

房价指数为何与个体感受有温差

经济日报·中国经济网记者 林火灿

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，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，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

正本清源理性看

统计部门不会把待售房屋的价格纳入统计范围,同时在价格指数计算中,不同类型的住宅权重不同,权重大的房屋类型其价格变化对指数结果影响更大

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

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。

前7个月各地财政收入保持平稳,支出增长较快——

各地晒账本 增支保民生

经济日报·中国经济网记者 董碧娟 曾金华

从各地公布的前7个月财政收支数据看,虽然收入普遍放缓,但总体依旧保持稳定增长态势。与收入放缓形成反差的是,今年前7个月各地财政支出普遍保持较快增长。从各地支出结构看,都在重点增加对脱贫攻坚、结构调整、科技创新、生态环保、民生等领域的投入,支出结构不断优化——

视点

中国新闻奖名专栏

财政部日前发布了前7个月全国财政收支数据，与此同时各地也陆续晒出今年前7个月财政收支“账本”。受“史上最大规模”减税降费及经济下行压力加大等多方面因素影响，各地财政“账本”呈现出怎样的特点？面对收支平衡压力，又采取了哪些实招应对？经济日报记者采访了相关人士。

收入保持平稳

中国财政科学研究院副院长白景明接受经济日报记者采访时表示：“从各地公布的前7个月财政收支数据看，虽然收入普遍放缓，但总体依旧保持稳定增长态势。这一方面说明各地不折不扣地落实各项减税降费措施，另一方面又说明各地通过不断深化供给侧结构性改革、加速实施创新驱动发展战略等措施，不断孕育释放新动能。”

今年前7个月，北京市一般公共预算收入完成3713.7亿元，虽然同比下降2.3%，但降幅比上月收窄0.2个百分点，而且已完成预算的61.7%，超时间进度3.4个百分点。相关税种增幅同比下降或有所回落，比如增值税完成1216.3亿元，增长9.1%，增幅较上年同期回落1.1个百分点；企业所得税完成919.3亿元，下降6.4%；个人所得税完成329.2亿元，下降32.5%。

上海前7个月一般公共预算收入完成5200.3亿元，比2018年同期增长0.1%，财政收入运行总体平稳。深圳市前7个月累计完成一般公共预算收入2520.4亿元，增长5.5%，完成年初预算的70.0%。

辽宁前7个月全省一般公共预算收入1672.1亿元，增长3.2%。其中各项税收收入1243.6亿元，下降0.3%；各项非税收入428.5亿元，增长15.1%。

“前7个月，辽宁全省一般公共预算收入均保持同比增长，完成进度均超过序时进度。但从增速看，受落实减税降费政策等因素影响，收入增速呈逐步回落态势。”辽宁省财政厅有关负责人表示。

山西省前7个月一般公共预算收入完成1606.9亿元，比上年增长10.9%，增收157.4亿元。湖南前7个月全省地方一般公共预算收入完成1742.05亿元，同比增长1.76%。

陕西前7个月地方财政收入完成1539.88亿元，占年度预算2377.7亿元的64.76%，比上年同期增长4.54%。内蒙古前7个月累计一般公共预算收入1241.2亿元，完成年初预算的66.6%，比上年同期增加94.6亿元，增长8.3%。

支出增长较快

与收入放缓形成反差的是，今年前7个月各地财政支出普遍保持较快增长。比如，山西省前7个月一般公共预算支出2615.8亿元，比上年增长18.3%，增支405亿元。其中，民生支出2150亿元，占全省一般公共预算支出的82.2%，增长21.1%，增支374.2亿元。

云南前7个月全省地方一般公共预算支出4198亿元，比去年同期增支689.5亿元，增长19.7%。贵州前7个月全省一般公共预算支出累计完成3609.74亿元，同比增长21.5%。

青海前7个月全省一般公共预算支出972.7亿元，同比增长10%。其中，教育支出104.5亿元，社会保障和就业支出164亿元，卫生健康支出93亿元，农林水支出164.1亿元，交通运输支出114.4亿元。

内蒙古前7个月累计全区一般公共预算支出2695.7亿元，为调整预算的51.4%，比上年同期增加240.9亿元，增长9.8%。其中，民生支出1807.0亿元，比上年同期增加105.6亿元，增长6.2%，占一般公共预算支出的67.0%。

