三季度季后9日前电子邮件报送	10
208-13表	二手住宅交易情况调查表	月报	房地产业中选中重点监测房地产业法人单位	房地产业中选中重点监测房地产业法人单位	月后4日前,1月份月报月后12日前,3月份月报月后6日前,5月份月报月后7日前,9月份月报月后10日前,4月份月报和12月份月报月后6日前网上填报	月后6日前,1月份月报月后14日前,3月份月报月后7日前,5月份月报月后8日前,9月份月报月后12日前,4月份月报和12月份月报月后8日前完成验收	—	11

表号	报表名称	报告期别	统计范围	报送单位	报送时间及方式			页码
					报送单位	区县报 市局、总队	市局、总队 报国家	
208-14表	住宅租赁情况 调查表	月报	房地产业中 选中的重点 监测房地产 业法人单位	房地产业中 选中的重点 监测房地产 业法人单位	月后4日前, 1月份月报 月后12日 前,3月份月 报月后6日 前,5月份月 报月后7日 前,9月份月 报月后10日 前,4月份月 报和12月份 月报月后6 日前网上填 报	月后6日前,1 月份月报月 后14日前,3 月份月报月 后7日前,5 月份月报月 后8日前,9 月份月报月 后12日前,4 月份月报和 12月份月报 月后8日前 完成验收	—	13

填报。

3. 序号:同一项目中同样结构的房屋因户型、朝向等原因价格不同时应当分别填报,从1开始顺次编写项目序号。
4. 房屋类别名称按《房地产价格调查新建房屋类别及代码》填写,普通住宅不包括经济适用住房和限价商品住房。
5. 规划住宅面积按《房地产价格调查规划住宅面积分类及代码》填写。
6. 主要审核关系:
 - (1) 规划住宅面积为90平方米及以下商品房本月销售面积合计 = 90平方米及以下商品房销售面积中售给北京市户籍 + 90平方米及以下商品房销售面积中售给外地人 + 90平方米及以下商品房销售面积中售给港澳台人员 + 90平方米及以下商品房销售面积中售给外国人
 - (2) 规划住宅面积为90 - 144平方米的商品房本月销售面积合计 = 90 - 144平方米商品房销售面积中售给北京市户籍 + 90 - 144平方米商品房销售面积中售给外地人 + 90 - 144平方米商品房销售面积中售给港澳台人员 + 90 - 144平方米商品房销售面积中售给外国人
 - (3) 规划住宅面积为144平方米以上的商品房本月销售面积合计 = 144平方米以上商品房销售面积中售给北京市户籍 + 144平方米以上商品房销售面积中售给外地人 + 144平方米以上商品房销售面积中售给港澳台人员 + 144平方米以上商品房销售面积中售给外国人
 - (4) 写字楼(办公楼)本月销售面积合计 = 写字楼(办公楼)销售面积中售给北京市户籍 + 写字楼(办公楼)销售面积中售给外地人 + 写字楼(办公楼)销售面积中售给港澳台人员 + 写字楼(办公楼)销售面积中售给外国人
 - (5) 商业及服务业等经营性用房本月销售面积合计 = 商业及服务业等经营性用房销售面积中售给北京市户籍 + 商业及服务业等经营性用房销售面积中售给外地人 + 商业及服务业等经营性用房销售面积中售给港澳台人员 + 商业及服务业等经营性用房销售面积中售给外国人
 - (6) 其他本月销售面积合计 = 其他销售面积中售给北京市户籍 + 其他销售面积中售给外地人 + 其他销售面积中售给港澳台人员 + 其他销售面积中售给外国人

说明:1. 统计范围:房地产业中选中的重点监测房地产业法人单位。

2. 报送时间及方式:月后4日前,1月份月报月后12日前,3月份月报月后6日前,5月份月报月后7日前,9月份月报月后10日前,4月份月报和12月份月报月后6日前网上填报。

3. 本表所有指标一律保留整数。

4. 主要审核关系:

(1) 合计(001) = 60m² 及以下(002) + 60 ~ 90m² (003) + 90 ~ 120m² (004) + 120 ~ 140m² (005) + 140m² 以上(006)

(2) 合计(001) = 二手商品住宅(024) + 已购公房(026) + 已购经济适用房(027)

(3) 合计(001) = 全额付款(028) + 商业贷款(029) + 公积金贷款(030) + 其他(031)

(4) 二手商品住宅(024) ≥ 5 年以上商品住宅(025)

五、附 录

(一) 指标解释

1. 通用指标

组织机构代码(01) 指根据中华人民共和国国家标准《全国组织机构代码编制规则》(GB11714-1997),由组织机构代码登记主管部门给每个企业、事业单位、机关、社会团体和民办非企业等单位颁发的在全国范围内唯一的、始终不变的法定代码。具体填写规定如下:

组织机构代码填写规定 法人单位和产业活动单位组织机构代码均由8位无属性的数字(或规定字母)和1位校验码组成。在填写时,要按照质量监督检验检疫部门颁发的《中华人民共和国组织机构代码证》上的代码填写。已经领取了组织机构代码的法人单位和产业活动单位必须使用组织机构代码,不得使用临时代码。尚未领到组织机构代码或不属于组织机构代码赋码范围的单位,一律由各级统计机构从临时码段中赋予代码。

产业活动单位是法人单位本部的,如果没有组织机构代码,使用法人单位组织机构代码的前8位,第9位校验码填“B”。

临时代码使用规定 严格按《北京市统计调查单位临时码管理办法》执行,尚未领取法定代码的单位应及时到质量监督检验检疫部门补领。本次调查以前不属于法定代码赋码范围,已被赋予临时码的单位,依然沿用原临时码,新增需赋临时码的单位从临时码段赋予。各级统计机构要严格控制临时代码的发放,做到发放代码的不重不漏。

单位详细名称(02) 指经有关部门批准正式使用的单位全称。

企业的详细名称按工商部门登记的名称填写;行政、事业单位的详细名称按编制部门登记、批准的名称填写;社会团体、民办非企业单位、基金会和基层群众自治组织的详细名称按民政部门登记、批准的名称填写。填写时要求使用规范化汉字全称,与单位公章所使用的名称完全一致。

凡经登记主管机关核准或批准,具有两个或两个以上名称的单位,要求填写一个法人单位名称,同时用括号注明其余的单位名称。

项目名称(03) 指所选调查单位(企业)的调查项目的详细名称。同一个项目有多个名称的按照工商部门登记的名称填写。

项目建设所在地行政区划(05) 行政区划代码指建设项目所在地区的行政区划代码,统一按《北京市行政区划代码》目录填写。行政区划代码编制规则:代码共有12位阿拉伯数字,分为三段:第一段为6位数字,表示县及县以上的行政区划,第二段为3位数字,表示街道、镇和乡;第三段为3位数字,表示社区居委会和村民委员会。第二段3位代码中的第一位数字为类别标识,以“0”表示街道,“1”表示镇,“2和3”表示乡,“4和5”表示政企合一的单位;第二、三位数字为该代码段中各行政区划的序号。具体编码方法如下:(1)街道的代码从001-099由小到大顺序编写;(2)镇的代码从100-199由小到大顺序编写;(3)乡的代码从200-399由小到大顺序编写;(4)政企合一单位的代码从400-599由小到大顺序编写。第三段的3位代码为社区居委会和村民委员会的代码,用3位顺序码表示。具体编码方法如下:(1)社区居委会的代码从001-199由小到大顺序编写;(2)村民委员会的代码从200-399由小到大顺序编写。行政区划编码中的地址名称应采用民政部门认可的正式名称。

序号 指被调查单位同一项目中相同规划面积因房屋结构、户型、朝向等原因价格不同时分别填报。从

1 开始顺次编写项目序号。

单位地理位置 指按二、三、四、五、六环路范围已形成的路线范围,填写本单位所处位置,1 二环以内,2 二环至三环以内,3 三环至四环以内,4 四环至五环以内,5 五环至六环以内,6 六环以外。

项目所在地地段 北京市居住用途基准地价级别范围:

一级:

西单北大街—西西南大街—西西北大街—地安门西大街—地安门东大街—张自忠路—东西北大街—东东南大街—东单北大街—崇文门内大街—崇文门西大街—前门东大街—前门西大街—宣武门东大街—宣武门内大街—西单北大街;所围地区及繁华边界路段外侧地区。

