



房地产价格统计报表制度

(统计机构、调查单位通用)

(2015年定期统计报表)

中华人民共和国国家统计局 制定
国家统计局北京调查总队 补充、印制
北京市统计局

2014年11月

本调查制度根据《中华人民共和国统计法》的有关规定制定

为更好地贯彻执行《中华人民共和国统计法》，确保统计资料的真实性、准确性、完整性和及时性，我们对《中华人民共和国统计法》相关规定进行了摘编，请您阅读并知悉。

本制度由 国家统计局北京调查总队 负责解释
北 京 市 统 计 局

《中华人民共和国统计法》相关规定

■ 统计调查对象的基本义务

《统计法》第七条规定，国家机关、企业事业单位和其他组织以及个体工商户和个人等统计调查对象，必须依照本法和国家有关规定，真实、准确、完整、及时地提供统计调查所需的资料，不得提供不真实或者不完整的统计资料，不得迟报、拒报统计资料。

■ 保障统计机构和统计人员依法独立行使职权

《统计法》第六条规定，统计机构和统计人员依照本法规定独立行使统计调查、统计报告、统计监督的职权，不受侵犯。地方各级人民政府、政府统计机构和有关部门以及各单位的负责人，不得自行修改统计机构和统计人员依法搜集、整理的统计资料，不得以任何方式要求统计机构、统计人员及其他机构、人员伪造、篡改统计资料，不得对依法履行职责或者拒绝、抵制统计违法行为的统计人员打击报复。

《统计法》第八条规定，任何单位和个人有权检举统计中弄虚作假等违法行为。

■ 统计机构和统计人员的法定职责

《统计法》第二十九条规定，统计机构、统计人员应当依法履行职责，如实搜集、报送统计资料，不得伪造、篡改统计资料，不得以任何方式要求任何单位和个人提供不真实的统计资料，不得有其他违反本法规定的行为。统计人员应当坚持实事求是，恪守职业道德，对其负责搜集、审核、录入的统计资料与统计调查对象报送的统计资料的一致性负责。

■ 从事统计工作人员应当具备统计专业素质

《统计法》第三十一条规定，统计人员应当具备与其从事的统计工作相适应的专业知识和业务能力。

国家统计局《统计从业资格认定办法》第二条规定，在国家机关、社会团体、企业事业单位和其他组织等统计调查对象中承担经常性政府统计调查任务的人员，必须取得统计从业资格，持有统计从业资格证书。已取得统计员以上统计专业技术职务资格的人员，可免于统计从业资格考试和申请，凭统计专业技术职务资格证书直接从事统计工作。

■ 依法组织实施统计调查活动

《统计法》第十二条规定，地方统计调查项目由县级以上地方人民政府统计机构和有关部门分别制定或者共同制定。其中，由省级人民政府统计机构单独制定或者和有关部门共同制定的，报国家统计局审批；由省级以下人民政府统计机构单独制定或者和有关部门共同制定的，报省级人民政府统计机构审批；由县级以上地方人民政府有关部门制定的，报本级人民政府统计机构审批。

《统计法》第十四条规定，制定统计调查项目，应当同时制定该项目的统计调查制度，并依照本法第十二条的规定一并报经审批或者备案。统计调查制度应当对调查目的、调查内容、调查方法、调查对象、调查组织方式、调查表式、统计资料的报送和公布等作出规定。统计调查应当按照统计调查制度组织实施。变更统计调查制度的内容，应当报经原审批机关批准或者原备案机关备案。

《统计法》第十五条规定，统计调查表应当标明表号、制定机关、批准或者备案文号、有效期限等标志。对未标明法定标志或者超过有效期限的统计调查表，统计调查对象有权拒绝填报。

■ 依法管理统计资料

《统计法》第二十条规定，县级以上人民政府统计机构和有关部门以及乡、镇人民政府，应当按照国家有关规定建立统计资料的保存、管理制度，建立健全统计信息共享机制。

《统计法》第二十一条规定，国家机关、企业事业单位和其他组织等统计调查对象，应当按照国家有关规定设置原始记录、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。统计资料的审核、签署人员应当对其审核、签署的统计资料的真实性、准确性和完整性负责。

