|  |
| --- |
|  |

房地产价格统计

调查制度

（2020年定期统计报表）

国家统计局制定

国家统计局上海调查总队补充、印制

2019年12月

本报表制度根据《中华人民共和国统计法》的有关规定制定

《中华人民共和国统计法》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。

《中华人民共和国统计法》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。

本制度由国家统计局上海调查总队负责解释。

目 录

一、总说明 2

二、报表目录 3

三、调查表式 4

（一）基层定报表式 4

（二）综合定报表式 11

四、附录 12

（一）调查方案 12

住宅销售价格统计调查方案 12

重点企业住宅销售价格问卷调查方案 16

（二）上海区划代码 17

（三）调查指标及编码对照表 18

（四）主要指标解释 19

（五）报表填报简单说明 22

一、总 说 明

（一）为了解房地产价格变动情况，分析研究房地产价格变动对社会经济发展的影响，满足国家宏观调控的需要，根据《中华人民共和国统计法》的规定，特制定本统计报表制度。

（二）本报表制度根据是国家统计调查的一部分，由国家统计局制定，国家统计局上海调查总队补充、印制。各机关、单位、组织、企业应按照全国统一规定的统计范围、调查目录、计算方法和统计口径，认真组织实施，按时报送。

（三）本报表制度包括住宅销售价格统计调查方案、重点企业住宅销售价格问卷调查方案、调查表式、调查城市及其区划编码和主要指标解释等。

（四）本报表制度的主要内容包括：新建住宅销售价格调查、二手住宅销售价格调查。

联系地址： 国家统计局上海调查总队 上海市黄浦区威海路48号1812室

邮 编： 200003

联 系 人： 张 洁 瑜 陈 红 刘 晓 韬 詹 雪

电 话： 53851580 53857557 53851574 53857690

传真电话： 53851576

电子邮件： zhangjy@tjj.sh.gov.cn chenhong@tjj.sh.gov.cn

 liuxt@tjj.sh.gov.cn zhanxue@tjj.sh.gov.cn

二、报 表 目 录

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 表号 | 表名 | 报告期别 | 统计范围 | 报送单位 | 报送日期及 方 式 | 页码 |
| （一）基层定报表式 |
| V220表 | 新建住宅销售价格调查表(网签备案数据) | 月报 | 本市新建住宅销售全部网签数据 | 市住房和城乡建设管理委员会 | 报表当月3日前，存储设备或专门系统 | 4 |
| V222表 | 二手住宅销售价格调查表 | 月报 | 本市进行房地产活动的企业、二手房中介机构和行政机关等单位 | 选中的进行二手房中介活动的公司、机构、事业、行政机关等单位 | 报表当月26日-28日，邮寄、传真或电子邮件 | 5 |
| IX532表 | 二手住宅销售价格调查表（网签备案数据） | 月报 | 本市二手住宅销售全部网签数据 | 市住房和城乡建设管理委员会 | 报表当月3日前，存储设备或专门系统 | 6 |
| Ⅸ541表 | 重点房地产开发企业住宅销售价格调查问卷 | 月报 | 新建商品住宅项目的重点企业 | 选中的房地产公司总部和新建商品住宅项目的重点企业 | 报告月后5日前 | 7 |
| Ⅸ542表 | 重点经纪机构住宅销售价格调查问卷 | 月报 | 重点房地产经纪机构 | 选中的经纪机构总部和重点房地产经纪机构 | 报告月后5日前 | 9 |
| （二）综合定报表式 |
| V420表 | 商品住宅销售价格指数(价格)汇总表 | 月报 | 进行房地产活动的企业、事业、行政机关等单位 | 上海调查总队 | 报告月后6日16时前，如遇节假日等特殊情况另行通知 | 11 |

三、调 查 表 式

（一）基层定报表式

新建住宅销售价格调查表

（网签备案数据）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 表 号： | Ｖ２２０表 |
|  |  |  | 制定机关： | 国家统计局上海调查总队 |
|  |  |  | 文 号： | 国 统 制 (2019) 200号 |
| 城市代码：□□□□ | ２０ 年 月 | 有效期至： | ２０２１年１月 |
| 项目类别 | 项目名称 | 项目地址 | 幢号 | 总层数 | 所在层数 | 住宅结构 |  ︿成 合交 同总 金价 额﹀ | 建筑面积 | 签约时间 | 所在板块 |
| 1 | 甲 | 乙 | 丙 | 2 | 3 | 丁 | 4 | 5 | 戊 | 6 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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.本表统计每套新建住宅网签备案数据结构内容。报送时间及方式按统一规定执行。 2.网签备案数据结构内容(甲、乙、丙等)的指标定义见附录(六)报表填报简单说明。3.项目类别是新建非商品住宅和新建商品住宅的类别，分别用数字“0”和“1”区分。4.格式要求：甲(项目名称)：文本格式；乙(项目地址)：文本格式；丙(幢号)：文本格式；丁(住宅结构)：文本格式；戊(签约时间)：文本格式，例如：2011-07-12；其他指标为数值格式。 |  |