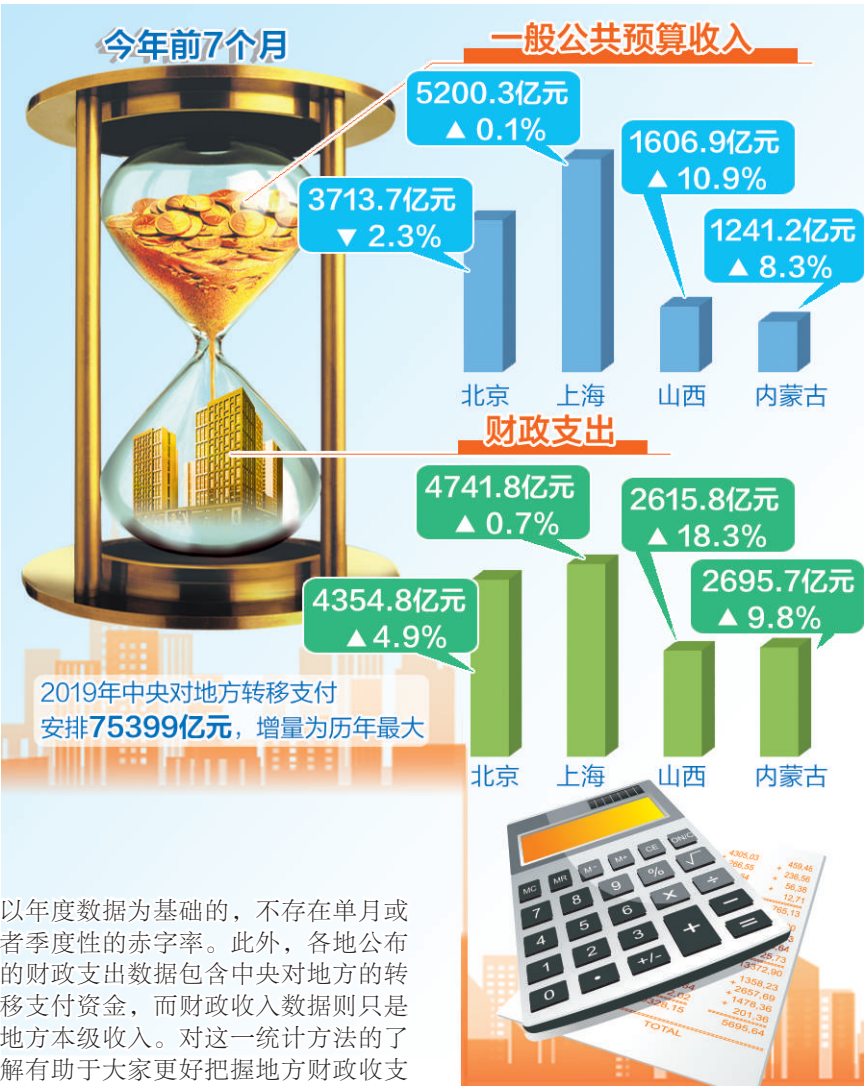
据上海市财政局有关负责人介绍：“今年前7个月，上海一般公共预算支出完成4741.8亿元，比2018年同期增长0.7%，教育、社会保障和就业等重点支出完成情况较好。”

北京市前7个月一般公共预算支出完成4354.8亿元，增长4.9%，完成预算的60.2%。从主要科目看，社会保障与就业支出604.4亿元，增长12.0%；卫生健康支出323.6亿元，增长8.3%；节能环保支出181.6亿元，同比增长13.8%。

“各地财政支出能够保持较快增长反映出预算管理水平的不断提升，资金能够及时拨付到位，有效保障了重点领域增长。而且从各地支出结构看，都在重点增加对脱贫攻坚、结构调整、科技创新、生态环保、民生等领域的投入，着力支持深化供给侧结构性改革、加强创新和技术攻关、实施乡村振兴战略，支出结构不断优化。”白景明说。

形成良性循环

“可能有人看到各地财政支出数量和增速普遍大于财政收入时，会产生对赤字率是否上升及如何应对财政收支平衡压力的担心。其实，赤字率是



以年度数据为基础的，不存在单月或者季度性的赤字率。此外，各地公布的财政支出数据包含中央对地方的转移支付资金，而财政收入数据则只是地方本级收入。对这一统计方法的了解有助于大家更好把握地方财政收支数据。”白景明说。

当然，地方财政收支矛盾加大也是客观存在的情况，而且这种形势在下半年还将延续。为此，各地也纷纷拿出实招：比如，北京市在年初提出压减市级部门办公、会议、差旅等运转类支出5%的基础上，进一步按不低于10%的比例压减非紧急、非必须项目支出；陕西省上半年发行新增政府债券622亿元，重点用于脱贫攻坚、乡村振兴等项目，保障重大决策的贯彻落实。

实际上，在年初部署实施更大规模减税降费的时候，国家对预计出现的收支矛盾问题已作出一系列应对之策。比如，2019年中央对地方转移支付安排75399亿元，增长9%，是近年增幅最高年份之一，增量为历年最大。其中，均衡性转移支付增长10.9%，县级基本财力保障机制奖补资金增长10%，老少边穷地区转移支付增长14.7%。