二级:

广安门内大街—广安门北滨河路—西二环护城河引水渠—三里河路—西直门外大街—北二环路—东直门北大街—东直门外斜街—东三环北路—东三环中路—通惠河—广渠门北滨河路—广渠门内大街—珠市口东大街—珠市口西大街—骡马市大街—广安门内大街;所围地区除一级地价区外的地区及繁华边界路段外侧地区。

三级:

劲松路—广渠门南滨河路—方庄路—群星路—蒲黄榆路—永定门东滨河路—永定门西滨河路—右安门东滨河路—右安门西滨河路—丽泽路—莲花河—西三环中路—太平东路—万寿路—永定河引水渠—西翠路—八里庄路—蓝靛厂路—蓝靛厂北路—北四环西路—万泉河路—圆明园路—清华西路—中关村北大街—成府路—志新路—八达岭高速公路—北四环中路—北辰东路—大屯路—北苑路—北四环东路—惠新西街—樱花园西街—北三环东路—西坝河—霄云里南街延长线至亮马桥路—枣营路—朝阳公园西路—农展馆南路—甜水园西街—金台路—西大望路—建国路—金台西路南延长线—京秦铁路—东三环中路—东三环南路—劲松路;所围地区除一、二级地价区外的地区及繁华边界路段外侧地区。

四级:

(1)西四环中路—北太平路—永定路及其北延长线—杏石口路—旱河路—闵庄路—西五环北路—香山路—北五环西路—中关村北大街—林业大学北路西延长线—双清路—清华东路—大屯路—北小河—小营路北延长线—小营北路—关庄路—北四环东路—东四环北路—东四环中路—朝阳路—十里堡路南侧延长线—通惠河—西大望路—松榆南路—武圣路南延长线—周庄路—南三环东路—南三环中路—南三环西路—菜户营南路—莲花河—凉水河西延线—西三环南路—西三环中路—莲花池西路—莲花河—西四环中路;所围地区除一至三级地价区外的地区及繁华边界路段外侧地区。(2)望京地区(望京西路—湖光北街—宏泰西街—宏泰东街)。

(3)酒仙桥地区。

五级:

(1)北五环中路—北五环东路—东五环北路—东五环中路—京秦铁路—东四环中路—东四环南路—南四环东路—南四环中路—南四环西路—西四环南路—丰台西路—程庄路—小屯路—吴家村路—八宝山南路—鲁谷路西段—西五环中路—香山南路—香山脚下—东马连洼北路—上地三街—小营西路—北五环中路;所围地区除一至四级地价区外的地区及繁华边界路段外侧地区。

(2)清河居住小区。

(3)上地高科技园区、国家级软件园区。

(4)北苑居住小区。

六级:

(1)朝阳、海淀、石景山区除一至五级地价区以外的地区。

- (2)丰台区永定河以东除一至五级地价区以外的地区。
- (3)通州区人民政府所在地中心区。
- (4)大兴区人民政府所在地中心区及西红门镇、亦庄镇、旧宫镇的城镇规划区。
- (5)昌平区人民政府所在地中心区及龙城花园、回南路、太平庄以南地区。
- (6)顺义区人民政府所在地中心区及天竺地区、后沙峪镇的城镇规划区。

七级:

- (1)丰台区永定河以西地区。
- (2)昌平、顺义、通州、大兴区人民政府所在地建成区除六级地价区外的地区。

八级:

- (1)房山、门头沟、怀柔、平谷区人民政府所在地建成区。
- (2)密云、延庆县县城建成区。
- (3)规划市区外除五至七级地价区外的市级开发区和主要建制镇。

九级:

市域范围内,除一至八级地价区外的平原地区。

十级:

市域范围内,除一至九级地价区外的其他地区。

房屋类别名称 按房屋用途进行划分。

规划住宅面积 包括 90 平方米及以下、90 - 144 平方米和 144 平方米以上三类。

样本房屋地址 指所选调查样本的详细门牌号。上月样本房屋地址指上月样本房屋销售单价所对应的房屋的楼栋、单元和门牌号,本月样本房屋地址指本月调查样本的楼栋、单元和门牌号。

2. 价格指数

《新建房屋销售价格调查表》(208 - 10 表)

房地产 指房产与地产的总称,指国家、集体及个人所拥有的房屋和土地。就我国目前房地产业的业务范围而言,它包括归国家所有的城镇生产性或非生产性用地(城市地产),附着在其上的城镇生产、生活用建筑和辅助设施(城市房产)及对这些建筑、辅助设施的管理等。农村生产用地、用房及宅基地等不属城市房地产业的业务范围。国家有免征用农村土地用于城镇建设时,只有所有权转让过程结束后,才纳入城市房地产业的经营范围。小产权房屋不属于本制度统计范围。

新建房屋销售价格 指进入房屋市场进行交易的房屋,第一次进行产权登记时的实际交易价格(合同价格)。其价格由成本、税金、利润、代收费用等组成,它受地段、层次、朝向、质量、材料差价等因素的影响。该指标取自《商品房买卖合同》。

新建房屋销售价格指数 指反映新建房屋销售价格总水平变动趋势和程度的相对数。

项目编码(04) 代码 12 位,前 9 位为组织机构代码,后 3 位为项目顺序码。

新建房屋位置名称 指项目所在的位置和项目名称。填写格式为:“项目位置”+“项目名称”。例如:青年路 115 号国美第一城。

新建房屋本月销售面积 指该填报项目报告期的调查样本所属规划住宅面积出售房屋的合同总面积(即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积)。由现房销售建筑面积和期房销售建筑面积两部分组成。现房

销售、期房销售中均不包括拆迁还建、统建代建、公共配套建筑、房地产开发企业自用及周转房等不可销售的房屋,也不包括销售的拆迁还迁商品房。按身份证将购买人群划分为北京市户籍、外地人、港澳台人及外国人四部分。若合同中为使用面积,按建筑面积 = 使用面积 × 1.33 换算(该指标取自本月签订的《商品房买卖合同》)。

新建房屋本月销售金额 指该填报项目在报告期内调查样本所属规划住宅面积出售商品房屋的合同总价款(即双方签署的正式买卖合同中所确定的合同总价)。该指标与新建住宅本月销售面积同口径,由现房销售额和期房销售额两部分组成(该指标取自本月签订的《商品房买卖合同》)。

新建房屋样本销售单价 指所选调查样本的销售价格。填报时要按报表中要求的计量单位填写(精确到小数点后两位数,具体处理办法详见附录的“(二)若干问题处理办法”)。

上月 指报告期的上个月与本月样本同质可比房屋的销售价格。

本月 指报告期内销售房屋中调查样本的合同销售单价。

商品房销售面积中售给北京市户籍 指报告期内正式签订买卖合同中出售给北京市户籍个人或机构的合同房屋建筑面积(即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积)。由现房销售面积和期房销售面积两部分组成。

商品住宅销售套数中售给北京市户籍 指报告期内正式签订买卖合同中出售给北京市户籍个人或机构的商品房屋合同中总的成套住宅数量。

商品住宅销售套数中售给外地人 指报告期内正式签订买卖合同中出售给外地个人或机构的商品房屋合同中总的成套住宅数量。

商品房销售面积中售给外地人 指报告期内正式签订买卖合同中出售给外地个人或机构的合同房屋建筑面积(即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积)。由现房销售面积和期房销售面积两部分组成。

商品住宅销售套数中售给港澳台人 指报告期内正式签订买卖合同中出售给港澳台个人或机构的商品房屋合同中总的成套住宅数量。

商品房销售面积中售给港澳台人 指报告期内正式签订买卖合同中出售给港澳台个人或机构的合同房屋建筑面积(即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积)。由现房销售面积和期房销售面积两部分组成。

商品住宅销售套数中售给外国人 指报告期内正式签订买卖合同中出售给外国个人或机构的商品房屋合同中总的成套住宅数量。

商品房销售面积中售给外国人 指报告期内正式签订买卖合同中出售给外国个人或机构的合同房屋建筑面积(即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积)。由现房销售面积和期房销售面积两部分组成。

《二手住宅销售价格调查表》(208 - 11 表)