二手住宅销售价格调查表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 城市代码：□□□□ |  |  |  |  |
| 组织机构代码：□□□□□□□□-□ |  |  |  |  |
| 统一社会信用代码：□□□□□□□□□□□□□□□□□□ | 表 号： | Ｖ２２２表 |
| 单位详细名称： |  |  | 制定机关： | 国家统计局上海调查总队 |
| 单位地址： |  |  | 文 号： | 国 统 制 (2019) 200号 |
| 单位邮编：□□□□□□ | ２０ 年 月 | 有效期至： | ２０２１年１月 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目序号 | 项目名称 | 项目地址 | 住宅所在区域 | 住宅所在地段 | 住宅类型 | 所处环线  | 本月销售面积(平方米)  | 本月销售金额(万元) | 住宅销售均价(元/平方米) | 备注 |
| 上月 | 本月 |
| 甲 | 乙 | 丙 | 丁 | 戊 | 己 | 庚 | 1 | 2 | 3 | 4 |  |
| 12… |  |  | □□□□… | □□… | □□□□□□□□… | □□… |  |  |  |  |  |

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

说明：⒈本表是由选中的进行房地产管理、房屋开发经营活动的单位（企业）、二手房中介公司等填报。

⒉项目序号：被调查单位选中项目从1开始顺次编写项目序号。

3.房屋所在区域及编码：

01 黄浦区 04 徐汇区 05长宁区 06 静安区 07 普陀区 09 虹口区 10 杨浦区 12 闵行区

13 宝山区14 嘉定区 15 浦东新区 16 金山区 17 松江区 18 青浦区 20 奉贤区 51 崇明区

4.房屋所在地段及其编码：1 一级 2 二级 3 三级 4 四级 5 其他

5.房屋类型及其编码：

4000 二手住宅总计

 4100 90m2及以下

4200 90(不含)—144m2

4300 144m2以上

⒍所处环线及编码：1 内环线以内 2 内、中环线间 3 中、外环线间 4 外环线以外

7.对于不同房型、装修标准等情况请在备注栏予以注明。

二手住宅销售价格调查表

（网签备案数据）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 表 号： | Ⅸ５３２表 |
|  |  |  | 制定机关： | 国家统计局上海调查总队 |
|  |  |  | 文 号： | 国 统 制 (2019) 200号 |
| 城市代码：□□□□ | ２０ 年 月 | 有效期至： | ２０２１年１月 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 交易中介机构名称 | 小区名称 | 小区地址 | 幢号 | 总层数 | 所在层数 | 住宅结构 |  ︿成 合交 同总 金价 额 ﹀ | 建筑面积 | 签约时间 | 朝向 | 行政区划 | 建成年份 | 所在板块 |
| 甲 | 乙 | 丙 | 丁 | 1 | 2 | 戊 | 3 | 4 | 己 | 庚 | 辛 | 5 | 6 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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.本表是重点城市所统计的每套成交二手住宅的网签备案数据结构内容。报送时间及方式按统一规定执行。2.网签备案数据结构内容(甲、乙、丙等)的指标定义见附录(六)报表填报简单说明。3.格式要求：甲(交易中介机构名称)：文本格式；乙(小区名称)：文本格式；丙(小区地址)：文本格式；丁(幢号)：文本格式；戊(住宅结构)：文本格式；己(签约时间)：文本格式，例如：2011-07-12；庚(朝向)：文本格式；辛(行政区划)：文本格式；其他指标为数值格式。 |  |

重点房地产开发企业住宅销售价格调查问卷

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 表 号： | Ⅸ５４１表 |
|  |  |  | 制定机关： | 国家统计局上海调查总队 |
|  |  |  | 文 号： | 国 统 制 (2019) 2 0 0号 |
| 代码：□□□□ | ２０ 年 月 | 有效期至： | ２０２１年１月 |