■ 依法履行保密义务

《统计法》第九条规定，统计机构和统计人员对在统计工作中知悉的国家秘密、商业秘密和个人信息，应当予以保密。

《统计法》第二十五条规定，统计调查中获得的能够识别或者推断单个统计调查对象身份的资料，任何单位和个人不得对外提供、泄露，不得用于统计以外的目的。

■ 合法统计调查表的标志

《统计法》第十五条规定，统计调查表应当标明表号、制定机关、批准或者备案文号、有效期限等标志。对未标明法定标志或者超过有效期限的统计调查表，统计调查对象有权拒绝填报。

■ 调查对象应当配合统计机构履行监督检查职责

《统计法》第三十六条规定，县级以上人民政府统计机构履行监督检查职责时，有关单位和个人应当如实反映情况，提供相关证明和资料，不得拒绝、阻碍检查，不得转移、隐匿、篡改、毁弃原始记录和凭证、统计台账、统计调查表、会计资料及其他相关证明和资料。

■ 统计违法行为及其法律责任

《统计法》第三十七条规定，地方人民政府、政府统计机构或者有关部门、单位的负责人有下列行为之一的，由任免机关或者监察机关依法给予处分，并由县级以上人民政府统计机构予以通报：

- （一）自行修改统计资料、编造虚假统计数据的；
- （二）要求统计机构、统计人员或者其他机构、人员伪造、篡改统计资料的；
- （三）对依法履行职责或者拒绝、抵制统计违法行为的统计人员打击报复的；
- （四）对本地方、本部门、本单位发生的严重统计违法行为失察的。

《统计法》第三十八条规定，县级以上人民政府统计机构或者有关部门在组织实施统计调查活动中有下列行为之一的，由本级人民政府、上级人民政府统计机构或者本级人民政府统计机构责令改正，予以通报；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，由任免机关或者监察机关依法给予处分：

- （一）未经批准擅自组织实施统计调查的；
- （二）未经批准擅自变更统计调查制度的内容的；
- （三）伪造、篡改统计资料的；
- （四）要求统计调查对象或者其他机构、人员提供不真实的统计资料的；
- （五）未按照统计调查制度的规定报送有关资料的。

统计人员有前款第三项至第五项所列行为之一的，责令改正，依法给予处分。

《统计法》第三十九条规定，县级以上人民政府统计机构或者有关部门有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员由任免机关或者监察机关依法给予处分：

- （一）违法公布统计资料的；
- （二）泄露统计调查对象的商业秘密、个人信息或者提供、泄露在统计调查中获得的能够识别或者推断单个统计调查对象身份的资料；
- （三）违反国家有关规定，造成统计资料毁损、灭失的。

统计人员有前款所列行为之一的，依法给予处分。

《统计法》第四十条规定，统计机构、统计人员泄露国家秘密的，依法追究法律责任。

《统计法》第四十一条规定，作为统计调查对象的国家机关、企业事业单位或者其他组织有下列行为之一的，由县级以上人民政府统计机构责令改正，给予警告，可以予以通报；其直接负责的主管人员

和其他直接责任人员属于国家工作人员的，由任免机关或者监察机关依法给予处分：

- （一）拒绝提供统计资料或者经催报后仍未按时提供统计资料的；
- （二）提供不真实或者不完整的统计资料的；
- （三）拒绝答复或者不如实答复统计检查查询书的；
- （四）拒绝、阻碍统计调查、统计检查的；
- （五）转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝提供原始记录和凭证、统计台账、统计调查表及其他相关

证明和资料的。

企业事业单位或者其他组织有前款所列行为之一的，可以并处五万元以下的罚款；情节严重的，并处五万元以上二十万元以下的罚款。个体工商户有本条第一款所列行为之一的，由县级以上人民政府统计机构责令改正，给予警告，可以并处一万元以下的罚款。

《统计法》第四十二条规定，作为统计调查对象的国家机关、企业事业单位或者其他组织迟报统计资料，或者未按照国家有关规定设置原始记录、统计台账的，由县级以上人民政府统计机构责令改正，给予警告。

企业事业单位或者其他组织有前款所列行为之一的，可以并处一万元以下的罚款。个体工商户迟报统计资料的，由县级以上人民政府统计机构责令改正，给予警告，可以并处一千元以下的罚款。

■ 调查对象依法享有申请统计行政复议和提起统计行政诉讼的权利

《统计法》第四十六条规定，当事人对县级以上人民政府统计机构作出的行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

