

# 房价指数为何与个体感受有“温差”

每个月，国家统计局都会例行发布70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，这些数据为研判国内房地产市场形势提供了重要参考。但一段时间以来，关于70城房价数据“结构性失真”的问题引发了不少关注。

**国家统计局发布的70城房价数据是“失真”的吗？**

其实，国家统计局每个月发布的房价数据，准确说法是“住宅销售价格指数”，这是一个用来反映住房销售价格总体变化趋势和变化幅度的相对数。有了这个指数，宏观经济管理部门可以更好地展开分析研究，判断本地房地产价格涨跌幅度，适时采取调控措施；社会各界对房地产价格的涨跌行情也能“心中有数”。当然，还可以用于国民经济核算时对相关指标进行缩减。

那么，数据是如何算出来的？首先，“住宅销售价格指数”的基础数据，是由国家统计局组织直属调查队在70个大中城市进行数据搜集。这70个城市，分别为直辖市、省会城市、自治区首府城市（不含拉萨）和计划单列市（共35个），以及其他35个城市。调查范围为70个大中城市的市辖区，不包含县。

**有声音质疑，国家统计局公布的70城房价数据无法反映楼市的全局变化。**

其实，选择这70个城市，是有讲究的。北京、上海等直辖市、省会城市，以及青岛、宁波等计划单列市，在国民经济中地位举足轻重，入选理所当然。除此之外，其他35个城市的选取也有一定规律。例如，江苏省还选择了无锡、扬州、徐州作为样本，广东省则选择了惠州、湛江、韶关作为样本。虽然苏州、东莞都是经济强市，但一方面不是省会城市或计划单列市，另一方面距离上海、深圳这两大一线城市较近。从统计学角度来讲，样本不能过于集中在同一个地区，所以未能入选。

随着统计事业的发展，我们也期待统计部门进一步扩大住宅销售价格指数的调查范围，把更多

城市纳入其中，为全面了解全国房地产市场变化提供更多数据参考。

在搜集数据时，统计部门将住宅区分为新建住宅和二手住宅。同时，还按住宅面积分了90平方米及以下、90平方米至144平方米、144平方米以上3个基本分类。其中，新建商品住宅销售价格、面积、金额等资料直接采用当地房地产管理部门的网签数据；二手住宅销售价格调查为非全面调查，采用重点调查和典型调查相结合的方法，包括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等方式。

在完成数据汇总后，统计部门再对数据进行整理计算，最终形成反映70个大中城市商品住宅销售价格变动情况的数据。

当然，在每次数据发布后，不少人还是会感到住宅销售价格指数与实际情况有出入，甚至有时感觉“温差”还不小。

这是因为，对购房者来说，往往关注的是待售房屋的价格变化情况。而统计部门不会把待售房屋的价格纳入统计范围。由于房屋在买卖中存在优惠折扣等因素，实际成交价和市场标价往往存在差异。同时，在价格指数计算中，不同类型的住宅权重不同。权重大的房屋类型，价格变化对指数结果影响更大。而公众对房价的感觉，一般只基于自己关心或想要购买的房屋类型。这样一来，公众对单一房价的感觉与加权平均下来的价格指数难免存在差异。

此外，在实际的房地产销售中，不少楼盘采用分批多次的方式推出新房源。同一个楼盘项目，不同批次的住宅价格往往会有所不同。而在调查统计中，需要对各分类的平均价格进行评估，并剔除不可比因素影响。这也容易造成价格指数和人们感受不一致。

需要指出的是，除住宅销售价格指数以外，目前一些社会机构也在编制发布各自的房价指数数据。这些数据由于调查目的不同、数据来源不同、计算方式不同，结果与住宅销售价格指数也会有所不同。因此，要准确全面了解房地产市场变化情况，可以根据不同指标的特点，综合运用分析，切不可片面理解指标，甚至错误解读数据。

（据《经济日报》）