记者了解到，为支持基层财政平稳运行，中央财政积极完善有关转移支付

央行连续开展公开市场操作——

货币市场大幅波动可能性小

本报记者 陈果静

8月第二周以来,货币市场资金面有所收紧,货币市场利率开始走势

随着税期高峰过去,公开市场操作的频率和投放量都可能收缩

8月12日至16日，中国人民银行连续5个交易日开展7天逆回购操作，周内累计净投放3170亿元。

这是在央行连续多日暂停公开市场操作后，上周重启操作。7月23日以来，由于货币市场流动性大体平衡，央行也暂停了公开市场操作。直至8月第二周以来，货币市场资金面有所收紧，货币市场利率开始走势。

市场利率开始走势，是因为每逢8月中旬都是税期高峰，企业集中缴税具有流动性回笼效应。与此同时，8月15日还有3830亿元的中期借贷便利（MLF）到期以及政府债券发行缴款等，多个因素叠加，导致流动性偏紧。

上周，为保持流动性合理充裕，央行开始适时为市场提供适度的流动性支持。在连续5个交易日开展逆回购操作的同时，8月15日，为对冲税期高峰到期等因素的影响，维护银行体系流动性合理充裕，央行还开展了MLF操作4000亿元，比当日到期量多170亿元，中标利率为3.3%，利率与此前保持一致。

在连续开展逆回购操作后，货币市场利率有所下行，各期限利率曲线趋于平缓。以具有代表性的7天期利率为例，在月中缴税高峰8月15日当天，上海银行间同业拆放利率在当天上午已经下行了1.7个基点至2.68%附近，8月16日更进一步下行至2.67%附近。此外，隔夜和14天期利率均有所下行，下行幅度高于7天期品种。银行间市场质押式回购加权平均利率曲线掉头向下，8月16日同样走低至2.67%。

市场分析人士认为，8月份货币市场出现大幅波动的可能性较小。随着税期高峰过去，公开市场操作的频率和投放量都可能收缩。但8月下旬仍有MLF到期，届时可能继续采取等量对冲或小幅增量续作的方式。接下来在相关经济数据出炉后，货币政策操作空间加大，市场预计货币政策有进一步操作的可能性。

11:14 PM100%

5G手机火爆开售

本报记者 黄鑫

从目前推出的5G手机来看,价格正迅速下降。明年有望在全国地级市以上的城市推出5G商用服务。

5G手机开售火爆!

8月16日,华为首款商用5G手机正式开售。当天上午10点08分刚一开卖,包括华为商城、京东商城在内的电商网站立即显示“已售完”。此外,中兴5G手机已于8月7日正式开售。而vivo也将在8月22日晚发布5G手机。

5G牌照刚发放时,市场上试用5G手机价格大多在万元以上。从目前推出的5G手机来看,价格正迅速下降。华为和vivo的相关负责人都表示,目前推出的5G手机将不考虑盈利,主要是为了让更多人用上。

此前,中国移动副总裁李慧镝明确宣布,中国移动将推动5G手机价格快速下探,2020年底推出1000元至2000元档的5G手机,届时5G终端市场将达到数千万元甚至亿元规模。

据了解,目前有10款至20款5G手机可上市,到年底将会有更多机型推出,目前5G设备与终端均已逐渐步入成熟阶段。随着5G手机的上市,三大运营商不仅同步开售5G手机,还纷纷宣布从即日起到9月底,无论从任何渠道购买5G手机的用户,均可向三大运营商申请5G体验套餐,每月可获赠100G的体验流量。

独立电信分析师付亮介绍说,三大运营商的5G体验方案十分相近,都是只要有5G手机就可以申请,不用换电话号码。

8月15日,中国联通董事长兼首席执行官王晓初表示,从现在开始到今年年底,联通将推出最低为190元的5G功能包月套餐,未来将尝试根据不同用户需求进行差异化定价。

“由于5G网络下的应用场景十分繁多,运营商可以根据不同场景进行细分的计费规则,5G网络下数据量十分庞大,因而单位流量内的价格有可能呈现下降趋势。”赛迪顾问信息通信产业研究中心分析师李朕说。

有了5G手机,在哪儿能用呢?据李朕介绍,2018年,北京已率先建成并开通了5G基站,覆盖包括金融街、海淀稻香湖、北京长话大楼、梅地亚中心及新机场、长安街沿线等重点区域。按照规划,北京5环内将先行实现5G网络覆盖,建成基站已超过2500座。而从全国来看,中国移动已公布,今年将在50个城市建设超过5万个基站,希望明年在全国地级市以上的城市提供5G商用服务。

874253122416