|  |
| --- |
| **一、项目基本情况** |
| 101 | 项目开发商统一社会信用代码：□□□□□□□□□□□□□□□□□□ |
| 102 | 尚未领取统一社会信用代码的填写组织机构代码：□□□□□□□□－□ |
| 103 | 项目开发商名称：  |
| 104 | 项目备案名称：  |
| 105 | 项目推广名称：  |
| 106 | 项目地址： 省(自治区、直辖市) 市(地、州、盟) 县(市、区、旗) 街、门牌号 |
| 107 | 项目类型： 1 纯新盘 2 加推盘 3 间歇性盘 4 其他  |
| 108 | 本次开盘均价： 元/平方米 |
| 109 | 1上次开盘均价： 元/平方米；2上次开盘时间：  |
| 110 | 项目容积率：  |
| 111 | 项目车位比：  |
| 112 | 物业费用：每月 元/平方米 |
| 113 | 土地级别（推盘时）：  |
| 114 | 项目包含的住宅类型(可多选)： 1 低层 2 多层 3 中高层 4 高层 5 别墅 |
| 115 | 项目预售许可证号（项目产权证号）：  |
| 116 | 项目本次开（推）盘日期：  |
| 117 | 项目本次供应套数： 套 |
| 118 | 截止调研日本次开（推）盘去化率：  |
| 119 | 不同住宅类型装修标准（可多选）： 1 低层 元/每平方米 2 多层 元/每平方米 3 中高层 元/每平方米4 高层 元/每平方米 5 别墅 元/每平方米 |

|  |  |
| --- | --- |
| 120 | 项目优惠措施及变化情况：  |
| **二、生产经营情况** |
| 201 | 近期商品房销售情况：  |
| 01 | 1本月销售面积： 平方米；2销售金额： 万元；3销售套数： 套 |
| 02 | 销售速度与预期相比 1 加快 2 不变 3 放缓 |
| 03 | 销售速度与去年同期相比 1 加快 2 不变 3 放缓 |
| 202 | 本月售楼部来访量与上月相比 1 增加 2 基本无变化 3 减少 |
| **三、市场情况及住宅销售价格预期** |
| 301 | 对本市新建商品住宅价格变动感受： |
| 01 | 与半年前相比 1 上涨20%及以上 2 上涨10-20% 3 上涨5-10% 4 上涨5%以内 5下降5%以内（不包括0）6下降5-10% 7 下降10-20% 8 下降20%及以上 |
| 02 | 与一年前相比 1 上涨50%及以上 2 上涨20-50% 3 上涨10-20% 4 上涨5-10% 5 上涨5%以内6下降5%以内（不包括0） 7 下降5-10% 8下降10-20% 9下降20%及以上 |
| 03 | 与上月相比 1 上涨20%及以上 2 上涨10-20% 3 上涨5-10% 4 上涨5%以内 5 持平 6 下降5%以内（不包括0） 7 下降5-10% 8下降10-20% 9下降20%及以上  |
| 302 | 未来半年内住宅销售价格走势预期： 1 快速上涨 2 缓慢上涨 3 保持稳定 4 缓慢下降 5 快速下降 |
| 303 | 对当前房地产宏观调控政策的评价： 1 政策适度，保持政策的稳定性 2 政策过紧，需放松部分政策 3 相对宽松，需采取进一步调控措施 |
| 单位负责人： 统计负责人: 填表人: 联系电话： 调查日期： 年 月 日 |
| 说明：1.统计范围：辖区内开发新建商品住宅的重点企业。2.本调查问卷各项指标不允许空项，对不涉及的指标，要在该栏中划“—”。3.本调查问卷中除标明为多选外,其余均为单选。4.报送日期及方式：各调查队和相关房地产公司总部于报告月月末前将问卷电子版上报调查总队。 |

重点经纪机构住宅销售价格调查问卷

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 表 号： | Ⅸ５４２表 |
|  |  |  | 制定机关： | 国家统计局上海调查总队 |
|  |  |  | 文 号： | 国 统 制 (2019) 200号 |
| 城市代码：□□□□ | ２０ 年 　月 | 有效期至： | ２０２１年１月 |