项目编码(04) 代码 12 位,前 9 位为组织机构代码,后 3 位按市局、总队反馈的区域代码填报。

二手住宅销售价格 指进入房屋市场进行交易,第二次及以上进行产权登记的实际交易价格。

二手住宅销售价格指数 指反映二手住宅销售价格总水平变动趋势和程度的相对数。

二手住宅位置名称 指所选调查区域的区域名称。

二手住宅本月销售面积 指房地产经纪机构所承接的代理销售二手住宅业务中,该区域在报告期当月房地产经纪机构与购房者(单位)正式签署的房屋买卖合同总面积,包括二手商品住宅、再上市经济适用房及允许上市交易的已售公房等,该指标取自报告期当月签订的二手住宅交易合同中的面积数,若合同中为使用面积,按建筑面积 = 使用面积 × 1.33 换算。该指标仅为按照正常市场价格销售的面积,不包括遗嘱过户等非正常交易

转让过户面积。

二手住宅本月销售金额 指房地产经纪机构所承接的代理销售二手住宅业务中,该区域在报告期的当月房地产经纪机构与购房者(单位)正式签署的房屋买卖合同的实际总价款(即双方签署的正式买卖合同中所确定的实际合同总价)。该指标与二手住宅本月销售面积同口径。

二手住宅样本销售单价 指所选调查样本的交易价格。具体处理办法详见附录的“(二)若干问题处理办法”。

上月 指报告期内与本月样本同质可比房屋的销售价格。具体处理办法详见附录的“(二)若干问题处理办法”。

本月 指报告期内销售房屋中的调查样本的合同交易单价。具体处理办法详见附录的“(二)若干问题处理办法”。

《房屋租赁和物业服务价格调查表》(208-12表)

项目编码(04) 代码12位,前9位为组织机构代码,后3位为项目顺序码。

房屋租赁价格 指房屋的所有人出租房屋的实际成交价格。在此种交易形式中,房屋所有权不变,承租者支付房租,获得一定时期内的房屋使用权;出租者放弃或出让一定时期内的房屋使用权。

物业服务价格 指受物业所有人的委托,依据物业服务委托合同,对物业的房屋建筑及其设备,市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治,并向物业所有人和使用人提供综合性有偿服务的价格。

房屋租赁价格指数 指反映房屋租赁价格总水平变动趋势和程度的相对数。

物业服务价格指数 指反映物业服务价格总水平变动趋势和程度的相对数。

房屋租赁和物业服务上季交易面积

租赁面积指在报告期的上个季度,房地产开发单位或经纪机构承接的对外出租的房屋中,房地产开发商或房地产经纪机构与购房者(单位)正式签署的房屋租赁合同中调查样本所在房屋类型的全部建筑面积。该指标取自上季签订的房屋出租合同中的面积数,若合同中为使用面积,按建筑面积 = 使用面积 × 1.33 换算。

物业服务面积指在报告期的上个季度,物业服务企业所收取的调查样本所对应房屋类型的全部房屋建筑面积。该指标取自上季交纳物业费用的业主所签订的物业服务合同中的面积数,若合同中为使用面积,按建筑面积 = 使用面积 × 1.33 换算。

房屋租赁和物业服务上季交易金额

租赁金额指在报告期的上个季度内,房地产开发单位或经纪机构所承接的代理出租房屋业务中,房地产经纪机构或房地产开发商与购房者(单位)正式签署的房屋租赁合同总金额。该指标与房屋租赁面积同口径。

物业服务金额指报告期的上个季度内,物业服务企业为了维持正常运营而收取的各种物业服务费用。包括:业主缴纳的各种物业服务费用;靠上级主管部门定期拨款维持运营的物业服务企业收到的上级主管部门的拨款。

房屋租赁和物业服务样本交易单价 指所选调查样本的交易价格。具体处理办法详见附录的“(二)若干问题处理办法”。

上季 房屋租赁指报告期的上个季度租赁房屋中的调查样本的合同交易单价。物业服务指报告期的上个季度在管房屋中的调查样本的合同交易单价。具体处理办法详见附录的“(二)若干问题处理办法”。

本季 指报告期内与上期样本同质可比房屋的交易价格。具体处理办法详见附录的“(二)若干问题处理办法)”。

3. 住宅二、三级市场交易情况

《二手住宅交易情况调查表》(208 - 13 表)

可供销售二手住宅套数 指报告期内,房地产经纪机构所承接的代理销售二手住宅业务中,可用于销售的住宅套数。

可供销售二手住宅面积 指报告期内,房地产经纪机构所承接的代理销售二手住宅业务中,可用于销售的住宅建筑面积。

二手住宅销售套数 指报告期内,房地产经纪机构所承接的代理销售二手住宅业务中,房地产经纪机构与购房者(单位)正式签署的住宅买卖合同总套数。

二手住宅销售面积 指报告期内,房地产经纪机构所承接的代理销售二手住宅业务中,房地产经纪机构与购房者(单位)正式签署的住宅买卖合同总面积。

二手住宅销售金额 指房地产经纪机构与购房者(单位)以实际交易价格正式签署的住宅买卖合同总金额。

60m²及以下(002) 指在房地产经纪机构所承接的代理销售二手住宅业务中,单套住宅套型建筑面积不超过60平方米(含60平方米)的住房。建筑面积由套内使用面积和分摊的共有建筑面积组成,若销售合同为套内使用面积则需折算成建筑面积。

60-90m²(003) 指在房地产经纪机构所承接的代理销售二手住宅业务中,单套住宅套型建筑面积大于60平方米小于90平方米(含90平方米)的住房。套型建筑面积由套内使用面积和分摊的共有建筑面积组成,若销售合同为套内使用面积则需折算成建筑面积。

90-120m²(004) 指在房地产经纪机构所承接的代理销售二手住宅业务中,单套住宅套型建筑面积大于90平方米小于120平方米(含120平方米)的住房。套型建筑面积由套内使用面积和分摊的共有建筑面积组成,若销售合同为套内使用面积则需折算成建筑面积。

120-140m²(005) 指在房地产经纪机构所承接的代理销售二手住宅业务中,单套住宅套型建筑面积大于120平方米小于140平方米(含140平方米)的住房。套型建筑面积由套内使用面积和分摊的共有建筑面积组成,若销售合同为套内使用面积则需折算成建筑面积。

140m²以上(006) 指在房地产经纪机构所承接的代理销售二手住宅业务中,单套住宅套型建筑面积大于140平方米(不含140平方米)的住房。套型建筑面积由套内使用面积和分摊的共有建筑面积组成,若销售合同为套内使用面积则需折算成建筑面积。

全额付款(028) 指在房地产经纪机构所承接的代理销售二手住宅业务中,购房者一次性支付购房款的方式。

商业贷款(029) 指在房地产经纪机构所承接的代理销售二手住宅业务中,购房者从商业银行贷款支付房款的方式。

公积金贷款(030) 指在房地产经纪机构所承接的代理销售二手住宅业务中,购房者使用住房公积金支付房款的方式。

《住宅租赁情况调查表》(208 - 14 表)

可供出租住宅套数 指报告期内,房地产经纪机构所承接的房屋租赁业务中,可用于出租的住宅套数。

可供出租住宅面积 指报告期内,房地产经纪机构所承接的房屋租赁业务中,可用于出租的住宅建筑面积。

住宅租赁成交套数 指报告期内,房地产经纪机构所承接的房屋租赁业务中,房地产经纪机构与承租方正式签署的房屋租赁合同总套数。

住宅租赁成交面积 指报告期内,房地产经纪机构所承接的房屋租赁业务中,房地产经纪机构与承租方正式签署的房屋租赁合同总面积。

住宅租赁成交金额 指报告期内,房地产经纪机构所承接的房屋租赁业务中,房地产经纪机构与承租方正式签署的房屋租赁合同总金额。

普通住宅(006) 指专在规划审批、土地供应以及信贷税收等方面享受国家优惠政策的中小套型、中低价位的房屋,包括经济适用住房、廉租房、限价商品住房等政策性住房。享受国家优惠政策的住房原则上应同时满足以下三条件:居住小区建筑容积率在 1.0 以上,单套建筑面积在 140 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。

别墅、高档公寓(007) 指建筑造价和销售价格明显高于一般商品房住宅。别墅一般指地处郊区,独立成栋的商品房住宅,高档公寓一般指地处市内高档社区,高层或多层的商品房住宅。按市发改委批复(备案)(项目用途填报)。