目 录

一、总说明2

二、修订内容4

三、报表目录5

四、调查表式

 基层定期报表

 1. 二手住宅销售价格调查表（V222 表）6

 2. 二手住宅交易情况调查表（BJ208-13 表）7

 3. 住宅租赁价格调查表（BJ208-14 表）9

五、附录

 （一）指标解释10

 （二）若干问题处理办法15

 （三）统计分类目录···17

 （四）房地产价格指数编制方法18

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二手住宅销售价格、二手住宅交易情况以及住宅租赁价格等。

（二）统计对象

本报表制度的统计对象为从事房地产、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。2015 年定报执行《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）标准。

房地产经营活动指《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）中属于“K 房地产业”行业门类的活动，具体包括“7010 房地产开发经营，7020 物业管理，7030 房地产中介服务，7040 自有房地产经营活动，7090 其他房地产业”五个行业小类的活动。

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。

法人单位是指有权拥有资产、承担负债，并独立从事社会经济活动（或与其他单位进行交易）的组织。法人单位应同时具备以下条件：（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（或授权使用）资产或者经费，承担负债，有权与其他单位签订合同；（3）具有包括资产负债表在内的账户，或者能够根据需要编制账户。

产业活动单位是指位于一个地点，从事一种或主要从事一种社会经济活动的组织或组织的一部分。产业活动单位应同时具备以下条件：（1）在一个场所从事一种或主要从事一种社会经济活动；（2）相对独立地组织生产活动或经营活动；（3）能提供收入、支出等相关资料。

（三）统计范围

本报表制度的统计范围为：（1）房地产业中选中的有二手住宅交易活动的法人单位；（2）房地产业中选中的重点监测法人单位。

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

二手住宅销售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

调查和住宅租赁价格调查为重点调查。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登记注册类型，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：除《住房租赁价格调查表》（BJ208-14 表）以电子邮件方式上报外，其他报表均通过北京统计联网直报系统（以下简称“联网直报系统”，网址：<http://www.bjes.gov.cn>）填报统计数据。

6. 各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“联网直报系统”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）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：83547416 83547075

电子邮箱：litt@bjstats.gov.cn cuix@bjstats.gov.cn

二、修订内容

按照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：

定报：

《二手住宅销售价格调查表》表号由 BJ208-11 表调整为 V222 表。

三、报表目录

表号	报表名称	报告 期别	统计范围	报送单位	报送日期及方式			页码
					报送单位	区县报 市局、总队	市局、总队 报国家	
基层定期报表								
V222 表	二手住宅销售价格调查表	月报	选中的房地 产中介服务 业法人单位	选中的房地 产中介服务 业法人单位	月后 3 日 前，4 月份、 7 月份和 12 月份月后 5 日前，9 月 份月后 9 日 前网上填报	月后 5 日 前，4 月份、 7 月份和 12 月份月后 6 日前，9 月 份月后 10 日前完成数 据验收	月后 8 日 前，1 月份、 9 月份月后 11 日前	5
BJ208-13 表	二手住宅交易 情况调查表	月报	选中的房地 产中介服务 业法人单位	选中的房地 产中介服务 业法人单位	月后 5 日 前，9 月份 月后 10 日 前网上填报	月后 6 日 前，9 月份 月后 11 日 前完成验收	—	6
BJ208-14 表	住宅租赁价格 调查表	月报	选中的房地 产中介服务 业法人单位	选中的房地 产中介服务 业法人单位	当月 26 日 18:00 前电 子邮件报送	—	—	8

二手住宅销售价格调查表

有效期至：2 0 1 6 年 1 月

单位负责人: 统计负责人: 填表人: 联系电话: 报出日期: 20 年 月 日

4. 房屋类型按《房地产价格调查二手住宅房屋类型及编码》填写。

二手住宅交易情况调查表

表 号: B J 2 0 8 - 1 3 表
制定机关: 国家统计局北京调查总队
北 京 市 统 计 局
文 号: 京 统 发 [2 0 1 4] 8 3 号
批准文号: 国 统 制 [2 0 1 4] 9 9 号
有效期至: 2 0 1 6 年 1 月

01 组织机构代码: □□□□□□□□□□

02 单位详细名称 (签章): 2015 年 月

项目	代 码	可供销售情况				销售情况					
		套数 (套)		面积 (平方米)		套数 (套)		面积 (平方米)		金额 (万元)	
		本月	上年同期	本月	上年同期	本月	上年同期	本月	上年同期	本月	上年同期
甲	乙	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
合计	001										
一、按面积划分	—										
60 m²及以下	002										
60~90 m²	003										
90~120 m²	004										
120~144 m²	005										
144 m²以上	006										
二、按区县划分	—										
东城区	007										
西城区	008										
朝阳区	009										
丰台区	010										
石景山区	011										
海淀区	012										
门头沟区	013										
房山区	014										
通州区	015										
顺义区	016										
昌平区	017										
大兴区	018										
怀柔区	019										
平谷区	020										
密云县	021										
延庆县	022										
北京经济技术开发区	023										
三、按房屋权属划分	—										
二手商品住宅	024										
其中: 5 年以上	025										
已购公房	026										
已购经济适用房	027										