|  |
| --- |
| **一、经纪机构基本情况** |
| 101102 | 经纪机构统一社会信用代码：□□□□□□□□□□□□□□□□□□尚未领取统一社会信用代码的填写原组织机构代码：□□□□□□□□－□ | 103 | 经纪机构名称：   |
| 104 | 经纪机构地址： 省(自治区、直辖市) 市(地、州、盟) 县(市、区、旗) 街、门牌号 |
| **二、生产经营情况** |
| 201 | 1本月二手住宅成交套数： 套；2总成交面积： 平方米；3总成交金额： 万元 |
| 202 | 1近三个月二手住宅成交套数： 套；2总成交面积： 平方米；3总成交金额： 万元 |
| 203 | 1去年同期对应的三个月二手住宅成交套数： 套；2总成交面积： 平方米；3总成交金额： 万元 |
| 204 | 本季与上一季相比，成交周期： 1 加长 2 不变 3 缩短 |
| **三、市场情况及住宅销售价格预期** |
| 301 | 1本月本门店新增挂牌量： 套；2新增挂牌总面积： 平方米；3新增挂牌总价： 万元 |
| 302 | 1本月带看数量： 人次；2上月带看数量： 人次 |
| 303 | 议价空间变化： 1 增大 2 不变 3 减小 |
| 304 | 平均挂牌价与上月相比 1 下降 2 持平 3 下降 |
| 305 | 对本市二手住宅价格变动感受： |
| 01 | 与半年前相比 1 上涨20%及以上 2 上涨10-20% 3 上涨5-10% 4 上涨5%以内 5下降5%以内（不包括0） 6下降5-10% 7 下降10-20% 8 下降20%及以上  |
| 02 | 与一年前相比 1 上涨50%及以上 2 上涨20-50% 3 上涨10-20% 4 上涨5-10% 5 上涨5%以内6下降5%以内 （不包括0） 7 下降5-10% 8下降10-20% 9下降20%及以上  |
| 03 | 与上月相比 1 上涨20%及以上 2 上涨10-20% 3 上涨5-10% 4 上涨5%以内 5 持平 6 下降5%以内（不包括0） 7 下降5-10% 8下降10-20% 9下降20%及以上 |
| 306 | 未来半年内住宅销售价格走势预期： 1 快速上涨 2 缓慢上涨 3 保持稳定 4 缓慢下降 5 快速下降 |
| 307 | 对当前房地产宏观调控政策的评价： 1 政策适度，保持政策的稳定性 2 政策过紧，需放松部分政策 3 相对宽松，需采取进一步调控措施 |
| 单位负责人： 统计负责人: 填表人: 联系电话： 调查日期： 年 月 日 |
| 说明：1.统计范围：辖区内重点房地产经纪机构2.本调查问卷各项指标不允许空项，对不涉及的指标，要在该栏中划“—”。3.本调查问卷中除标明为多选外,其余均为单选。4.报送日期及方式：各调查队和相关房地产公司总部于报告月月末前将问卷电子版上报调查总队。 |

（二）综合定报表式

商品住宅销售价格指数（价格）汇总表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 表 号： | Ｖ４２０表 |
|  |  |  | 制定机关： | 国 家 统 计 局 |
|  |  |  | 文 号： | 国统字(2019)101号 |
| 综合机关名称： | ２０ 年 月 | 有效期至： | ２０２１年１月 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 权 数 | 以2015年价格为100的指数 | 以上年同月价格为100的指数 | 以上月价格为100的指数 |
| 甲 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 新建商品住宅 一、90m2及以下 二、90—144m2  三、144m2以上二手住宅 一、90m2及以下二、90—144m2 三、144m2以上 |  |   |

单位负责人： 填表人： 　 报出日期： ２０ 年 月 日

四、附 录

（一）调 查 方 案

住宅销售价格统计调查方案

一、调查目的

全面了解和掌握相关城市房地产市场变动情况，落实房地产市场调控城市主体责任，满足国家宏观调控需求，为做好国民经济核算和满足社会公众需要提供基础统计信息。

二、调查任务

按月调查和收集新建住宅和二手住宅销售价格、面积、金额等相关基础资料，并计算价格指数。

三、调查范围

调查范围为上海市全部市辖区。具体名单见附录（二）。

四、调查方法与调查内容

1.新建住宅销售价格调查方法与内容。

新建住宅基础数据直接采用房地产主管部门的网签备案数据。

其网签备案数据内容主要包括：住宅所在项目（楼盘）名称、项目地址、幢号、总层数、所在层数、住宅结构、建筑面积、成交总价（合同金额）、签约时间等。

2.二手住宅销售价格调查方法与内容。

⑴调查方法。

二手住宅采用重点调查与典型调查相结合的方法，按照房地产经纪机构上报、房地产管理部门提供与调查员实地采价相结合的方式收集基础数据。

为保证二手住宅价格调查的科学性和可靠性，在选取房地产经纪机构和住宅样本时遵循以下原则：

①选取房地产经纪机构要注重代表性。为保证调查资料的可靠性和连续性，要统筹考虑各种因素，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房地产经纪机构，并尽量兼顾内资、港澳台商投资、外商投资等不同注册登记类型。选取的房地产经纪机构的总营业额一般应占当地二手住宅总营业额的75%以上。房地产经纪机构应按规定内容和要求填报调查表。

②按照具体情况划分统计单位（包括但不限于各商圈、片区、街道、住宅小区或社区以及房地产经纪机构下辖门店等），要综合考虑住宅类型、区域、地段、结构等统计口径的一致性。

⑵调查内容。

按月调查统计单位内成交住宅所在小区或社区名称、位置、住宅类型、住宅所在区域、住宅所在地段、本月销售面积、本月销售金额、上月销售均价、本月销售均价等。

五、指标设置

新建商品住宅和二手住宅均设置90平方米及以下、90-144平方米、144平方米以上三个基本分类。

六、价格指数的计算方法

（一）新建商品住宅销售价格指数的计算方法。

⒈基本分类月环比价格指数。

计算步骤与方法：第一，计算某一新建商品住宅项目90平方米及以下、90-144平方米、144平方米以上三个基本分类的环比指数；第二，采用双加权计算全市三个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计算。