其他住宅(008) 指建筑造价和销售价格不满足普通住宅标准又不满足别墅、高档公寓建筑标准建造的商品住宅。

(二)若干问题处理办法

权数确定方法

权数指某类房屋面积(销售面积、租赁面积和物业服务面积)占全部房屋总面积(销售面积、租赁面积和物业服务面积)的比重,通常以千分之多少表示。例如,在新建房屋销售价格调查表中,新建住宅和新建非住宅销售面积分别占新建房销售面积的300‰和700‰,那么新建住宅和新建非住宅的权数分别为300和700。

《新建房屋销售价格调查表》(208-10表)填报中注意的问题

1. 基期价格推算原则

- (1)按企业定价增减数值或幅度推算。
- (2)用相同品质的其他样本的数据替代。
- (3)用同类房屋、同级地段(同级地段内繁华位置接近)、同样结构的非本座建筑物的基期平均销售价格替代。

(4)根据同类房屋、同级地段、同样结构的销售价格的变动幅度,推算基期价格。其计算公式为:

$$P_{t-1} = P_t \times (R + 1)$$

其中: P_t 为报告期价格, P_{t-1} 为上期价格, R 为同类房屋、同级地段、同样结构房屋基期价格的变动幅度。

- (5)无同一地段和类型房屋可以参照的,按当地其他类型房屋销售价格涨跌幅度推算。
- (6)可通过房地产开发(销售)商、土地管理局和房管部门的有关专家进行科学评估测算。

2. 本月销售面积

(1)本月销售面积为调查样本所属规划住宅面积类型房屋的销售面积。如果本月销售本月退房,则按扣除退房后的面积统计。如果以前各月销售本月有退房,则不扣除退房面积。例如:2011年8月A项目20层,销售90平方米以下普通住宅900平方米,8月退房300平方米为5月份销售房屋,则8月报表中本月销售面积为900平方米。

(2)该项目的各类型房屋的本月销售面积合计应等于该项目的本月所销售面积合计数。例如:2011年8月A项目销售普通住宅和公寓共1000平方米,其中90平方米及以下普通住宅销售300平方米,90-144平方米公寓500平方米,144平方米以上公寓200平方米,8月份报表如下:

房屋类别名称	规划住宅面积	本月销售面积
普通住宅	90平方米及以下	300
别墅、高档公寓	90-144平方米	500
别墅、高档公寓	144平方米以上	200

(3)本月销售面积包括本月销售和以前销售本月签订合同的房屋。例如:2011年8月A项目20层,销售90平方米及以下普通住宅900平方米并当月签订合同;5月份交纳定金8月份签订合同300平方米,则8月报表中本月销售面积为1200平方米。

3. 本月销售金额

本月销售金额以人民币为标准进行统计,如果存在以外币进行结算的项目,则需要将其换算为人民币进行上报。

若合同中注明当日汇率,则按照合同中的汇率填报,例如:2011年8月A项目销售500平方米,其中,200平方米按照13000元/平方米出售给中国人,300平方米按照1857美元/平方米出售给外国人,合同签订日期的当日人民币基准汇率为1:7,则本期销售金额为 $13000 \times 200 + 1857 \times 300 \times 7 = 6499700$ 元。

若合同中没有注明当日汇率则按照报告期最后一天的汇率折算成人民币金额进行上报。例如:2011年8月A项目销售500平方米,其中,200平方米按照13000元/平方米出售给中国人,300平方米按照1857美元/平方米出售给外国人,合同中未注明当日汇率,8月31日人民币基准汇率为1:6.8,签订日期的当日汇率为7.0,则本期销售金额为 $13000 \times 200 + 1857 \times 300 \times 6.8 = 6388280$ 元。

4. 样本销售单价

(1)样本销售单价为选取样本的实际成交价格,即合同销售单价,等于合同中的销售金额÷合同中的销售面积,该数据可能与合同中标注的销售单价不同。例如:选取样本合同中的销售面积为147.5平方米,销售金额合计1449900元,销售单价为9830元/平方米,按照销售金额÷销售面积计算出的平均单价为9829.8元/平方米,则样本销售单价为9829.8元/平方米。

(2)样本销售单价需按人民币进行统计,若合同以外币签订,则需要将其换算成人民币。先将销售金额换算为人民币,再除以合同中的建筑面积(如果为使用面积则需换算成建筑面积),计算出样本销售单价,如果合同中注明当日汇率,则按合同中的汇率填写,如果合同中没有注明,则按照期末最后一天的人民币基准汇率进行换算,本期样本销售单价按照本月人民币基准汇率进行换算。

5. 本月样本的选择

(1)为了客观真实地反映某一项目的价格变动情况,原则上选取正常销售的房屋作为调查样本。例如:8月份A项目销售220套,其中经济适用房销售90套,5000元/平方米,普通住宅销售50套,2万元/平方米,高档公寓销售30套,4万元/平方米,其他住宅销售50套,3万元/平方米。其中50套为单位内部认购,另外170套为正常对外销售,则从170套中正常销售的房屋中抽选调查样本。50套非正常销售房屋不需单独上报。

按照房屋类别和规划建筑面积将正常销售的房屋进行分类。

2011年8月

房屋类别代码	房屋类别名称	规划住宅面积	本月销售面积	本月销售金额
2110	保障性住房	—	90套7700平方米	3850
2121	普通住宅	90平方米及以下	30套2400平方米	4000
2121	普通住宅	90-144平方米	20套2200平方米	2000
2122	别墅、高档公寓	90平方米及以下	10套800平方米	2400
2122	别墅、高档公寓	90-144平方米	20套2800平方米	8400
2123	其他住宅	90-144平方米	20套2600平方米	6500
2123	其他住宅	144平方米以上	30套5000平方米	12500

保障性住房不填写规划住宅面积;该项目2011年8月X202表中当月住宅销售面积为261100平方米,销售金额为39650万元。

(2)每个类型分别从销售量较大(楼层、套型、朝向等)的房屋中抽选样本。例如:8月份90平方米及以下普通住宅30套中,其中二层、五层各5套,三层20套,则从三层的20套房屋中选择接近均价(20套房屋均价)的房

屋作为样本。

(3)样本的选择应接近25日,如距离25日前后相同日期均有可选样本,则选择25日后房屋作为样本。例如:20套房屋中,23日销售301,27日销售302,两套房屋均与20套房屋均价一致,则选择302作为样本。

(4)若同一房屋类别中,同一规划住宅面积的销售单价相差较大,则应分别报送。如:某90平方米以下普通住宅中,1-3单元未进行装修,销售定价为10000元/平方米,4-5单元为精装修房屋,销售定价为15000元/平方米,8月份1-3单元销售1500万元,4-5单元销售2500万元,假设该项目8月价格没有发生变动,则8月报表如下。

本月销售金额	房屋类别名称	规划住宅面积	样本销售单价	
			上月	本月
1500	普通住宅	90平方米及以下	10000	10000
2500	普通住宅	90平方米及以下	25000	25000

(5)如果本月全部为非正常销售,则仍需上报报表。本月样本选择接近平均价的一套房屋,企业根据本项目正常销售价格变动情况,对上月样本销售单价进行评估。

6. 上月样本的选择

(1)选择上月样本房屋时要遵循同质可比原则。

(2)上月有完全同质可比房屋,按照上月样本的实际销售价格填报,即合同金额÷合同面积。

(3)上月样本采价日期应接近25日,距离25日时间相同的前后两日均有同质可比房屋时,选择25日后的房屋作为样本,原则上同一个房屋类型上月、本月同质可比的样本房屋销售日期应大于25天,小于30天。

(4)上月同质可比房屋中部分价格发生变动,则应将价格变动情况体现在本月报表中。

(5)上月有基本同质可比房屋,但存在楼层、户型不同等因素,则剔出不可比因素。

本月价格没有发生变动。例如:8月某项目价格没有发生变化,90平方米及以下普通住宅销售5000万元,从中抽选样本1-503,样本销售单价为15000元/平方米;7月份销售基本同质可比房屋1-603,15300元/平方米,该项目定价时规定随着层数的提高,销售单价每平方米增加300元,则上月样本销售单价为 $15300 - 300 = 15000$ 元/平方米。