单位负责人: 统计负责人: 填表人: 联系电话: 报出日期: 20 年 月 日

说明：1. 统计范围：选中的房地产中介服务业法人单位。

2. 报送日期及方式：月后 5 日前，9 月份月后 10 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）=60 m²及以下（002）+60~90 m²（003）+90~120 m²（004）+120~144 m²（005）+144 m²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）二手商品住宅（024）≥5 年以上商品住宅（025）

2015 年 月

行政区属	住宅类型	户型	项目名称	房屋详细地址	建筑面积 (平方米)	月租金 (元)	备注

单位负责人: 统计负责人: 填表人: 联系电话: 报出日期: 20 年 月 日

电子邮箱: xiao.jingtao@bjstats.gov.cn

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顺序号。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应分别填报。从 1 开始顺次编写项目序号。

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-西四南大街-西四北大街-地安门西大街-地安门东大街-张自忠路-东四北大街-东四南大街-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。

2. 《二手住宅销售价格调查表》(V222 表)

项目编码(04) 代码 12 位，前 9 位为组织机构代码，后 3 位按北京市统计局、国家统计局北京调查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。

二手住宅项目地址 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)正式签署的住宅买卖合同总面积，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）正式签署的住宅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。

二手住宅样本房屋销售单价 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”。

3. 《二手住宅交易情况调查表》（BJ208-13 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。

120-144m²（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 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。

144m² 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 144 平方米（不含 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。

4. 《住宅租赁价格调查表》（BJ208-14 表）

住宅类别 分为普通住宅、高档公寓、别墅和其他住宅。

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、中低价位的房屋，包括经济适用住房和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。

高档公寓指地处市内高档社区，高层或多层的商品住宅。

别墅指地处郊区，独立成栋的商品住宅。

其他住宅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。

户型 分为一居室、二居室、三居室和其他。

项目名称 指房屋所属片区或楼盘的名称。

（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）或金额占全部房屋总面积（销售面积、租赁面积和物业服务面积）或金额的比重，通常以千分之多少表示。

《二手住宅销售价格调查表》（V222 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化幅度，推算基期价格。其计算公式为：

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

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化幅度。

（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）可通过房地产经纪机构、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反馈区域代码依次填写。

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：

房屋类型	本月销售面积（平方米）	样本销售单价（元/平方米）	
		上月	本月
90 平方米及以下	1500	9700	9700
144 平方米以上	3300	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。

（3）如果本月销售本月退房，则按照扣除退房后的面积统计。如果以前各月销售本月有退房，则本月不扣除退房面积。例如：2012 年 8 月望京地区销售 90 平方米及以下 3 套，分别为 70 平方米、80

平方米和 90 平方米，若 8 月 21 日 70 平方米那套房屋退房，则本月 90 平方米及以下销售面积为 170 平方米，若 7 月份有套 70 平方米房屋退房，则本月 90 平方米及以下销售面积为 240 平方米。

(4) 本月销售面积包括本月销售和以前各月销售本月网上签定合同的房屋。例如：2012 年 8 月望京地区销售 90 平方米及以下 3 套，分别为 70 平方米、80 平方米和 90 平方米，其中 70 平方米那套房屋为 6 月份签订购房意向，8 月份办理网上签约，90 平方米那套为本月签订购房意向，尚未办理网上签约，则本月 90 平方米及以下销售面积为 150 平方米。

4. 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，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。

5. 样本房屋销售单价

(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涨幅推算。

(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。

（三）统计分类目录

房地产价格调查二手住宅房屋类型及编码

代码	名称	说明
4000	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登记的住宅。
4100	90 平方米及以下	指套型建筑面积不超过 90 平方米（含 90 平方米）的住宅。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。
4200	90-144 平方米	指套型建筑面积大于 90 平方米小于 144 平方米（含 144 平方米）的住宅。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。
4300	144 平方米以上	指套型建筑面积超过 144 平方米的住宅。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

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

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

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。

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