具体计算过程为：

⑴计算各项目各基本分类（90平方米及以下、90-144平方米、144平方米以上商品住宅）本月及上月平均价格。

本月及上月平均价格计算公式为：

 和  （1-1）

其中：、为第i个项目第j基本分类t期（本月）、t-1期（上月）销售金额，、第i个项目第j基本分类t期（本月）、t-1期（上月）销售面积。

⑵计算各项目各基本分类月环比价格指数。

①连续性销售项目和新开项目环比价格指数的计算。

连续性销售项目是指，该项目本月和上月对应分类都有成交记录；新开项目是指，该项目本月第一次进入市场销售（本方案中连续四个月没有成交记录的在售项目也视为新开项目）。

对于新开项目，需对上月该项目各分类平均价格进行评估，具体评估方法如下：如果新开项目附近区域存在可比在售项目，则按照该可比项目对应分类成交价格评估新开项目上月价格；如果没有，则根据区域、地段、价格同质可比原则，选取与该项目位置属同一级别区域的相似项目，按照其对应分类成交价格评估新开项目上月价格；如果上述项目都不存在，则根据该项目附近区域内本月二手住宅交易价格变动幅度或有关价格数据变动幅度进行评估。

连续性销售项目和新开项目基本分类环比指数。

  （1-2）

其中：为第i个项目第j基本分类t-1期（上月）平均价格（对于新开项目则为评估的平均价格），为t期（本月）平均价格。

② 间断性销售项目环比价格指数的计算。

间断性销售项目是指，由于市场供求变化等原因导致该项目当月有交易，对应分类上月没有交易，而在上月之前的两个月内曾经有交易的项目。

对于该类项目，依据项目上月之前两个月内离本月最近的各分类成交数据计算各分类平均价格，再利用下列计算公式计算基本分类环比价格指数：

 （1-3）

其中：表示第i个项目第j基本分类t期（本月）平均价格，表示距离本月最近的对应基本分类平均价格，n为距离本月的月份个数。

⑶计算全市基本分类月环比价格指数:

 （1-4）

其中：为第i个项目第j基本分类环比价格指数，为第i个项目第j基本分类t期（本月）销售面积（金额），n为该基本分类中包含项目的个数。将分别利用销售面积和金额加权计算得到的两个指数再简单平均计算。

⒉基本分类以上类别价格指数。

⑴定基价格指数的计算公式（注：以2015年为基期，即以2015年平均价格为基期价格、2015年销售面积为基期销售面积）。

 （1-5）

其中：*Pt*表示当月各分类平均价格，*Q*2015表示2015年各分类销售面积，、分别为本月和上月定基价格指数，为环比指数。

⑵月环比价格指数的计算公式。

 （1-6）

⑶月同比价格指数的计算公式。

 （1-7）

（二）二手住宅销售价格指数的计算方法。

1.基本分类月环比价格指数。

⑴计算各基本分类中选中的二手住宅的环比指数。

 （2-1）

其中：为第j基本分类中第i个统计单位t期（本月）均价，为t-1期（上月）均价。

⑵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计算。

 （2-2）

其中：为第j基本分类中第i个统计单位环比价格指数，为第j基本分类中第i个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住宅的个数。

2.二手住宅销售价格指数的计算方法同新建商品住宅价格指数。

七、数据资料的报送规定

（一）基础数据。

上海房地产主管部门和房地产经纪机构要按规定时间向国家统计局上海调查总队分别提供报告月新建住宅网签备案数据和二手住宅报表数据。

（二）资料上报时间和上报方式。

国家统计局上海调查总队对原始数据进行审核评估后，于报告月后6日16时前按照规定的数据传输方式与要求上报国家统计局。如遇节假日等特殊情况另行通知。

八、数据发布时间与内容

（一）发布时间。

每月15日左右，节假日顺延。

（二）发布内容。

主要包括原有70个城市的新建商品住宅、二手住宅及其基本分类的环比、同比、定基价格指数。

重点企业住宅销售价格问卷调查方案

一、调查目的

为及时、全面了解房地产市场变动情况，进一步夯实住宅销售价格基础数据质量，更好地为房地产市场调控服务，特制订本调查制度。

二、调查范围

调查范围为上海市辖区。

三、调查方法

本调查采用重点调查方法。调查员每月通过调查问卷的形式，每月选取不少于10个新建楼盘，选取范围为报告月内新批预售楼盘、成交面积或成交金额排名前10的楼盘，以及不少于10个有代表性的房地产经纪机构（选取的经纪机构要覆盖市辖各区）进行实地调查；各选中房地产公司总部应对当月有销售记录的新建楼盘进行调查。