本月价格发生变动。例如:8月某项目价格上涨500元/平方米,90平方米及以下普通住宅销售5000万元,从中抽选样本1-503,样本销售单价为15800元/平方米;7月销售基本同质可比房屋1-603,15600元/平方米,该项目定价时规定随着层数的提高,销售单价每平方米增加300元,则上月样本销售单价为 $15600 - 300 = 15300$ 元/平方米。

(6)上月没有同质可比房屋,则需要对上月样本在上月的销售价格进行评估,此时的上月样本房屋地址与本月样本房屋地址一致。

(7)打折促销的处理。

存在同质可比或基本同质可比房屋时,按照同质可比房屋的实际销售价格填写,存在不同质可比房屋或上月没有销售,则按以下情况分别考虑。

上月促销,本月取消折扣,按照定价进行销售时,本月样本销售单价等于合同价,上月样本销售单价等于定价×折扣率。例如:某项目9月份90平方米及以下高档公寓销售单价为15000元/平方米,本月样本销售单价为15000元/平方米,8月份促销打99折,9月取消优惠,则上月样本销售单价为 $15000 \times 0.99 = 14850$ 元/平方米。

上月促销,按照普遍优惠(即统一优惠率)进行销售的同时仍有折扣,本月样本销售单价等于合同价(即定

价×优惠率),上月样本销售单价等于定价×优惠率×折扣率。例如:某项目8月份开盘,商业贷款99折,开盘当月97折优惠,9月份90平方米以下高档公寓样本定价15000元/平方米,实际成交价款为定价基础上99折(商业贷款),则本月样本销售单价=15000×0.99=14850元/平方米,上月样本销售单价=15000×0.99×0.98=14553元/平方米。

(8)两月样本销售单价的填报,应剔除付款方式不一致造成的销售价格变动。

例如:某项目90平方米以下高档公寓,一次性付款98折,商业贷款99折,住房公积金贷款无折扣,8月份选取样本为住房公积金贷款,本月样本销售单价15000元/平方米,上月选取样本为全款支付,上月样本合同价14700元/平方米,上月样本销售单价应为 $14700 \div 0.98 = 15000$ 元/平方米。

(9)销售人员拥有底价。

公司没有对该项目进行调价,则按实际销售价格填报。例如:某项目最低卖13000元/平方米,销售单价为20000元/平方米,9月成交样本销售单价为15000元/平方米,9月该项目价格没有发生变动,但由于购买人员的砍价水平不一致,8月份同质可比房屋实际销售单价为16000元/平方米,则上月样本销售单价为16000元/平方米。

7. 分期开盘的老项目,本月新取得预售许可证的处理办法

本月样本选择:从本月新开盘项目中选择。

上月样本销售单价:如果上月有同质可比房屋销售,则为调查样本在上个月销售价格,若上月没有同比可比房屋销售,则上月样本销售单价=本月样本销售单价-(本月价格-n月前上次销售中同质可比房屋的价格)/n

本月样本房屋地址:本月销售的调查样本的房屋地址。

上月样本房屋地址:上月销售中与本月样本同质可比房屋的地址。

假设某项目一期6月份销售完成,9月份该项目二期开盘,当月销售35000平方米,合同价款为70000万元,本月A样本销售价格为19000元/平方米,6月份与A同质可比样本B的合同价格为13000元/平方米。

本月样本地址:A

上月样本地址:B

本月销售面积:35000平方米

本月销售金额:70000万元

本月样本销售单价:A合同的价格=19000元/平方米

上月样本销售单价: $19000 - (19000 - 13000) \div 3 = 17000$ 元/平方米

8. 在售项目,销售间隔一个月以上的销售价格填报方法

参考上述分期开盘的老项目,上月没有销售,本月新取得预售许可证的处理办法。

9. 纯新开盘项目的处理办法

本月样本销售单价:调查样本的合同销售价格。

上月样本销售单价:调查样本在上个月的评估价格,参考周边项目价格变化幅度填报。

本月样本房屋地址:本月销售的调查样本的房屋地址。

上月样本房屋地址:与本月样本房屋地址一致。

假设9月份新开盘A项目,当月销售35000平方米,合同价款为70000万元,样本A销售价格为19000元/平方米,周边与A同质可比项目价格上涨5%。

本月样本地址:A

上月样本地址:A

本月销售面积:35000 平方米

本月销售金额:70000 万元

本月样本销售单价:A 合同的价格 = 19000 元/平方米

上月样本销售单价:19000 ÷ 105% = 18095 元/平方米

《二手住宅销售价格调查表》(208 - 11 表)填报中注意的问题:

1. 基期价格推算原则同《新建房屋销售价格调查表》(208 - 10 表)

2. 项目编码

调查单位根据市局、总队反馈的二手房屋区域划分进行分类。例如:某房地产经纪机构在全市朝阳区、海淀区和丰台区均有门店分布,按照公司内部区域划分,朝阳区分望京地区、劲松地区、朝外地区、三里屯地区,丰台区分石榴园地区、大红门地区,海淀区分知春里地区、万寿寺地区,则项目编码分别按照市局区域反馈代码依次填写。

3. 本月销售面积

(1)按照区域划分的项目中,相同规划住宅面积中相同房屋类别名称报告期内销售面积合计。例如:望京地区 8 月份二手住宅销售 4800 平方米,其中,90 平方米及以下销售 1500 平方米,144 平方米以上销售 3300 平方米,本月销售单价没变,则 8 月报表填报如下

本月销售面积	规划住宅面积	样本销售单价	
		上月	本月
1500	90 平方米及以下	9700	9700
3300	144 平方米以上	13000	13000

(2)实际签订合同数,不包括遗嘱过户等非正常价格交易面积。例如:望京地区 8 月份二手住宅成交 4800 平方米,其中,正常销售 3300 平方米,遗嘱过户 1500 平方米,则 8 月报表中本月销售面积为 3300 平方米。

4. 样本销售单价

(1)客观的反映实际情况,剔除税费的影响。实际成交过程中,有的房地产经纪机构不能将相关税费剔除,会出现因承担税费买卖双方不同造成价格变动不一致。例如:上月和本月样本销售单价均为 10000 元/平方米,销售面积均为 120 平方米,但上月所选样本为买方承担税费 10 万元,本月样本为卖方承担税费 10 万元,实际销售价格出现下降,如果完全按照合同价格填报,则不能反映出市场价格变动情况,因此,房地产经纪机构需剔除税费影响,真实反映价格变动情况,而不完全按合同价格填报,即本月报表中本月样本销售单价为 10000 元/平方米,上月样本销售单价为 $(1200000 - 100000) \div 120 = 9166.7$ 元/平方米。

(2)做到同质可比。上月样本销售单价与本月样本销售单价所对应的样本应尽可能的做到同质可比,即本月样本为精装修的普通住宅,上月也应为精装修的普通住宅,或装修标准应比较接近;如本月样本为六层不带电梯的普通住宅,上月也应为同样结构标准的房屋。如果找不到同质可比房屋则按照所选区域的销售平均价格填报。

(3)如果较难选取出同质可比房屋,则可按两个报告期该调查区域的销售均价代替。例如:望京地区 8 月份二手住宅成交 6800 平方米,其中,90 平方米及以下普通住宅 1500 平方米,成交金额 1500 万元,90 平方米及以下高档公寓销售 2000 平方米,成交金额 4000 万元,144 平方米以上普通住宅成交 3300 平方米,成交金额 4950 万元,9 月份,二手住宅成交 3400 平方米,其中,90 平方米及以下普通住宅 1000 平方米,成交金额 1100 万元,90 平

方米及以下高档公寓 1100 平方米,成交金额 2310 万元,144 平方米以上普通住宅成交 1300 平方米,成交金额 1950 万元,则 9 月报表填报如下:

本月销售面积	规划住宅面积	房屋类别名称	样本销售单价	
			上月	本月
1000	90 平方米及以下	普通住宅	10000	11000
1100	90 平方米及以下	别墅、高档公寓	20000	21000
1300	144 平方米以上	普通住宅	15000	15000

《房屋租赁和物业服务价格调查表》(208-12 表)填报中注意的问题:

1. 报告期价格推算原则

(1)按企业定价增减数值或幅度推算。

(2)用相同品质的其他样本的数据替代。

(3)用同类房屋、同级地段(同级地段内繁华位置接近)、同样结构的非本座建筑物的报告期平均租赁(物业服务)价格替代。

(4)根据同类房屋、同级地段、同样结构的租赁(物业服务)价格的变动幅度,推算基期价格。其计算公式为:

$$P_t = P_{t-1} \times (R + 1)$$

其中: P_t 为报告期价格, P_{t-1} 为上期价格, R 为同类房屋、同级地段、同样结构房屋报告期价格的变动幅度。

(5)无同一地段和类型房屋可以参照的,按当地其他类型房屋租赁(物业服务)价格涨跌幅度推算。

(6)可通过房地产开发商、土地管理局和房管部门的有关专家进行科学评估测算。

2. 项目编码

调查单位根据市局、总队反馈的租赁房屋区域划分进行分类。例如:某房地产经纪机构在全市朝阳区、海淀区和丰台区均有门店分布,按照公司内部区域划分,朝阳区分望京地区、劲松地区、朝外地区、三里屯地区,丰台区分石榴园地区、大红门地区,海淀区分知春里地区、万寿寺地区,则项目编码分别按照市局区域反馈代码依次填写。

3. 房屋租赁调查中上季交易面积和上季交易金额

(1)上季交易面积为签订合同的面积,不应包括共用面积。例如:某普通住宅建筑面积 1000 万平方米,其中,可对外出租面积为 700 万平方米,上年四季度已全部对外出租,剩余 300 万平方米为大厅、休息间等共用设施,则上季面积为 700 万平方米。

(2)上季交易面积、上季交易金额是上个季度的各月累计数。例如:某普通住宅 2 月建成,3 月对外出租,签订合同均为一年,且交易单价不变,4 月出租 300 平方米,5 月出租 200 平方米,6 月出租 700 平方米,则三季度报表中上季交易面积 = 300 + 200 + 700 = 1200 平方米。

(3)上季交易面积、上季交易金额是报告期的上个季度内新签订合同的面积和金额合计数。如某普通住宅 2010 年 12 月建成,2011 年 1 季度对外出租 300 平方米,合同期限为一年,二季度新发生出租 400 平方米,三季度报表中上季交易面积为 400 平方米。

4. 房屋租赁调查中样本交易单价

(1)3 个月的平均数。例如:二季度中 4 月份出租 200 平方米,单价 25 元/月/平方米;以后月租金每平方米

上涨 10 元,则二季度样本交易单价 = $(25 + 35 + 45) \div 3 = 35$ 元/月/平方米。

(2)连续签订合同若干年,分期付款,每期付款金额不一样,样本交易单价应平均分摊。例如:某普通住宅对外出租,调查样本租赁面积 50 平方米,合同期为 3 年,共 6 万元,第一年 3 万元,第二年 2 万元,第三年 1 万远,则样本交易单价 = $60000 \div 3 \div 12 \div 50 = 33$ 元/月/平方米。

(3)同一个公司中不同楼栋租赁费标准不一致时要分开填报。

(4)如果较难选取出同质可比房屋,则可按两个报告期该调查区域的交易均价代替。例如:望京地区 4 月份普通住宅出租 1100 平方米,成交金额 40000 元/月,5 月份普通住宅出租 1200 平方米,成交金额 50400 元/月,6 月份普通住宅出租 1500 平方米,成交金额 60000 元/月,7 月份普通住宅出租 1000 平方米,成交金额 42000 元/平方米,8 月份普通住宅出租 1400 平方米,成交金额 63000 元/平方米,9 月份普通住宅出租 1600 平方米,成交金额 62400 元/平方米,则 3 季度报表填报如下:

上季交易面积	上季交易金额	样本交易单价	
		上季	本季
$1100 + 1200 + 1500 = 3800$	$40000 + 50400 + 60000 = 150400$	$150400/3800 = 39.58$	$(42000 + 63000 + 62400) / (1600 + 1000 + 1400) = 41.85$

5. 物业服务调查中上季交易面积

(1)上个季度内交纳物业服务费用的住宅面积合计数。例如:某普通住宅建筑面积 10000 平方米,物业服务费 3 元/月/平方米,二季度缴费面积为 3000 平方米,缴费期限为一年,三季度报表中上季面积为 3000 平方米。

(2)同一物业服务公司的不同小区应分别报送。例如:某物业服务公司管理东城区的项目一和西城区的项目二,物业服务费均为 3 元/月/平方米,2011 年三季度项目一缴费面积 3000 平方米,收到物业服务费 10.8 万元,项目二缴费面积 2000 平方米,收到物业服务费 7.2 万元,则分两个项目进行报表填报。

6. 物业服务调查中上季交易金额

(1)上个季度内交纳物业服务费用的各月累计数,该指标需与上季面积同口径。例如:某物业服务公司二季度收到某项目物业服务费 180 万元,交纳物业服务面积为 25000 平方米,该项目物业服务费为 3 元/月/平方米,则上季面积为 25000 平方米,上季金额为 75000 元,样本交易单价为 3 元/平方米。

(2)同一个物业公司中不同楼栋物业费标准不一致时要分开填报。

(三) 统计分类目录

1. 房地产价格调查新建房屋类别及代码

代码	名称	说明
2000	新建房	指经政府有关部门批准建造的建成后用于市场出售的房屋,包括新建住宅和新建非住宅。
2100	新建住宅	指专供居住用的房屋,包括别墅、公寓、职工家属宿舍和集体宿舍(包括职工单身宿舍和学生宿舍)等。但不包括住宅楼中作为人防用、不住人的地下室、车库等。住宅按性质分为保障性住房和新建商品住宅。
2110	保障性住房	指享受国家相关优惠政策、出售给城镇中低收入居民家庭的新建住房,包括经济适用住房、限价商品住房等保障性、政策性住房。
2120	新建商品住宅	指新建的专供居住用的商品住宅。按房屋性质分为普通住宅、别墅、高档公寓和其他住宅。
2121	普通住宅	指专在规划审批、土地供应以及信贷税收等方面享受国家优惠政策的中小套型、中低价位的商品房,不包括经济适用住房和限价商品住房。享受国家优惠政策的住房原则上应同时满足以下三条件:居住小区建筑容积率在 1.0 以上,单套建筑面积在 140 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。
2122	别墅、高档公寓	指建筑造价和销售价格明显高于一般商品房住宅。别墅一般指地处郊区、独立成栋的商品房住宅;高档公寓一般指地处市内高尚社区,高层或多层的商品房住宅。按市发改委批复(备案)项目用途填报。
2123	其他住宅	指既不满足普通住宅标准又不满足别墅、高档公寓建筑标准建造的商品住宅。
2200	新建非住宅	指新建房屋中除住宅以外的其他类型房屋,包括写字楼(办公楼)、商业及服务业等经营性用房和其他。
2210	写字楼(办公楼)	指企业、事业、机关、团体、学校、医院等单位使用的各类办公用房。
2220	商业及服务业等经营性用房	指商业、粮食、供销、饮食服务业等部门对外营业的用房,如度假村、饭店、商店、门市部、粮店、书店、供销社、饮食店、菜店、加油站、日杂等房屋。
2230	其他	凡不属于上述各项用途的房屋建筑物,如中小学教学用房、托儿所、幼儿园、图书馆、体育馆等。

2. 房地产价格调查二手住宅类别及代码

代码	名称	说明
4100	二手住宅	指进入房屋市场进行交易,第二次及以上进行产权交易的房屋。
4110	普通住宅	指专在规划审批、土地供应以及信贷税收等方面享受国家优惠政策的中小套型、中低价位的商品房,包括经济适用住房和限价商品住房。享受国家优惠政策的住房原则上应同时满足以下三条件:居住小区建筑容积率在 1.0 以上,单套建筑面积在 140 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。
4120	别墅、高档公寓	指建筑造价和销售价格明显高于一般商品房住宅。别墅一般指地处郊区,独立成栋的商品房住宅,高档公寓一般指地处市内高档社区,高层或多层的商品房住宅。按市发改委批复(备案)项目用途填报。
4130	其他住宅	指既不满足普通住宅标准又不满足别墅、高档公寓建筑标准建造的商品住宅。