四、调查内容

调查内容分为新建商品住宅和二手住宅两部分。其中，新建商品住宅主要是对重点楼盘进行调查，二手住宅主要是对房地产经纪机构进行调查。二者调查内容均分为基本情况、生产经营情况、市场情况及房价预期三部分。详见调查表式。

此外，选中调查对象要配合网签备案数据核验工作，如实提供交易明细。新建商品住宅主要包括幢号、单元、房号、房屋类型、装修标准、建筑面积、销售总价、车位价、签约时间和朝向等；二手住宅网签备案数据主要包括住宅所在小区名称、幢号、单元、房号、房屋类型、装修标准、建筑面积、销售总价、签约时间、朝向和建成年份等。

五、调查周期和数据上报

本调查为月度调查。报告月后5日前，国家统计局上海调查总队和各调查队进行重点企业现场调查、网签备案数据核验，并完成调查问卷的填写。国家统计局上海调查总队将全部调查问卷结果审核完毕后，与原始数据一并于报告月后6日16时前上报国家统计局。如遇节假日等特殊情况另行通知。

（二）上海区划代码

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 城市名称 | 城市代码 | 辖区名称 | 辖区代码 |
| 上 海 | 3101 | 黄浦区 | 01 |
| 徐汇区 | 04 |
| 长宁区 | 05 |
| 静安区 | 06 |
| 普陀区 | 07 |
| 虹口区 | 09 |
| 杨浦区 | 10 |
| 闵行区 | 12 |
| 宝山区 | 13 |
| 嘉定区 | 14 |
| 浦东新区 | 15 |
| 金山区 | 16 |
| 松江区 | 17 |
| 青浦区 | 18 |
| 奉贤区 | 20 |
| 崇明区 | 51 |

（三）调查指标及编码对照表

|  |  |
| --- | --- |
| 新建住宅 | 二手住宅 |
| 2000 | 新建住宅 | 4000 | 二手住宅 |
| 2100 | 一、新建非商品住宅 | 4100 | 90m2及以下 |
| 2200 |  二、新建商品住宅  | 4200 | 90—144m2 |
| 2210 | (一)90m2及以下  | 4300 | 144m2以上 |
| 2220 | (二)90—144m2 |  |  |
| 2230 |  (三)144m2以上 |  |  |
|  |  |  |  |

（四）主要指标解释

1.住宅销售价格统计调查方案主要指标解释。

房地产 从广义上讲，房地产是房产与地产的总称，指国家、集体及个人所拥有的房屋和土地。但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），及附着在其上的城镇生产、生活用建筑和辅助设施（城市房产）和对这些建筑、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。国家有偿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方案统计范围。

新建商品住宅 指新建的专供居住用的商品住房，本方案主要包括：90平方米及以下、90—144平方米、144平方米以上等。不包括新建的国家政策性住房；不包括住宅楼中作为人防用、不住人的地下室、车库等，也不包括托儿所、病房、疗养院、旅馆等具有专门用途的房屋。

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，包括二手商品住宅、允许上市交易的已售公房等。本方案主要包括90平方米及以下、90—144平方米、144平方米以上等分类。

90平方米及以下住宅 指住宅中套型建筑面积不大于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，报表时以销售合同中实际测绘的建筑面积为准，若销售合同为套内使用面积则需折算成建筑面积。

90平方米—144平方米住宅指套型建筑面积大于90平方米，不超过144平方米的住宅。

144平方米以上住宅 指套型建筑面积在144平方米以上的住宅。

连续性销售项目 指本月和上月对应分类都有成交的在售项目。

新开项目 指该项目本月第一次进入市场销售（本方案中连续四个月没有成交记录的在售项目也视为新开项目）。对于新开项目，需对上月该项目各分类平均价格进行评估，具体评估方法如下：如果新开项目附近区域存在可比在售项目，则按照该可比项目对应分类成交价格评估上月价格；如果没有，则根据区域、地段、价格同质可比原则，选取与该项目位置同一级别区域的相似项目对应分类成交价格进行上月价格评估；如果上述项目都不存在，则根据该项目附近区域内本月二手住宅交易价格变动幅度或有关价格数据的变动幅度进行评估。

间断性销售项目 指由于市场供求变化等原因导致该项目当月有交易，对应分类上月没有交易，而在本月之前的三个月内曾经有交易的项目。

二手住宅销售价格 指用于居住的进入房地产市场进行交易的住宅，再次进行产权登记时的实际交易价格。该指标取自《存量房屋买卖合同》。若合同中含有相关税费，则应将其扣除。

权数 表示某商品销售的金额（面积）占全体商品销售总金额（面积）的比重，通常以千分之多少表示。

2.重点企业住宅销售价格问卷调查方案指标解释。

项目地址 即项目所在的位置。要求写明单位实际所在的省（自治区、直辖市）、地（区、市、州、盟）、县（区、市、旗）、乡（镇）以及具体街（村）的名称和详细的门牌号码，不能填写通讯号码或通讯信箱号码。

土地级别 土地级别是由各级土地管理部门根据土地使用价值及所处地段繁华程度的不同而划分的土地等级，是计算土地价值的重要依据之一。目前各地对土地等级的划分标准并不统一，一般的划分原则是按照土地距离市中心的远近划分为一、二、三、四、其他五个级别。

假如某市自定的土地级别为一级、二级、三级、四级、五级、六级……，则报表中项目地段编码统一填写格式为：一级填1，二级填2，三级填3，四级填4，五级及以后各级归为其他类填5。

土地没有进行级别划分的地区，可以将其按繁华、较好、一般和偏僻等划分为一、二、三、四级。

容积率 指一定地块内，地上总建筑面积计算值与总建设用地面积之比。地上总建筑面积计算值为建设用地内各栋建筑物地上建筑面积计算值之和；地下有经营性面积的，其经营面积不纳入计算容积率的建筑面积。一般情况下，建筑面积计算值按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2005）的规定执行。

项目车位比 车位配比是指小区“总户数”与“车位总数”之间的比例。通常的表达方式：“1：X”(1代表小区住户数量，X代表小区车位数量)

住宅类型 根据《住宅设计规范》规定，总层数为1～3层的为低层建筑；4～6层为多层建筑；7～9层为中高层建筑；10层及其以上为高层建筑。

项目预售许可证号 项目预售许可证号取自各项目《商品房预售许可证》。《商品房预售许可证》是市、县人民政府房地产行政管理部门允许房地产开发企业销售商品房的批准文件。其主管机关是市住房和城乡规划建设局，证书由省住房和城乡建设厅统一印制、办理登记审批和核发证书。

纯新盘 指该项目本月第一次进入市场销售。

间歇性盘 指由于市场供求变化等原因导致该项目当月有交易，对应分类上月没有交易，而在本月之前的三个月内曾经有交易的项目。

加推盘 指项目分批销售，前期已经有部分批次进入市场销售，在原项目的基础上继续开发新楼盘并进入市场销售（且该项目中间超四个月以上没有销售记录）。

去化率 在某一设定的时期内销售出去的楼盘数占总楼盘数的百分比，也就是销售率。

来访量 在一定时间内所有的客户到项目售楼部的总和称为访客量，一般按月进行统计。

挂牌价 业主出售住宅时，向经纪机构提供的预期出售价格或向经纪机构咨询后确定的拟出售价格。

**（五） 报表填报简单说明**

1．调查表表头如何填写？

组织机构代码：是指根据国家标准《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、机关和社会团体颁发的在全国范围内唯一的、始终不变的法定代码。单位代码共9位，由八位无属性的数字和一位校验码组成。具体填写规定如下：

（1）法定代码的填写规定

已经领取了法定代码的法人单位和产业活动单位必须使用法定代码，不得使用临时代码。在填写时，要按照技术监督部门颁发的《中华人民共和国组织机构代码证》上的代码填写。

产业活动单位是本部的，如果没有法定代码，使用其所属的法人单位法定代码的前8位，第九位校验码填“B”。

（2）使用临时代码的规定

尚未领到法定代码或不属于法定代码赋码范围的单位，一律由各级统计部门从临时码段中赋予代码。

统一社会信用代码由十八位的阿拉伯数字或大写英文字母（不使用I、O、Z、S、V）组成。第1位：登记管理部门代码，使用阿拉伯数字或英文字母表示。分为1机构编制；5民政；9工商；Y其他。第2位：机构类别代码，使用阿拉伯数字表示。分为：机构编制：1机关，2事业单位，3中央编办直接管理机构编制的群众团体；民政：1社会团体，2民办非企业单位，3基金会；工商：1企业，2个体工商户，3农民专业合作社；其他：不再具体划分机构类别，统一用1表示。第3—8位：登记管理机关行政区划码，使用阿拉伯数字表示。（参照《中华人民共和国行政区划代码》［GB/T 2260-2007］）。第9—17位：主体标识码（组织机构代码），使用阿拉伯数字或英文字母表示。（参照《全国组织机构代码编制规则》［GB 11714-1997］）。第18位：校验码，使用阿拉伯数字或英文字母表示。已经领取了统一社会信用代码的法人单位和产业活动单位必须填写统一社会信用代码。在填写时，要按照《营业执照》（证书）上的统一社会信用代码填写。