3. 房地产价格调查房屋租赁和物业服务类别及代码

代码	名称	说明
5000	住宅租赁	指专供居住用的房屋,包括别墅、公寓、职工家属宿舍和集体宿舍(包括职工单身宿舍和学生宿舍)等。但不包括住宅楼中作为人防用、不住人的地下室、车库等。住宅按性质分为经济适用住房、廉租房和商品住宅。
5100	经济适用住房	指根据地方经济适用房计划安排建设的具有政策性和社会保障性质的住宅,具有经济性和适用性的特点。经济性指房屋建筑造价和销售价格低于一般商品住宅;适用性指适合城市低收入家庭购买使用。经济适用房用地一般采用行政划拨或招标投标方式,免收土地出让金,对各种经批准的收费减半征收;在销售价格上实行政府指导价,按保本微利原则确定价格;在建设方式上,经济适用房有政府组织建设、政府委托建设等多种方式。
5200	廉租房	指政府以租金补贴或实物配租的方式,向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供社会保障性质的住房。
5300	商品住宅	商品住宅按性质分为普通住宅、别墅、高档公寓和其他住宅。
5310	普通住宅	指专在规划审批、土地供应以及信贷税收等方面享受国家优惠政策的中小套型、中低价位的商品房,不包括经济适用住房、廉租房和限价商品住房。享受国家优惠政策的住房原则上应同时满足以下三条件:居住小区建筑容积率在1.0以上,单套建筑面积在140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。
5320	别墅、高档公寓	指建筑造价和销售价格明显高于一般商品房住宅。别墅一般指地处郊区,独立成栋的商品房住宅,高档公寓一般指地处市内高档社区,高层或多层的商品房住宅。按市发改委批复(备案)项目用途填报。
5330	其他住宅	指既不满足普通住宅标准又不满足别墅、高档公寓建筑标准建造的商品住宅。
6000	非住宅租赁	指新建房屋除住宅以外可用于出租的其他类型房屋,包括写字楼(办公楼)、商业及服务业等经营性用房、其他。
6100	写字楼(办公楼)	指企业、事业、机关、团体、学校、医院等单位使用的各类办公用房。
6200	商业及服务业等经营性用房	指商业、粮食、供销、饮食服务业等部门对外营业的用房,如度假村、饭店、商店、门市部、粮店、书店、供销社、饮食店、菜店、加油站、日杂等房屋。
6300	其他	凡不属于上述各项用途的房屋建筑物,如中小学教学用房、托儿所、幼儿园、图书馆、体育馆等。
9000	住宅物业服务	指专供居住用的房屋,包括别墅、公寓、职工家属宿舍和集体宿舍(包括职工单身宿舍和学生宿舍)等。但不包括住宅楼中作为人防用、不住人的地下室、车库等。住宅按性质分为经济适用住房和商品住宅。
9100	经济适用住房	指根据地方经济适用房计划安排建设的具有政策性和社会保障性质的住宅,具有经济性和适用性的特点。经济性指房屋建筑造价和销售价格低于一般商品住宅;适用性指适合城市低收入家庭购买使用。经济适用房用地一般采用行政划拨或招标投标方式,免收土地出让金,对各种经批准的收费减半征收;在销售价格上实行政府指导价,按保本微利原则确定价格;在建设方式上,经济适用房有政府组织建设、政府委托建设等多种方式。
9200	商品住宅	商品住宅按性质分为普通住宅、别墅、高档公寓和其他住宅。

续表：

代码	名称	说明
9210	普通住宅	指专在规划审批、土地供应以及信贷税收等方面享受国家优惠政策的中小套型、中低价位的商品房,不包括经济适用住房,包括限价商品住房。享受国家优惠政策的住房原则上应同时满足以下三条件:居住小区建筑容积率在 1.0 以上,单套建筑面积在 140 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。
9220	别墅、高档公寓	指建筑造价和销售价格明显高于一般商品房住宅。别墅一般指地处郊区,独立成栋的商品房住宅,高档公寓一般指地处市内高档社区,高层或多层的商品房住宅。按市发改委批复(备案)项目用途填报。
9230	其他住宅	指既不满足普通住宅标准又不满足别墅、高档公寓建筑标准建造的商品住宅。
9300	非住宅物业服务	指新建房屋除住宅以外的其他类型房屋,包括写字楼(办公楼)、商业及服务业等经营性用房和其他。
9310	写字楼(办公楼)	指企业、事业、机关、团体、学校、医院等单位使用的各类办公用房。
9320	商业及服务业等经营性用房	指商业、粮食、供销、饮食服务业等部门对外营业的用房,如度假村、饭店、商店、门市部、粮店、书店、供销社、饮食店、菜店、加油站、日杂等房屋。
9330	其他	凡不属于上述各项用途的房屋建筑物,如中小学教学用房、托儿所、幼儿园、图书馆、体育馆等。

4. 房地产价格调查规划住宅面积分类及代码

代码	名称	说明
1	90 平方米及以下	指单套型建筑面积不超过 90 平方米(含 90 平方米)的住房。套型建筑面积由套内使用面积和分摊的共有建筑面积组成,若销售合同为套内使用面积则需折算成建筑面积。现房应以商品房销售合同中实际测绘的建筑面积为统计标准,期房根据商品房预售合同中规划设计面积进行统计。
2	90 - 144 平方米	指单套型建筑面积大于 90 平方米小于 144 平方米(含 144 平方米)的住房。套型建筑面积由套内使用面积和分摊的共有建筑面积组成,若销售合同为套内使用面积则需折算成建筑面积。现房应以商品房销售合同中实际测绘的建筑面积为统计标准,期房根据商品房预售合同中规划设计面积进行统计。
3	144 平方米以上	指单套型建筑面积超过 144 平方米的住房。套型建筑面积由套内使用面积和分摊的共有建筑面积组成,若销售合同为套内使用面积则需折算成建筑面积。现房应以商品房销售合同中实际测绘的建筑面积为统计标准,期房根据商品房预售合同中规划设计面积进行统计。

(四) 房地产价格指数编制方法

新建房屋销售价格指数 新建住宅销售价格指数采用超级汇总的方法,用链式拉氏公式计算。

1. 环比价格指数的计算

本方案中,按房屋类型分,新建房大类包括新建住宅和新建非住宅两个中类,新建住宅中类包括保障性住房和新建商品住宅两个小类,新建商品住宅包括普通住宅、别墅、高档公寓和其他住宅三个基本分类,保障性住房小类同时也是基本分类。新建非住宅中类包括写字楼(办公楼)、商业及服务业等经营性用房和其他三个基本分类。要计算新建住宅销售价格指数应先计算各基本分类价格指数,然后采用加权算术平均法由下而上逐级求出上一类别价格指数。具体步骤是:

(1) 计算基本分类及以下类别(细项) 环比价格指数

$$\text{计算公式为: } K_{t,t-1} = \frac{\sum_{i=1}^n \left(\frac{p_t^i}{p_{t-1}^i} \right) w_t^i}{\sum_{i=1}^n w_t^i} \quad (1-1)$$

其中: p_{t-1}^i 为某类别第 i 个楼盘所选样本 $t-1$ 期(上期) 价格, p_t^i 为 t 期(报告期) 同质可比样本价格; w_t^i 为第 i 个楼盘 t 期(本期) 销售额, n 为该类别包含楼盘的个数。

(2) 计算基本分类以上各类别环比价格指数

$$\text{计算公式为: } K_{t,t-1} = \frac{\sum_{i=1}^n K_{t,t-1}^i \frac{w_i}{\sum_{i=1}^n w_i}}{\sum_{i=1}^n w_i} \quad (1-2)$$

其中: $K_{t,t-1}^i$, $t-1$ 为该类别所含第 i 个下一级类别的 t 期(报告期) 环比指数, w_i 为第 i 个下一级类别的固定权重(一般每年调整一次), n 为包含下一级类别的个数。

2. 固定参照期各类别价格指数的计算

计算公式:

$$I_{t,0} = K_{t,t-1} \times I_{t-1,0} = \prod_{i=1}^t K_{t,i-1} \times I_{0,0} = \prod_{i=1}^t K_{t,i-1} \quad (2-1)$$