单位详细名称：是指所选调查单位（企业）的详细名称。按照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。

单位地址：是指所选调查单位（企业）的详细通信地址。要求写明单位所在的省（自治区、直辖市）、市（区）、居委会（乡镇）、街道（村）名称及门牌号码。

单位邮编：是指所选调查单位（企业）通信所用的邮政编码。

2．调查表中项目编码和数据如何填写？

 项目类别：网签数据中的项目类别，是指保障性住房和新建商品住宅的类别，分别用数字“0”和“1”区分。

项目序号：被调查单位所有项目从001开始顺次编写项目序号。

项目地址：即项目所在的位置。

项目区域：即项目所在辖区，为2位码。按照市辖区代码表填写。

项目地段：项目地段为1位码，是指根据项目所在地段的土地级别而划分的等级。其中，土地级别是由各级土地管理部门根据土地使用价值及所处地段繁华程度的不同而划分的土地等级，是计算土地价值的重要依据之一。目前各地对土地等级的划分标准并不统一，一般的划分原则是按照土地距离市中心的远近划分为一、二、三、四、其他五个级别。

假如某市自定的土地级别为一级、二级、三级、四级、五级、六级……，则报表中项目地段编码统一填写格式为：一级填1，二级填2，三级填3，四级填4，五级及以后各级归为其他类填5。

土地没有进行级别划分的地区，可以将其按繁华、较好、一般和偏僻等划分为一、二、三、四级。

房屋（项目）类型：房屋（项目）类型编码为4位码，按附录（二）调查指标及编码对照表填写。

本期销售面积：本期销售面积是指新建商品住宅、二手住宅该填报项目本期交易（销售）的面积总量。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）。

本期销售金额：本期销售金额是指新建商品住宅、二手住宅该填报项目本期交易（销售）的价值总量。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）。

本期销售单价：本期二手住宅销售单价是指本期采集的样本房屋价格。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）。

上期销售单价：上期二手住宅销售单价是指同类样本上期的房屋销售价格。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）。

所有二手房交易总量：指调查企业在调查月内所有二手住宅交易的总面积和总金额。需按照不同面积段（90平方米及以下、90（不含）-144平方米和144平方米以上）分类填报。

上月均价：指新建商品住宅某房屋类型上月成交平均价格。根据新建商品住宅某房屋类型上月成交金额除以成交面积取得。

3．房地产价格调查中的价格是怎样定义的？

 房地产价格调查中所调查的价格均是买方为取得房地产所有权所支付的实际成交价格，不包括与交易有关的各种税费、手续费、中介费和物业服务费等。由于房屋销售（交易）价格受房屋地段、环境、 层位、朝向、装修等因素的影响，所以房地产销售（交易）价格有基价、起价、平均交易价等等。为便于资料收集和数据可比，方案规定填报价格为调查项目某特定代表样本的实际销售（交易）价。房屋销售（交易）价格统一按建筑面积计算。

4．二手住宅销售中的金额、价格是如何确定的？

二手住宅中的交易金额为不含税价格。例如：本月销售三套90平方米以下的二手住宅，其中两套为不含税价，合同价款分别为102万和105万，另一套为含税价127万，其中税费13万，则本月销售金额为102+105+127-13=321（万）。

样本房屋销售单价为所选样本的实际成交价格，但要扣除相关税费。假如一套二手住宅建筑面积70平方米，合同价款为103万，其中税费12万，则样本房屋销售单价为（103-12）/70=13000元/平方米。

5．住宅销售价格调查中，价格资料应从哪里取得？

由于住宅销售价格构成及其影响因素的多样性，其价格资料的来源在各地有所不同。从主管部门看，有住房和城乡建设管理委员会等；从社会调查对象看，有房地产开发商（销售商）和二手房交易中心（中介公司）等。各地应依照方案所规定的抽选原则，根据当地的实际情况，确定调查对象。现就各调查资料的来源渠道简列如下，供各地参考。

 新建商品住宅、二手住宅销售价格：新建商品住宅采用网签数据。二手住宅可通过住房和城乡建设委、房地产管理局、房产交易中心、房地产开发商（销售商）、二手房交易中心、中介公司等调查取得，也可从旧房交易中心获得一些辅助资料。

6．其他

（1）本制度采用统一的统计分类标准和编码，各单位不得自行改变。

（2）各单位必须按规定及时、准确、全面地填报统计报表，不得虚报、瞒报、拒报、伪造和篡改统计数据，要建立健全各类统计台帐，做到数出有据。

（3）报表内容要填写完整，包括单位负责人、填表人、联系电话、报出日期；手工填写的报表一律使用钢笔或签字笔，保证字迹清晰；上报统计机构的报表一律使用加盖公章的原件。