其中:0 表示参照期(参照期指数 $I_{0,0} = 100$, t 表示报告期。 $K_{t,i-1}$ 为 i 期环比价格指数, $I_{t,0}$, $I_{t-1,0}$, 0 分别表示以 t , $t-1$ 期为报告期以 0 为参照期的价格指数。

3. 季度、年度及某段时期累计价格指数的换算

(1) 季度累计价格指数的换算

计算公式:

$$I_{\text{季度,累计}} = I_{t,0} / I_{t-3,0} \quad (3-1)$$

其中: t 为季度末月所在报告期, $I_{t,0}$, $I_{t-3,0}$ 分别表示以 t , $t-3$ 为报告期以 0 为参照期的价格指数。

(2) 年度累计价格指数的换算

计算公式:

$$I_{\text{年度,累计}} = I_{t,0} / I_{t-12,0} \quad (3-2)$$

其中: t 为报告年份 12 月所在报告期, $I_{t,0}$, $I_{t-12,0}$ 分别表示以 t , $t-12$ 为报告期以 0 为参照期的价格指数。

(3) 某段时期(m 个月) 累计价格指数的换算

计算公式:

$$I_{\text{时期,累计}} = I_{n+m,0}/I_{n,0} \quad (3-3)$$

其中: n 为时期前月距参照期0的月数, $I_{n,0}$ 、 $I_{n+m,0}$ 分别表示以 n 、 $n+m$ 为报告期以0为参照期的价格指数。

4. 月度、同期同比指数的换算

(1) 月度同比指数公式

$$I_{\text{月度,同比}} = I_{t,0}/I_{t-12,0} \quad (4-1)$$

其中: t 为某月(以0为参照期), $I_{t,0}$ 、 $I_{t-12,0}$ 分别表示以 t 、 $t-12$ 为报告期以0为参照期的价格指数。

(2) 同期同比指数

同期同比价格指数为各月同比指数的简单算术平均数。

二手住宅销售价格指数

1. 计算基本分类环比价格指数。

(1) 计算各基本分类中选中的二手住宅的环比指数。

$$\text{计算公式为: } H_{i,j} = \frac{p_t^{i,j}}{p_{t-1}^{i,j}} \quad (1-1)$$

其中: $p_t^{i,j}$ 为第 j 基本分类中第 i 个样本住宅 t 期(本月)价格, $p_{t-1}^{i,j}$ 为 $t-1$ 期(上月)价格。

(2) 计算全市基本分类环比价格指数。

采用双加权计算全市各基本分类的环比指数,即分别利用本月销售面积和金额作为权数计算价格指数,然后将两个价格指数再简单平均。

$$\text{计算公式为: } R_{t,t-1}^j = \frac{\sum_{i=1}^n H_{i,j} w_t^{i,j}}{\sum_{i=1}^n w_t^{i,j}} \quad (1-2)$$

其中: $H_{i,j}$ 为第 j 基本分类中第 i 个样本住宅环比价格指数, $w_t^{i,j}$ 为第 j 基本分类中第 i 个样本住宅所代表住宅类型的 t 期(本月)销售面积(金额), n 为该基本分类中包含样本住宅的个数。

2. 计算基本分类以上类别价格指数。

(1) 定基价格指数的计算公式。

$$L_t = L_{t-1} \times \frac{\sum P_t Q_{2010}}{\sum P_{t-1} Q_{2010}} \quad (2-1)$$

其中: P 表示价格, Q 表示数量, t 表示月份, L_t 、 L_{t-1} 分别为本月和上月定基价格指数, $\frac{\sum P_t Q_{2010}}{\sum P_{t-1} Q_{2010}}$ 为环比指数。

(2) 月环比价格指数的计算公式。

$$\text{本月环比价格指数} = \frac{L_t}{L_{t-1}} = \frac{\text{本月定基指数}}{\text{上月定基指数}} \times 100 \quad (2-2)$$

(3) 月同比价格指数的计算公式。

$$\text{本月同比价格指数} = \frac{L_t}{L_{t-12}} = \frac{\text{本月定基指数}}{\text{上年同月定基价格指数}} \times 100 \quad (2-3)$$

房屋租赁和物业服务价格指数

房屋租赁和物业服务价格指数采用超级汇总的方法,用链式拉氏公式计算。

1. 环比价格指数的计算

本方案中,普通住宅、别墅、高档公寓叫细项(细项不赋固定权重),只包含细项或不再细分的房屋类型称为基本分类。据此定义,按房屋租赁和物业服务不同房屋类型分,房屋租赁(物业服务)包括住宅租赁(物业服务)和非住宅租赁(物业服务)两个大类,住宅租赁包括经济适用房、廉租房(物业服务不含)、商品住宅三(两)中类,或者说是两个基本分类。商品住宅分类又划分为若干个细项,如普通住宅、别墅、高档公寓两个细项。非住宅租赁(物业服务)包括写字楼(办公楼)、商业及服务业等经营性用房和其他三个中类。所以,要计算房屋租赁和物业服务价格指数,应先计算各基本分类价格指数,然后采用加权算术平均法由下而上逐级求出上一类别价格指数及住宅租赁和物业服务价格总指数。具体步骤是:

(1) 计算基本分类及以下类别(细项)环比价格指数

$$\text{计算公式为: } K_{i,t-1} = \frac{\sum_{i=1}^n \left(\frac{p_t^i}{p_{t-1}^i} \right) w_{t-1}^i}{\sum_{i=1}^n w_{t-1}^i} \quad (1-1)$$

其中: p_{t-1}^i 为某类别第*i*个楼盘所选择样本*t*-1期(上季)价格, p_t^i 为*t*期(本季)同质可比样本价格; w_{t-1}^i 为第*i*个楼盘*t*-1期(上季)销售额,*n*为该类别包含楼盘的个数。

(2) 计算基本分类以上各类别环比价格指数

$$\text{计算公式为: } K_{i,t-1} = \frac{\sum_{i=1}^n K_{i,t-1}^i \frac{w_i}{\sum_{i=1}^n w_i}}{\sum_{i=1}^n w_i} \quad (1-2)$$

其中: $K_{i,t-1}^i$ 为该类别所含第*i*个下一级类别的*t*期(本季)环比指数, w_i 为第*i*个下一级类别的固定权重(一般每年调整一次),*n*为包含下一级类别的个数。

2. 固定参照期各类别价格指数的计算

$$\text{计算公式: } I_{t,0} = \prod_{i=1}^t K_{i,i-1} \quad (2-1)$$

其中:0表示参照期,*t*表示报告期。 $K_{i,i-1}$ 为*i*期环比价格指数, $I_{t,0}$ 表示以期为报告期以0为参照期的价格指数。

3. 季度、年度及某段时期累计价格指数的换算

(1) 季度累计价格指数的换算

$$\text{计算公式: } I_{t,0}^{\text{季度,累计}} = I_{t,0} / I_{t-3,0} \quad (3-1)$$

其中:*t*为季度末月所在报告期, $I_{t,0}$ 、 $I_{t-3,0}$ 分别表示以*t*、*t*-3为报告期以0为参照期的价格指数。

(2) 年度累计价格指数的换算

$$\text{计算公式: } I_{t,0}^{\text{年度,累计}} = I_{t,0} / I_{t-12,0} \quad (3-2)$$

其中:*t*为报告年份12月所在报告期, $I_{t,0}$ 、 $I_{t-12,0}$ 分别表示以*t*、*t*-12为报告期以0为参照期的价格指数。

(3) 某段时期(*m*个月)累计价格指数的换算

$$\text{计算公式: } I_{t,0}^{\text{时期,累计}} = I_{n+m,0} / I_{n,0} \quad (3-3)$$

其中:*n*为时期前月距参照期0的月数, $I_{n,0}$ 、 $I_{n+m,0}$ 分别表示以*n*、*n*+*m*为报告期以0为参照期的价格指数。

4. 月度、同期同比指数的换算

$$(1) \text{ 月度同比指数公式: } I_{t,0}^{\text{月度,同比}} = I_{t,0} / I_{t-12,0} \quad (4-1)$$

其中:*t*为某月(以0为参照期), $I_{t,0}$ 、 $I_{t-12,0}$ 分别表示以*t*、*t*-12为报告期以0为参照期的价格指数。

(2) 同期同比指数

同期同比价格指数为该期间各月同比指数的简单算术平均数。